Сообщаю вам, что с 01.09.2022 вступит в силу Федеральный закон от 14.07.2022 N 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон).

Федеральным законом статья 30 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) дополнена частью 1.1, согласно которой 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. Сделки, заключенные с нарушением, правил, предусмотренных частью 1.1, являются ничтожными. Положения части 1.1 не применяются при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе в результате наследования по любому из оснований, а также в случаях приватизации жилых помещений.

В соответствии с пунктом 11 Постановления Правительства ХМАО - Югры от 12.10.2012 N 377-п «О порядке выдачи разрешений на совершение сделок с имуществом, согласий на отчуждение и (или) на передачу в ипотеку жилых помещений подопечных и несовершеннолетних лиц в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» (далее – Порядок) орган опеки и попечительства выдает разрешение на совершение сделки по отчуждению недвижимого имущества (доли недвижимого имущества), принадлежащего подопечному или несовершеннолетнему лицу, при условии приобретения на его имя (в том числе дарения при соблюдении пункта 14 Порядка) равноценного недвижимого имущества (доли недвижимого имущества) взамен отчуждаемого.

С учетом вышеизложенного, обращаю Ваше внимание, что при отчуждении доли недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему лицу, а также в случае обеспечения имущественных интересов несовершеннолетнего лица посредством дарения ему доли недвижимого имущества (взамен отчуждаемого) в собственность несовершеннолетнего лица должна быть оформлена доля в размере не менее шести квадратных метров.

Например, Площадь квартиры 1 - 35 кв. м, из них: отцу принадлежат 3/7 доли (15 кв. м), матери принадлежат 3/7 доли (15 кв. м), несовершеннолетнему сыну принадлежит 1/7 доля (5 кв. м). Площадь квартиры 2 – 30 кв. м, из них: отцу принадлежит 1/2 доля (15 кв. м), матери принадлежит 1/2 доля (15 кв. м).

В целях обеспечения имущественных интересов несовершеннолетнего ребенка, а также исполнения условий разрешения на совершение сделки, выданного органом опеки и попечительства, при отчуждении Квартиры 1 родители должны оформить в собственность несовершеннолетнего ребенка долю в праве общей долевой собственности на Квартиру 2 в размере не менее шести квадратных метров. При этом родители обязаны зачислить денежные средства, вырученные от продажи Квартиры 1 на лицевой счет, открытый на имя несовершеннолетнего ребенка в кредитной организации.

Таким образом, в Квартире 2 распределение долей может быть следующим: Площадь квартиры 2 – 30 кв. м, из них: отцу - 2/5 доли (12 кв. м), матери - 2/5 доли (12 кв. м), несовершеннолетнему сыну - 1/5 доля (6 кв. м).

Принимая во внимание вышеизложенное, прошу проинформировать отделы опеки и попечительства муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа-Югры о необходимости соблюдения родителями (законными представителями) условия о минимальном размере доли недвижимого имущества, оформляемой несовершеннолетнему лицу, в целях исполнения требований, установленных Постановлением Правительства ХМАО - Югры от 12.10.2012 N 377-п.

С уважением, Президент Палаты Х.Ю. Иконник