

Размер минимальной доли в праве собственности на жилье может быть увеличен



В Государственную Думу РФ внесен законопроект, который предполагает изменения в Жилищном кодексе РФ, направленные на предотвращение злоупотреблений собственниками жилых помещений своими правами путем совершения сделок, в результате которых возникает общая долевая собственность на жилое помещение.

На практике достаточно часто происходят случаи, когда после выделения или разделений долей размер таких долей в праве собственности является незначительным, что затрудняет участие жилого помещения в гражданском обороте и не позволяет использовать жилое помещение в соответствии с его назначением – для проживания.

Пользуясь пробелами в законодательстве квартирные рейдеры, приобретая микроскопические доли в праве собственности, различными способами склоняют первоначальных собственников к совершению заведомо не выгодной для них сделки. В результате добросовестные граждане попросту лишаются права на жилище.

В этой связи законопроектом предлагается установить общее правило, согласно которому доля в праве общей собственности на жилое помещение может быть образована или разделена только при условии, что размер доли каждого из собственников составит не менее учетной нормы площади жилого помещения*.

Это правило не будет распространяться на случаи, когда доля в праве собственности на жилое помещение возникает в целях передачи членам семьи или лицам, признанным членами семьи в установленном порядке, а также на случаи образования долей в результате приватизации или при наследовании жилого помещения. Принятие законопроекта послужит дополнительной защитой для собственников жилых помещений от риска продажи части доли одним из собственников и рейдерского захвата жилого помещения.

* Учетной нормой площади жилого помещения (далее - учетная норма) является минимальный размер площади жилого помещения, исходя из которого определяется уровень обеспеченности граждан общей площадью жилого помещения в целях их принятия на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях.