

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**Комитета Государственной Думы по строительству**  
**и жилищно-коммунальному хозяйству**

**на проект федерального закона № 42326-8**  
**«О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского**  
**кодекса Российской Федерации» (о порядке распоряжения**  
**имуществом, находящимся в долевой собственности), внесенный**  
**Московской городской Думой**

В соответствии с решением Совета Государственной Думы от 14 февраля 2022 года (выписка из протокола № 20, п. 108) Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству **(соисполнитель)** рассмотрел проект федерального закона № 42326-8 «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации» (о порядке распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности), внесенный Московской городской Думой (далее-законопроект), в части своей компетенции.

Законопроектом предлагается запретить или существенно усложнить оборот долей в праве общей собственности, в частности на жилые помещения, что, по мнению авторов законопроекта, позволит решить проблему рейдерских захватов имущества добропорядочных граждан. В указанных целях предлагается запретить продажу не выделенной в натуре доли в праве общей собственности на жилое помещение, являющееся неделимым объектом недвижимости. Кроме того, согласно проектируемому

нормам законопроекта кадастровый номер объекта недвижимости и площадь объекта недвижимости определяются в качестве обязательных реквизитов договора продажи недвижимости. При этом в отношении продажи доли в праве общей собственности на жилое помещение вводится обязанность включать в договор купли-продажи описание границ выделенной в натуре доли, ее площадь и кадастровый номер, за исключением случая продажи доли в праве общей собственности другому участнику долевой собственности.

Государственной Думой принят в первом чтении проект федерального закона № 346930-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части конкретизации прав собственника жилого помещения), которым предлагается установить общее правило о том, что доля в праве общей собственности на жилое помещение может быть образована при условии, что размер доли каждого из собственников обеспечит ему возможность вселения в жилое помещение при соблюдении учетной нормы площади жилого помещения; ограничить права собственника на вселение в принадлежащее ему жилое помещение третьих лиц, если в результате такого вселения на каждого проживающего в таком помещении будет приходиться менее учетной нормы площади жилого помещения, и установить что основанием для регистрации гражданина по месту жительства должно являться наличие у него права пользования этим жилым помещением.

Полагаем, что правоотношения, регулирующие вопросы долевой собственности на жилое помещение, должны регулироваться гражданским законодательством с надлежащей его связи с законодательством жилищным, так как реализация жилищного права на вселение и проживание напрямую зависит от размера доли и соглашения собственников.

Выдел в натуре доли в праве общей собственности возможен только в том случае, если это не повлечет несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности, то есть невозможности его

использования по назначению или существенного ухудшения его технического состояния. Данный вывод подтверждается сложившейся правоприменительной практикой (пункт 35 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пункт 12 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»).

Проектируемые изменения пункта 4 статьи 252 ГК РФ исключают критерий «незначительности» доли в праве общей собственности, который используется при принятии судом решения о выплате участнику долевой собственности остальным участникам компенсации вместо выдела доли в натуре, что может привести к нарушению конституционных гарантий права собственности в Российской Федерации.

Дополнительно отмечаем, что Федеральным законом от 14 июля 2022 года № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлен запрет на совершение действий с долями в праве собственности на жилое помещение, если в результате таких действий площадь помещения, приходящаяся на долю каждого из собственников, составит менее 6 квадратных метров на каждого собственника.

На основании изложенного, Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству не поддерживает проект федерального закона № 42326-8 «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации» в представленной редакции.