

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 1, ст. 51; № 18, ст. 2495; № 23, ст. 3296; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4198, 4237, 4248, 4284, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4766, 4767, 4771, 4796, 4829; № 48, ст. 7052; 2018, № 1, ст. 70, 90, 91; № 10, ст. 1437; № 15, ст. 2031; № 27, ст. 3954; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5115, 5131, 5133, 5134, 5135; № 53, ст. 8404, 8464; 2019, № 18, ст. 2200; № 25, ст. 3170; № 26, ст. 3317, 3319; № 29, ст. 3861; № 30, ст. 4140, 4150, 4156; № 31, ст. 4426, 4445; № 52, ст. 7798; 2020, № 22, ст. 3383, 3384; № 29, ст. 4512; № 31, ст. 5028; № 50, ст. 8049; № 52, ст. 8591, 8593; 2021, № 1, ст. 33, 44, 57; № 15, ст. 2446) следующие изменения:

1) часть 1.1 статьи 42 дополнить пунктами 7-8 следующего содержания:

«7) сделок по отчуждению доли в праве общей собственности, заключаемых между участниками общей долевой собственности.»;

2) часть 2 статьи 54 после слов «несовершеннолетнему гражданину» дополнить словами «, за исключением случаев, установленных пунктом 6

части 1.1 статьи 42 настоящего Федерального закона, а также случаев обращения взыскания на заложенное недвижимое имущество в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве) "».

Статья 2

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00C429E5C7ABA2B8E1B4B4490ABV3E5D41
Владелец: Буговецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 26.01.2024 до 20.04.2025

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»

Проектом федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (далее – законопроект) предлагается внести изменения в часть 1.1 статьи 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), устанавливающую случаи исключения из общего правила по нотариальному удостоверению сделок по отчуждению или договоров ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в части дополнения положениями о сделках по отчуждению доли в праве общей собственности, заключаемых между сособственниками.

Действующим законодательством установлено, что сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением случаев, установленных частью 1.1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ.

В соответствии с положениями указанной нормы нотариальному удостоверению подлежат сделки по отчуждению доли в праве общей собственности одним из сособственников другому, в том числе результате которых последний становится единоличным собственником объекта недвижимости.

Руководствуясь указанными положениями законодательства и пунктом 13 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, государственными регистраторами прав принимаются решения о приостановлении (отказе) в осуществлении регистрационных действий в связи с несоблюдением нотариального удостоверения сделок.

Как представляется, требование о нотариальном удостоверении в отношении сделок по отчуждению доли в праве общей собственности, заключаемых между сособственниками, представляется необоснованным,

поскольку преимущественное право покупки в данном случае не затрагивает каких-либо третьих лиц.

Таким образом, при отчуждении доли в праве общей собственности сособственнику отсутствует возможность злоупотребления правом, а необходимость нотариального удостоверения в данном случае приводит к дополнительным расходам граждан.

Также законопроектом предлагается дополнить часть 2 статьи 54 Закона № 218-ФЗ положениями по исключению нотариального удостоверения сделок по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемых в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, а также сделок в связи с обращением взыскания на заложенное недвижимое имущество в рамках реализации требований Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ).

В настоящее время сделки по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемые в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд, в соответствии с положениями пункта 6 части 1.1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ не подлежат нотариальному удостоверению.

При этом на основании части 2 статьи 54 Закона № 218-ФЗ сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

Вместе с тем исключения из правила части 2 статьи 54 Закона № 218-ФЗ, в том числе для сделок, связанных с изъятием недвижимости для государственных или муниципальных нужд, а также для сделок в связи с обращением взыскания на заложенное недвижимое имущество в рамках

реализации требований Закона № 127-ФЗ, действующим законодательством не установлены.

Сформированная в настоящее время судебная практика по данному вопросу является противоречивой, что свидетельствует о возможной коллизии правовых норм в обозначенной сфере правоприменения.

Так, в постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 26.10.2021 № Ф04-5779/2021 по делу № А27-3858/2021 указано, что вовлечение в нотариальную сферу в обязательном порядке сделок со специальным субъектным составом, в частности с лицами, обладающими неполной гражданской дееспособностью (часть 2 статьи 54 Закона № 218-ФЗ), обусловлено необходимостью публичного контроля со стороны нотариата с целью защиты прав таких лиц как наиболее слабой стороны в сделке.

