

Вносится депутатами  
Государственной Думы  
А.Ю. Кузнецовой,  
В.С. Макаровым, П.О. Толстым,  
Н.А. Останиной, Г.П. Хованской,  
В.И. Пискаревым, Т.В. Буцкой,  
О.В. Коробовой и другими  
депутатами Государственной  
Думы (приложение)

и сенаторами Российской  
Федерации В.В. Якушевым,  
И.Ю. Святенко, Е.А. Перминовой,  
Л.С. Гумеровой,  
И.Ю. Кастюкевичем,  
Д.С. Лантратовой.

Проект № 933458-8

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в статью 8<sup>1</sup> Федерального закона «О  
дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и  
детей, оставшихся без попечения родителей» и в Федеральный  
закон «О государственной регистрации недвижимости»**

### **Статья 1**

Внести в статью 8<sup>1</sup> Федерального закона от 21 декабря 1996 года  
№ 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке  
детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (Собрание  
законодательства Российской Федерации, 1996, № 52, ст. 5880; 2012,  
№ 10, ст. 1163; 2013, № 27, ст. 3477; 2015, № 48, ст. 6724; 2018, № 31,

ст. 4856; 2022, № 29, ст. 5260; 2023, № 23, ст. 4009, № 32, ст. 6193)

следующие изменения:

пункт 14 дополнить новыми абзацами вторым и третьим следующего содержания:

«При государственной регистрации права собственности на жилое помещение, приобретенное за счет выплаты, в Единый государственный реестр недвижимости вносятся дополнительные сведения о невозможности его отчуждения, передачи в залог, аренду, наем, обременения иными правами в течение трех лет со дня государственной регистрации получателем выплаты права собственности на жилое помещение.

К сделке по отчуждению, передаче в залог, аренду, наем, обременению иными правами жилого помещения, приобретенного за счет выплаты, совершенной до истечения трех лет со дня государственной регистрации получателем выплаты прав собственности на жилое помещение в Едином государственном реестре недвижимости, применяются последствия недействительности ничтожной сделки.».

## **Статья 2**

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016,

№ 18, ст. 2495; № 27, ст. 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767, 4796; 2018, № 1, ст. 70; № 32, ст. 5134; 2019, № 25, ст. 3170; № 31, ст. 4445; 2020, № 31, ст. 5028; 2021, № 18, ст. 3064; 2022, № 29, ст. 5233, 5283; № 50, ст. 8801; 2023, № 25, ст. 4437; № 32, ст. 6129; 2024, № 31, ст. 4467)

следующие изменения:

1) часть 3 статьи 9 дополнить пунктом 8.8 следующего содержания:

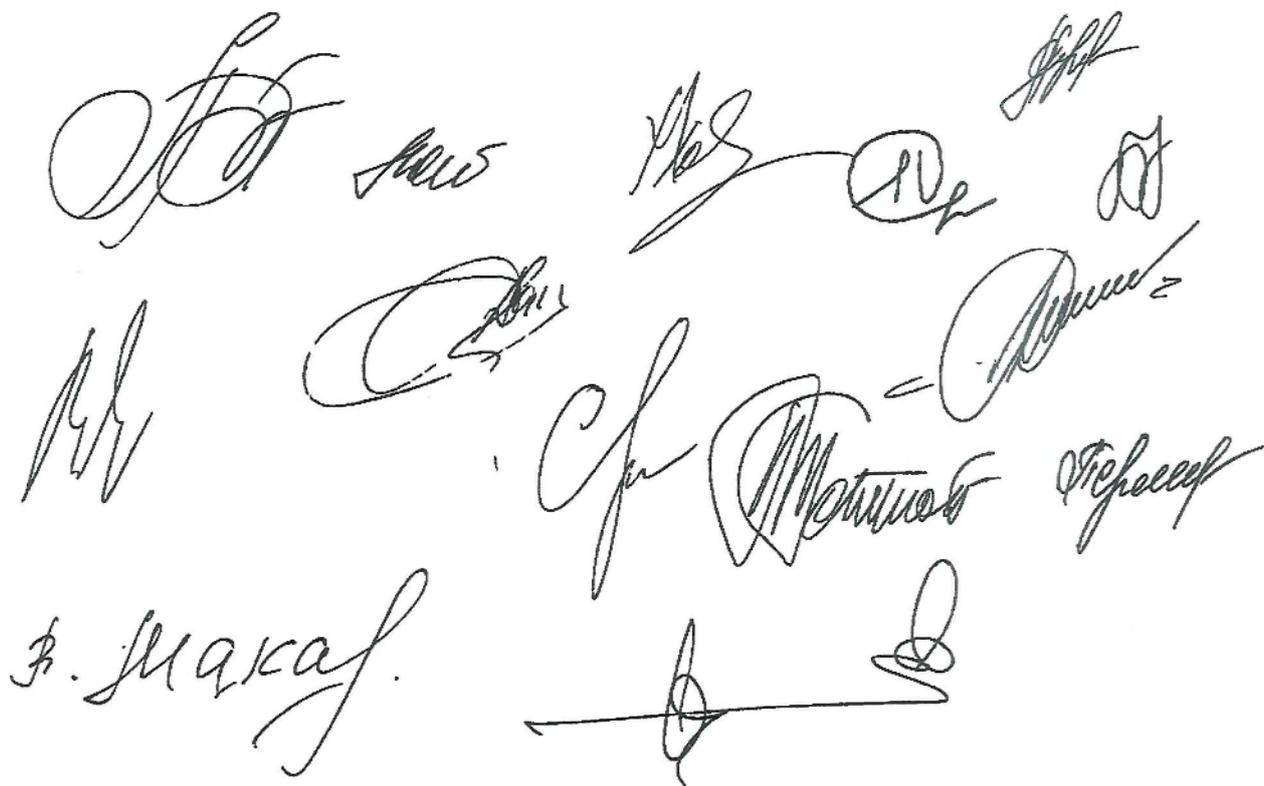
«8.8) сведения о невозможности отчуждения, передачи в залог, аренду, наем, обременения иными правами жилого помещения, приобретенного за счет выплаты, установленной статьей 8<sup>1</sup> Федерального закона от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», в течение трех лет со дня государственной регистрации получателем выплаты права собственности на жилое помещение;»;

