

Вносится депутатами
Государственной Думы
С.М. Мироновым
М.Г. Делягиным
А.А. Кузнецовым
Н.В. Новичковым
Я.В. Лантратовой
Д.Г. Гусевым
А.В. Терентьевым
А.С. Аксёненко

Проект

№ 1048594-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст. 4344; 2016, N 18, ст. 2495; N 27, ст. 4287, 4294; 2017, N 27, ст. 3938; N 31, ст. 4767, 4796; 2018, N 1, ст. 70; N 32, ст. 5134; 2019, N 25, ст. 3170) следующие изменения:

1) часть 1 статьи 26 дополнить пунктами 66 и 67 следующего содержания:

«66) продавец жилого помещения, являющегося для него и совместно проживающих с ним членов его семьи единственным пригодным для постоянного проживания помещением, не предоставил нотариально удостоверенное согласие собственника иного жилого помещения на его проживание и проживание указанных членов его семьи в принадлежащем этому собственнику жилом помещении;

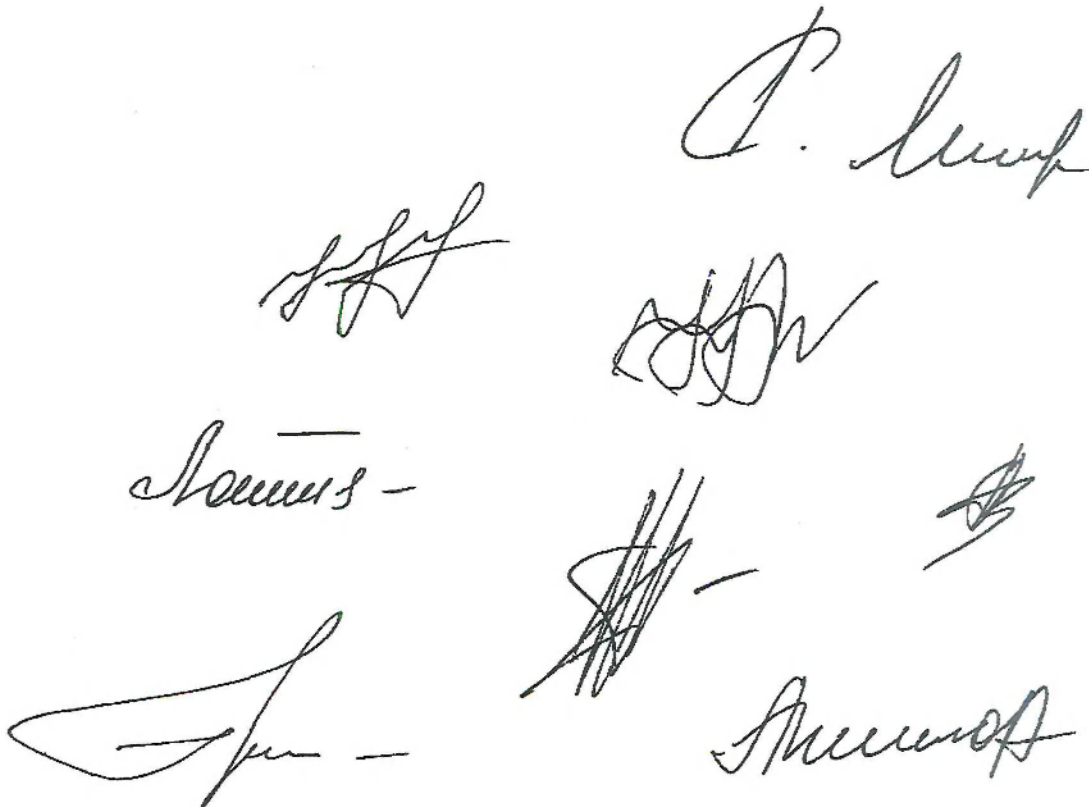
67) договор купли-продажи объекта недвижимости, в котором продавцом является физическое лицо, допускает перечисление средств продавцу ранее семи календарных дней с момента его заключения либо до государственной регистрации перехода прав собственности на объект недвижимости, либо на счет третьих лиц, либо их передачу в наличной форме.».