Вместе с тем согласно постановлению Арбитражного суда Северо-Западного округа от 22.12.2021 № Ф07-16531/2021 по делу № А05-2509/2021, определению Верховного Суда Российской Федерации от 10.06.2022 № 307-ЭС22-3858 по делу № А05-2509/2021 доводы Управления Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу со ссылкой на несоблюдение при заключении соответствующего соглашения требований части 2 статьи 54 Закона № 218-ФЗ были исследованы судами и отклонены, поскольку соглашение заключено с участием органа власти, то есть с осуществлением публичного контроля, вследствие чего дополнительного контроля со стороны нотариата не требовалось.

Принимая во внимание механизм процедуры изъятия, предусматривающий принятие решения об изъятии земельных участков и (или) расположенных на таком земельном участке объектов недвижимости, в том числе путем выкупа, проводимые органами государственной власти или органами местного самоуправления мероприятия в рамках их компетенции не различаются в зависимости от субъектного состава правообладателей, соответственно, нотариальное удостоверение соглашения об изъятии объектов

недвижимости для государственных нужд не влияет на защиту интересов несовершеннолетнего гражданина.

В Определении Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2022 № 309-ЭС22-9098 по делу № А76-11056/2021 отмечено, что обращение взыскания на заложенное имущество, принадлежащее в том числе несовершеннолетнему, производилось в обязательном порядке в связи с наличием соответствующего судебного акта, в связи с чем привлечение нотариуса и нотариальное оформление сделки не требовались.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 22.09.2022 № 304-ЭС22-13248 по делу № А70-21020/2019 доводы Управления Росреестра по Тюменской области со ссылкой на несоблюдение нотариальной формы сделки согласно части 2 статьи 54 Закона № 218-ФЗ, в рамках процедуры реализации имущества гражданина при банкротстве были отклонены судом, поскольку установлено наличие разрешения на продажу квартиры должника на торгах от органа опеки и попечительства, действующего в интересах несовершеннолетних детей должника, а также установлен факт продажи объекта недвижимости как единого объекта, при этом в указанной ситуации отсутствует необходимость в нотариальном удостоверении такой сделки.

Также согласно информации, полученной от территориальных органов Росреестра о количестве судебных решений по указанным выше вопросам, вынесенных не в пользу территориальных органов Росреестра, в период с августа 2019 по настоящее время:

общее количество судебных актов по оспариванию решений о приостановлении (отказе) в осуществлении государственной регистрации прав по причине отсутствия нотариального удостоверения сделки составило 123;

количество судебных актов по оспариванию решений о приостановлении (отказе) по причине отсутствия нотариального удостоверения сделок по отчуждению доли в праве общей собственности, в результате которой один из собственников становится единоличным собственником – 71;

количество судебных актов по оспариванию решений о приостановлении (отказе) по причине отсутствия нотариального удостоверения сделок, связанных с изъятием для государственных и муниципальных нужд объектов недвижимости, когда стороной сделки являются несовершеннолетние граждане – 2;

общая сумма взысканных судебных расходов применительно к указанной информации – 380 151,22 руб.

В законопроекте отсутствуют обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля при рассмотрении дел об административных правонарушениях, или обязательные требования, соответствие которым проверяется при выдаче разрешений, лицензий, аттестатов аккредитации, иных документов, имеющих разрешительный характер.

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

Принятие законопроекта не окажет влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 г., а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

На рассмотрении в палатах Федерального Собрания Российской Федерации отсутствуют федеральные законы (проекты федеральных законов) с аналогичным содержанием.

Принятие соответствующего федерального закона не повлечет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности.



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 Федеральный
закон «О государственной регистрации недвижимости»

Принятие и реализация Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» не потребует расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00С429Е5С7АВА2В8Е1ВАВ4490АВВ3Е5D41
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 Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных федеральных законов.



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00C429E5C7ABA2B8E1B4V4490ABV3E5D41
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 Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» 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