2) статью 25 дополнить пунктом 4.2 следующего содержания:

«4.2) в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности отчуждения, передачи в залог, аренду, наем, обременения иными правами жилого помещения, приобретенного за счет выплаты, установленной статьей 8<sup>1</sup> Федерального закона от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О

дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей», в течение трех лет со дня государственной регистрации получателем выплаты права собственности на указанное жилое помещение;».

Президент  
Российской Федерации



The image contains several handwritten signatures and stamps. At the top left is a large, stylized signature. To its right is a circular stamp with the number '10' inside. Below these are several other signatures, including one that appears to be 'С. М. Матвеев' and another that is partially legible as 'И. Макаф'. The signatures are written in black ink on a white background.

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

**к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 8<sup>1</sup> Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» и в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»**

В целях совершенствования правовых гарантий, направленных на обеспечение лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей и лиц из их числа жилыми помещениями, членами Рабочей группы по проработке вопроса обеспечения лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей жилыми помещениями и подготовки соответствующих предложений подготовлены законодательные инициативы.

Федеральным законом от 4 августа 2023 года № 461-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (далее - Федеральный закон № 461-ФЗ) в качестве дополнительной формы обеспечения жилыми помещениями лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, введена выплата (сертификат) на приобретение жилого помещения в собственность либо на полное погашение ипотечного кредита, предоставленного на приобретение жилого помещения, лицам указанной категории.

Согласно пункту 14 статьи 81 Федерального закона от 21 декабря 1996 года № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (далее - Федеральный закон № 159-ФЗ), жилое помещение, приобретенное за счет выплаты, не может быть отчуждено, передано в залог, аренду, наем, обременено иными правами в течение трех лет со дня государственной регистрации получателем выплаты прав собственности на жилое помещение в Едином государственном реестре недвижимости.

Указанное ограничение установлено в целях защиты лиц из числа детей-сирот от мошеннических действий и не содержит никаких исключений.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Согласно части 6 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ) ограничение прав, обременение объекта недвижимости подлежат государственной регистрации в случаях, установленных федеральными законами.

Частью 3 статьи 9 Федерального закона № 218-ФЗ предусмотрено, что в реестр прав на недвижимость могут вноситься дополнительные сведения, предусмотренные этой нормой.

В статье 25 Федерального закона № 218-ФЗ установлены случаи, при которых заявление о регистрации прав и прилагаемые к нему документы возвращаются без рассмотрения.

Устанавливая невозможность отчуждения, передачи в залог, аренду, наем, обременения иными правами жилого помещения, приобретенного за счет выплаты (сертификата), в течение трех лет со дня государственной регистрации права собственности получателем выплаты на это жилое помещение, закон не предусмотрел требование о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости, как это предписано положениями пункта 1 статьи 131 ГК РФ и части 6 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ.

Следовательно, жилые помещения, приобретаемые лицами из числа детей-сирот за счет выплаты (сертификата), вопреки запрету, установленному

пунктом 14 статьи 81 Федерального закона № 159-ФЗ, могут быть отчуждены, переданы в залог, аренду, наем, обременены иными правами до истечения трех лет со дня государственной регистрации получателем выплаты прав собственности на жилое помещение.

Законопроект предусматривает устранение указанной проблемы, устанавливая, что при государственной регистрации права собственности на жилое помещение, приобретенное за счет выплаты, в Единый государственный реестр недвижимости вносятся дополнительные сведения о невозможности его отчуждения, передачи в залог, аренду, наем, обременения иными правами в течение трех лет со дня государственной регистрации получателем выплаты права собственности на жилое помещение.

Соответствующие изменения о внесении дополнительных сведений в Единый государственный реестр недвижимости о жилом помещении, приобретенном за счет выплаты, предлагается внести в статьи 9, 25 Федерального закона № 218-ФЗ.

Кроме того, законопроект предусматривает, что к сделке по отчуждению, передаче в залог, аренду, наем, обременению иными правами жилого помещения, приобретенного за счет выплаты, совершенной до истечения трех лет со дня государственной регистрации получателем выплаты права собственности на жилое помещение в Едином государственном реестре недвижимости, применяются последствия недействительности ничтожной сделки.

В. Макаф.  
[Other illegible handwritten signatures and initials]

## ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 8<sup>1</sup> Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» и в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 8<sup>1</sup> Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» и в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» не потребует выделения дополнительных бюджетных средств из федерального бюджета, иных бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.



Handwritten signatures and initials in black ink, including:

- Top left: *Julius*
- Top center: *W*
- Top right: *RU* (circled), *Stia*
- Middle left: *Stia*
- Middle center: *Stia*
- Middle right: *Stia*
- Bottom left: *Stia*
- Bottom center: *Stia*
- Bottom right: *Stia*

## ПЕРЕЧЕНЬ

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменений в статью 8<sup>1</sup> Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» и в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»

Реализация Федерального закона «О внесении изменений в статью 8<sup>1</sup> Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» и в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» не требует принятия, изменения, приостановления или признания утратившими силу федеральных законов.

В. Макаф.