

Вносится Правительством  
Российской Федерации

№ 841857-8

Проект

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в статьи 247 и 259<sup>3</sup> части первой,  
статьи 689 и 700 части второй и статью 1137 части третьей  
Гражданского кодекса Российской Федерации**

### Статья 1

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации  
(Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301;  
2023, № 31, ст. 5777) следующие изменения:

1) статью 247 дополнить пунктами 3 - 6 следующего содержания:

"3. Сведения об установлении, изменении, о прекращении порядка  
владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся  
в долевой собственности, подлежат внесению в Единый государственный  
реестр недвижимости в порядке, предусмотренном законом о регистрации  
прав на недвижимое имущество для государственной регистрации

0016631-Уч-2024 (10.1)



ограничений прав на недвижимое имущество, на основании соглашения, заключенного участниками долевой собственности, либо в случае недостижения согласия - на основании решения суда по заявлению любого участника долевой собственности.

4. Соглашение, указанное в пункте 3 настоящей статьи, подлежит нотариальному удостоверению.

5. Права и обязанности участников долевой собственности, предусмотренные установленным порядком владения и пользования недвижимым имуществом, приобретают силу для третьих лиц с момента внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, указанных в пункте 3 настоящей статьи.

6. Установленный порядок владения и пользования недвижимым имуществом, запись о наличии которого внесена в Единый государственный реестр недвижимости, сохраняется при переходе доли в праве собственности на недвижимое имущество к другому лицу.";

2) пункт 1 статьи 259<sup>3</sup> дополнить предложением следующего содержания: "К отношениям собственников недвижимых вещей по владению и пользованию общим имуществом положения статьи 247 Кодекса не применяются".



## Статья 2

Внести в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 410; 2014, № 43, ст. 5799) следующие изменения:

1) в статье 689:

а) 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, пунктами 1 и 2 статьи 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";

б) пункт 3 признать утратившим силу;

2) пункт 1 статьи 700 дополнить предложением следующего содержания: "Если договор безвозмездного пользования подлежит государственной регистрации, права и обязанности по такому договору переходят к новому собственнику или пользователю только при наличии государственной регистрации такого договора."



### Статья 3

Статью 1137 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 49, ст. 4552) дополнить пунктом 5 следующего содержания:

"5. Право пользования недвижимым имуществом отказополучателем, 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."

### Статья 4

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2026 года.

2. Положения статей 247, 259<sup>3</sup>, 689, 700 и 1137 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к правоотношениям, возникшим после вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Участники долевой собственности на объект недвижимого имущества, которые до дня вступления в силу настоящего Федерального закона заключили соглашение о порядке владения и пользования указанным объектом недвижимого имущества (в том числе нотариально



не удостоверенное), вправе обратиться с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений об установлении порядка владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся в долевой собственности, в порядке, предусмотренном федеральным законом. В случае, если указанный порядок был установлен решением суда, сведения об этом могут быть внесены в Единый государственный реестр недвижимости на основании заявления любого участника долевой собственности. Действие предусмотренного настоящей частью порядка распространяется на приобретателя доли в праве общей собственности только в случае внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о наличии такого порядка.

4. В случае, если договор безвозмездного пользования объектом недвижимого имущества заключен на срок не менее одного года до дня вступления в силу настоящего Федерального закона и не подлежал государственной регистрации, ссудодатель и ссудополучатель совместно вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации такого договора, если федеральным законом или решением суда не предусмотрено, что с таким заявлением вправе обратиться одна из сторон указанного договора.



5. В случае, если отказополучатель воспользовался правом на получение завещательного отказа до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, государственная регистрация в качестве обременения недвижимого имущества может быть осуществлена в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", по совместному заявлению отказополучателя и собственника объекта недвижимого имущества либо на основании решения суда по заявлению отказополучателя.

Президент  
Российской Федерации



## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту федерального закона "О внесении изменений  
в статьи 247 и 259<sup>3</sup> части первой, статьи 689 и 700 части второй  
и статью 1137 части третьей Гражданского кодекса  
Российской Федерации"**

Проект федерального закона "О внесении изменений в статьи 247 и 259<sup>3</sup> части первой, статьи 689 и 700 части второй и статью 1137 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" разработан в целях установления возможности внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее соответственно - законопроект, государственный реестр) сведений об установлении, изменении, о прекращении порядка владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности, на основании соглашения, заключенного участниками долевой собственности, либо в случае недостижения согласия - по заявлению любого участника общей долевой собственности на основании решения суда.

