

**12.09.2022**

**«Резиновые» квартиры под запретом**

Многие слышали, а кто-то может и сталкивался с ситуацией, когда в соседнюю квартиру заселяется по 8-10 человек, зачастую гастарбайтеров, при этом квартира однокомнатная, не больше 30 метров. И начинаются проблемы – постоянный шум, хлопанье входной дверью, грязь на лестничной площадке. А все вселившиеся, как оказывается, являются собственниками**.**

С 1 сентября 2022 года появление «резиновых» квартир законодательно запрещено.

Это означает, 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 общей площади жилого помещения на каждого сособственника. Для того, чтобы лучше понять эту норму, приведем пример. Так, собственниками квартиры в 30 квадратных метров не могут стать более 5 человек. Для 8 человек нужна квартира не менее 48 квадратных метров.

Сделки, заключенные с нарушением указанного правила, являются ничтожными.

Следует отметить, что законом предусмотрены и исключения. Так, названные положения законодательства не применяются при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в результате наследования, при приватизации жилых помещений, а также в случаях признания права собственности судом.

Также указанное правило не применяется для сделок, заключаемых за счет средств материнского (семейного) капитала.

«Не стоит опасаться запрета и тем, кто стал собственником «микродоли» до 1 сентября 2022 года. Они смогут распорядиться принадлежащей им долей и после указанной даты», - отметила ***Елена Золоткова,*** руководитель Управления Росреестра по Томской области.