**Об изменениях в области государственной регистрации**

**права общей долевой собственности на жилые помещения**

Росреестр в своем Письме от 12.08.2022 № 14-6985-ТГ/22 «О правах и обязанностях собственника жилого помещения» дал разъяснение особенностям государственной регистрации права общей долевой собственности в связи с вступлением в силу новых правил раздела долей в праве собственности на жилое помещение.

В частности, Федеральным законом от 14.07.2022 № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что собственник жилого помещения не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение, а обладатель доли в праве общей собственности на жилое помещение не вправе совершать действия, влекущие разделение этой доли в праве общей собственности, если в результате таких действий площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из сособственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из сособственников, составит менее шести квадратных метров.

Отмечено, что при государственной регистрации права общей долевой собственности на жилое помещение на основании заключенной после 01.09.2022 сделки, не подпадающей под установленные ЖК РФ исключения, государственный регистратор прав обязан убедиться в том, что такая сделка не является ничтожной, то есть не нарушает требования части 1.1 статьи 30 ЖК РФ.

При выявлении случаев представления на государственную регистрацию прав нотариальных сделок, не соответствующих части 1.1 статьи 30 ЖК РФ, информацию об этом необходимо незамедлительно доводить до центрального аппарата Росреестра, а также до нотариуса, удостоверившего такую сделку, если заявителем являлся не данный нотариус.

Как считает кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского права и общеправовых дисциплин Среднерусского института управления – филиала РАНХиГС Ольга Алексикова, указанные выше законодательные нормы имеют огромное практическое значение, так как направлены, в первую очередь, на защиту жилищных прав российских граждан, поскольку ранее существовавшая возможность «дробления» долей в праве общей долевой собственности на жилые помещения приводила к возникновению множества проблем в судебной практике.