

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации

Статья 1

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 2023, № 31, ст. 5773) следующие изменения:

1) в пункте 1 статьи 131 после слова «права» дополнить словами «и обременения»;

2) статью 247 дополнить новыми пунктами 1¹ – 1³ следующего содержания:

«1¹. Обременение недвижимого имущества, возникающее на основании соглашения участников общей долевой собственности о порядке владения и пользования таким имуществом, а при недостижении такого согласия - на основании решения суда, подлежит государственной регистрации в государственном реестре (статья 131).

1². Обременение, указанное в пункте 1¹ настоящей статьи, сохраняется в случае перехода доли в праве собственности на имущество к другому лицу.

1³. Обременение, указанное в пункте 1¹ настоящей статьи, не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого такое обременение установлено.».

Статья 2

Внести в статью 689 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 410; 2023, № 31, ст. 5765) следующие изменения:

1) в пункте 2 слова «статьей 607, пунктом 1 и абзацем первым пункта 2 статьи 610, пунктами 1 и 3 статьи 615, пунктом 2 статьи 621, пунктами 1 и 3 статьи 623» заменить словами «статьей 607, 609, пунктом 1 и абзацем первым пункта 2 статьи 610, пунктами 1 и 3 статьи 615, пунктом 2 статьи 621, пунктами 1 и 3 статьи 623, пунктом 2 статьи 651»;

2) пункт 3 признать утратившим силу.

Статья 3

Статью 1137 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства РФ, 2001, № 49, ст. 4552; 2023, № 31, ст. 5788) дополнить пунктом пятым следующего содержания:

«5. Право пользования гражданином жилым помещением, которому такое право предоставлено по завещательному отказу, подлежит государственной регистрации в качестве обременения недвижимого имущества в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.».

Статья 4

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2025 года.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации в редакции настоящего Федерального закона применяется к правоотношениям, возникшим после введения его в действие.

3. По правоотношениям, возникшим до введения в действие настоящего Федерального закона, Гражданский кодекс Российской Федерации в редакции настоящего Федерального закона применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения его в действие.



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменений
в Гражданский кодекс Российской Федерации»

Проектом федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» (далее – законопроект) предлагается предусмотреть обязательность государственной регистрации обременения объекта недвижимости, находящегося в общей долевой собственности, возникающего на основании соглашения участников общей долевой собственности о порядке владения и пользования таким имуществом, а при недостижении такого согласия - на основании решения суда.

Действующим законодательством допускается нахождение объектов недвижимости в общей долевой собственности, при этом зачастую выдел доли в натуре невозможен или не осуществляется участниками долевой собственности по различным причинам.

Установление правила о необходимости государственной регистрации указанного обременения направлено на защиту прав и законных интересов участников общей долевой собственности. Реализация данного подхода позволит сделать более прозрачными условия использования общего имущества, по которым достигнуто соглашение между участниками общей долевой собственности, снизить возможные риски на рынке недвижимости при переходе прав на доли в праве общей собственности.

Кроме того, законопроектом предлагается предусмотреть, что при переходе прав на долю в праве общей долевой собственности к ее приобретателю обременение недвижимого имущества сохраняется. Данная норма позволит исключить необходимость заключения нового соглашения о порядке владения и пользования общим имуществом при изменении состава участников общей долевой собственности.

Также законопроектом предусматривается осуществление государственной регистрации безвозмездного пользования (ссуды) объектами недвижимого имущества и права пользования гражданином жилым

помещением, которому такое право предоставлено по завещательному отказу, в качестве обременения недвижимого имущества.

В настоящее время договоры безвозмездного пользования недвижимым имуществом не подлежат государственной регистрации за исключением договоров безвозмездного пользования земельными участками (пункт 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации) и договоров безвозмездного пользования объектами культурного наследия (пункт 3 статьи 689 Гражданского кодекса Российской Федерации, далее – ГК РФ).

Институт государственной регистрации договоров, предусматривающих передачу недвижимого имущества в пользование призван в первую очередь создать для третьих лиц открытое и полное представление о том, что в отношении такого имущества имеются права сторон соответствующего договора, что направлено в том числе на обеспечение стабильности гражданского оборота недвижимости.

В этой связи для решения указанной задачи законопроектом предлагается по аналогии с арендой предусмотреть необходимость осуществления государственной регистрации договоров безвозмездного пользования, заключенных в отношении различных видов объектов недвижимости.

Также в силу части 1 статьи 33 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) гражданин, которому завещательным отказом предоставлено право пользования жилым помещением на указанный в соответствующем завещании срок, пользуется данным жилым помещением наравне с собственником данного жилого помещения.

При последующем переходе права собственности на квартиру, входившую в состав наследства, к другому лицу право пользования жилым помещением, предоставленное по завещательному отказу, сохраняет силу (пункт 2 статьи 1137 ГК РФ; часть 1 статьи 33 ЖК РФ).

В свою очередь, пункт 3 статьи 33 ЖК РФ закрепляет, что отказополучатель по завещательному отказу вправе требовать государственной регистрации права пользования жилым помещением,

возникающего из завещательного отказа. Таким образом, в настоящее время данное обременение может и не быть зарегистрировано, так как закон предоставляет право, а не устанавливает обязанность.

Вместе с тем, диспозитивность данной нормы может привести к возникновению проблем в будущем, когда новый собственник жилого помещения столкнется с таким обременением, о котором он не знал и не мог узнать, при совершении сделки.

Принятие законопроекта не противоречит основным направлениям деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2024 года, утвержденным Правительством Российской Федерации 29 сентября 2018 г.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации. Принятие закона не окажет влияние на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

Законопроект не содержит положений, которыми устанавливаются, изменяются или отменяются обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при рассмотрении дел об административных правонарушениях или соответствие, которым проверяется при выдаче разрешений, лицензий, аттестатов аккредитации, иных документов, имеющих разрешительный характер.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00C429E5C7ABA2B8E1B4B4490ABB3E5D41

Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич

Действителен: с 26.01.2024 до 20.04.2025

**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений
в Гражданский кодекс Российской Федерации»**

Принятие и реализация Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» не потребует расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00C429E5C7ABA2B8E1B4B4490ABB3E5D41

Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич

Действителен: с 26.01.2024 до 20.04.2025

П Е Р Е Ч Е Н Ь

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» потребует внесение изменений:

в Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»; головной исполнитель – Росреестр; срок подготовки – в течение шести месяцев после принятия законопроекта в третьем чтении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации;

в Налоговый кодекс Российской Федерации; головной исполнитель – Минфин России; срок подготовки – в течение шести месяцев после принятия законопроекта в третьем чтении Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00C429E5C7ABA2B8E1B4B4490ABB3E5D41
Владелец: Буговецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 26.01.2024 до 20.04.2025

П Е Р Е Ч Е Н Ь

нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти не потребует.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00C429E5C7ABA2B8E1B4B4490ABB3E5D41
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 26.01.2024 до 20.04.2025