2) статью 57 дополнить частями 4 и 5 следующего содержания:

«4. Государственная регистрация перехода права собственности на жилое помещение, являющееся для продавца и совместно проживающих с ним членов его семьи единственно пригодным для постоянного проживания помещением, осуществляется только после предоставления продавцом нотариально удостоверенного согласия собственника иного жилого помещения на его проживание и проживание указанных членов его семьи в принадлежащем этому собственнику жилом помещении.

5. Государственная регистрация перехода права собственности на объект недвижимости на основании договора купли-продажи, в котором продавцом является физическое лицо, осуществляется при условии, что договор купли-продажи предусматривает получение продавцом средств только на свой банковский счет и только после государственной регистрации перехода прав собственности на объект недвижимости, но по истечении не менее семи календарных дней с момента заключения договора купли-продажи.».

Президент
Российской Федерации



The block contains several handwritten signatures. At the top right is a large, clear signature. Below it and to the left are several other signatures, some of which are more stylized or crossed out. There are also some horizontal lines and marks that appear to be initials or marks of approval.

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

В настоящее время в России широко распространилась практика, при которой продавец недвижимости после оформления сделки ее купли-продажи и получения денег объявляет себя недееспособным (находившимся «в таком состоянии, когда он не был способен понимать значение своих действий или руководить ими») в момент совершения сделки и на основании п.1 ст. 177 Гражданского кодекса РФ через суд добивается признания ее ничтожной, но не возвращает деньги покупателю под предлогом их утраты (в частности, перевода мошенникам).

В результате добросовестный приобретатель недвижимости лишается своих средств, не получает жилья и часто вынужден расплачиваться с долгами, сделанными для приобретения жилья долгами.

Распространенность подобного рода операций позволяет говорить о новом типе мошенничества (некоторые продавцы квартир реализуют такую схему несколько раз подряд), которое уже создало системную угрозу всему вторичному рынку жилой недвижимости в России.

Между тем это мошенничество надежно пресекается введением «периода охлаждения», при котором государственная регистрация сделки, в которой продавцом недвижимости является физическое лицо, осуществляется не ранее, чем по истечении семи календарных дней после заключения договора купли-продажи. Это время обеспечит дееспособному продавцу недвижимости гарантированную возможность в полном объеме понять значение своих действий и при необходимости отказаться от них (пусть и возместив покупателю ущерб, если он понесет его при таких действиях).

Предполагается также изменить процедуру проведения сделки купли-продажи объекта недвижимости, установив, что перевод средств продавцу в случаях, когда он является физическим лицом, осуществляется только после государственной регистрации перехода прав собственности на объект недвижимости, что требует использования банковского аккредитива либо защищенного счета в банке (практика, применяемая крупными банками при проведении сделок с недвижимостью, но до принятия указанного законопроекта не являющаяся обязательной).

Перевод денежных средств при покупке будет возможен только на счета продавца, наличные расчеты за жилое помещение исключены.

Кроме того, продавец при регистрации сделки в случае продажи единственного жилья должен будет доказать, что после продажи ему будет

где жить, предоставлением заверенного согласия от собственника иного жилья.

Введение такого порядка в России позволит обеспечить надежную защиту добросовестных участников вторичного рынка недвижимости от мошенничеств и недоразумений, а сам рынок – от дезорганизации.

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

Реализация законопроекта не повлечет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий и не потребует выделения дополнительных расходов из соответствующих бюджетов бюджетной системы России.

Ф. Вещф

Вещф -

Вещф

Вещф

Вещф -

Вещф -

Вещф

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»

P. leup



Specimens—



Spencer

Answer

ФИНАНСОВО - ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона «О внесении изменений в Федеральный
закон «О государственной регистрации недвижимости»

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

Р. Минин

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Минин Р.

[Signature]

[Signature]

Аминин