При этом предусматривается, что такое соглашение подлежит нотариальному удостоверению.

Гражданским 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 внесении в государственный реестр сведений об установлении, изменении, прекращения порядка владения и пользования недвижимым имуществом направлено на защиту прав и законных интересов участников долевой собственности. Реализация данного подхода позволит сделать более прозрачными условия использования общего имущества, по которым достигнуто соглашение между участниками долевой собственности, снизить возможные риски на рынке недвижимости при переходе прав на доли в праве общей собственности.

Законопроектом предлагается предусмотреть, что установленный порядок владения и пользования недвижимым имуществом, запись о наличии которого внесена в государственный реестр, сохраняется при переходе доли в праве собственности на недвижимое имущество к другому лицу. Данная норма позволит исключить необходимость заключения нового соглашения о порядке владения и пользования общим имуществом при изменении состава участников общей долевой собственности.

0016631-Уч-2024 (10.1)



Законопроектом предусматривается осуществление государственной регистрации договора безвозмездного пользования объектами 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.

Для решения указанной задачи законопроектом предлагается по аналогии с договором аренды недвижимого имущества предусмотреть необходимость осуществления государственной регистрации договоров безвозмездного пользования, заключенных в отношении различных видов объектов недвижимости.

Кроме того, законопроектом предусматривается, что право пользования отказополучателем недвижимым имуществом, которому такое право предоставлено по завещательному отказу, подлежит государственной регистрации в качестве обременения недвижимого имущества в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации).

Частью 3 статьи 33 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что отказополучатель по завещательному отказу вправе требовать государственной регистрации права пользования жилым помещением, возникающего из завещательного отказа. Вместе с тем отсутствие необходимости и правового регулирования порядка государственной регистрации такого права пользования, в том числе жилым помещением, может привести к возникновению проблем в будущем, когда новый собственник недвижимого имущества, включая жилое помещение, столкнется с таким обременением, о котором он не знал и не мог узнать при совершении сделки.





Предусмотренный статьей 4 законопроекта срок вступления в силу федерального закона обусловлен необходимостью внесения изменений в Закон о регистрации, Жилищный кодекс Российской Федерации и Налоговый кодекс Российской Федерации.

Кроме того, статьей 4 определяется порядок внесения в государственный реестр сведений о правоотношениях, возникших до дня вступления в силу федерального закона.

Законопроект не противоречит положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

Принятие закона не окажет влияния 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.



## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**к проекту федерального закона "О внесении изменений в статьи 247 и 259<sup>3</sup> части первой, статьи 689 и 700 части второй и статью 1137 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации"**

Реализация положений, предусмотренных проектом федерального закона "О внесении изменений в статьи 247 и 259<sup>3</sup> части первой, статьи 689 и 700 части второй и статью 1137 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации", не окажет влияния на доходы и расходы бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

## **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 статьи 247 и 259<sup>3</sup> части первой, статьи 689 и 700 части второй и статью 1137 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации"**

В связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в статьи 247 и 259<sup>3</sup> части первой, статьи 689 и 700 части второй и статью 1137 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" потребуется внесение следующих изменений.

1. В Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Головной исполнитель - Росреестр.

Срок подготовки - в течение трех месяцев со дня принятия на заседании Правительства Российской Федерации решения о внесении Правительством Российской Федерации проекта федерального закона в Государственную Думу;

2. В Жилищный кодекс Российской Федерации.

Головной исполнитель - Росреестр.

Срок подготовки - в течение трех месяцев со дня принятия на заседании Правительства Российской Федерации решения о внесении Правительством Российской Федерации проекта федерального закона в Государственную Думу;

3. В Налоговый кодекс Российской Федерации.

Головной исполнитель - Минфин России.

Срок подготовки - в течение трех месяцев со дня принятия на заседании Правительства Российской Федерации решения о внесении Правительством Российской Федерации проекта федерального закона в Государственную Думу.

## **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 статьи 247 и 259<sup>3</sup> части первой, статьи 689 и 700 части второй и статью 1137 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации"**

В связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в статьи 247 и 259<sup>3</sup> части первой, статьи 689 и 700 части второй и статью 1137 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.