

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. Аксёновым

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 единственным 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

П. Немцов

Ходорковский

Лебедев

Лебедев —

Ходорковский —

Борисов

Григорьев —

Анисимов

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 мошенничества 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.

Р. Башар

Ганин -

М. Мурзин

У. Усманов

А. Ахметов

Денис -

Анисимов

ПЕРЕЧЕНЬ

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»

Принятие Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия нормативных правовых актов федерального уровня.



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.

P. Meier











Somers -

Annon