

Вносится Московской
городской Думой

Проект 142326-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации

Статья 1

Внести в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 2013, № 27, ст. 3434; 2014, № 26, ст. 3377; 2016, № 27, ст. 4248) следующие изменения:

1) пункт 4 статьи 133 изложить в следующей редакции:

«4. Отношения по поводу долей в праве собственности на неделимую вещь, в том числе при осуществлении прав владения, пользования, распоряжения такой вещью, при разделе наследства, регулируются правилами статей 252, 1168 настоящего Кодекса.»;

2) пункт 2 статьи 209 дополнить абзацем следующего содержания:

«Собственник доли в праве на делимое общее имущество осуществляет владение, пользование и распоряжение своей долей по правилам пунктов 1 и 2 статьи 246. Собственник доли в праве на неделимое имущество осуществляет владение, пользование и распоряжение своей долей по правилам статей 133 и 252.»;

3) статью 246 дополнить пунктом 3 следующего содержания:

«3. Участник долевой собственности в имуществе, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимая вещь) либо не подлежит разделу в силу закона, реализует свои права на распоряжение долей с соблюдением правил, предусмотренных статьей 252 настоящего Кодекса.»;

4) в статье 250:

а) абзац первый пункта 1 дополнить предложением следующего содержания: «Продажа постороннему лицу не выделенной в натуре доли в общей собственности на жилое помещение, являющееся неделимым объектом недвижимости, не допускается.»;

б) абзац второй пункта 2 после слов «недвижимое имущество» дополнить словами «, в том числе выделенную в натуре долю в праве собственности на жилое помещение,»;

5) в абзаце втором пункта 4 статьи 252 слово «незначительна,» исключить.

Статья 2

Внести в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 410; 2008, № 52, ст. 6235; 2014, № 30, ст. 4225; 2018, № 17, ст. 2416) следующие изменения:

1) абзац первый статьи 554 дополнить словами «, кадастровый номер объекта, площадь объекта»;

2) в статье 558:

а) пункт 1 дополнить словами «и наличие нотариально заверенных согласий этих лиц на такую продажу»;

б) дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Существенными условиями договора продажи доли в праве общей собственности на жилое помещение являются описание границ выделенной в натуре доли, указание ее площади и кадастрового номера, за исключением случаев продажи доли в праве общей собственности на жилое помещение другому участнику долевой собственности на данное жилое помещение. При невозможности выделения доли в праве общей собственности на жилое помещение в натуре выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности с соблюдением правил, предусмотренных статьей 252 настоящего Кодекса.

Договор продажи не выделенной в натуре доли в праве общей собственности на жилое помещение постороннему лицу, не являющемуся членом семьи или близким родственником (статьи 2 и 14 Семейного кодекса Российской Федерации), является ничтожным.»;

3) пункт 2 статьи 576 дополнить абзацами следующего содержания:

«Дарение не выделенной в натуре доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение постороннему лицу, не являющемуся членом семьи или близким родственником (статьи 2 и 14 Семейного кодекса Российской Федерации), не допускается.

Существенными условиями договора дарения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его получения одаряемым, являются перечень этих лиц с указанием их прав на пользование подаренным жилым помещением и наличие нотариально заверенных согласий этих лиц на такое дарение.

Положения настоящего пункта не распространяются на случаи дарения, совершаемого между членами семьи или близкими родственниками (статьи 2 и 14 Семейного кодекса Российской Федерации).».

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации»

Цель внесения уточнений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ) - предотвращение совершения сделок отчуждения собственниками общего долевого имущества, в результате которых не выделенная в натуре доля в праве на неделимый объект собственности переходит к посторонним лицам в нарушение прав и законных интересов совладельцев. Это приводит к невозможности использования собственности в соответствии с ее назначением, к необоснованному снижению ее стоимости на рынке, к криминализации рынка недвижимости.

Авторами законопроекта выявлена проблема незаконных захватов неделимого имущества, находящегося в общей долевой собственности: от автомобилей до квартир посемейного проживания, комнат в коммунальных квартирах, основанная на незаконном приобретении посторонними лицами не выделенной в натуре доли в праве на неделимое имущество различных видов с последующим силовым незаконным захватом всего имущества, с применением различных способов принуждения к кабальной сделке, имеющих признаки уголовных преступлений. Проблема носит системный характер, связана с порочным правоприменением, отсутствием единой практики нотариата, судов, правоохранительных органов, Росреестра.

Правонарушения возникают при разделе наследства, совместной собственности супругов и общедолевой собственности членов семьи. Особенно острой является проблема распоряжения не выделенными в натуре долями в общедолевом имуществе в виде отдельной квартиры посемейного заселения, индивидуального дома, комнаты в коммунальной квартире.

Законопроектом предлагается внести уточнения и дополнения во взаимосвязанные статьи ГК РФ о нормах и правилах распоряжения совладельцами неделимой общедолевой собственностью.

Правоприменительная практика распоряжения не выделенными в натуре долями в праве на неделимое имущество приводит к нарушению прав совладельцев при незаконном отчуждении доли постороннему лицу. В обоснование

законности сделки недобросовестные сособственники ссылаются на нормы пункта 2 статьи 246 и статью 250 ГК РФ, игнорируя правила распоряжения не выделенными в натуре долями, закрепленные в статье 252 ГК РФ. На этом основании создан и активно реализуется механизм силового захвата жилых помещений путем отчуждения доли постороннему лицу, не являющемуся собственником, с целью принуждения других собственников к продаже всего объекта целиком или выкупа их доли по заниженной цене. Рейдеры без решения суда об определении порядка пользования или вселения вероломно вламываются в квартиры граждан, создают невыносимые условия проживания, угрожают физической расправой, портят имущество, используют несовершеннолетних в подобных криминальных операциях, нарушают права несовершеннолетних, проживающих в данном жилом помещении. Данная ситуация провоцирует рост коррупции в государственных органах, протестные настроения, социальную напряженность и недоверие к власти, увеличивает нагрузку на бюджеты городов в связи с регистрацией на купленных рейдерами долей бесчисленного количества получателей социальных выплат, пенсионеров, несовершеннолетних, противоречит указам Президента Российской Федерации и государственным программам по ликвидации коммунального заселения и улучшению жилищных условий россиян. Пандемия коронавируса показала, какую угрозу жизни и здоровью приоритетных собственников несет подселение к ним в семьи посторонних граждан.

По нормам статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора: границы продаваемой доли в объекте недвижимости, ее кадастровый номер и кадастровая стоимость (статья 554 ГК РФ). Однако Росреестр регистрирует сделки отчуждения посторонним лицам долей без учета указанных выше условий. Законопроектом предлагается устранить и этот пробел в законодательстве.

Также в целях предотвращения злоупотреблений при реализации долей в общей долевой собственности в жилых помещениях посемейного проживания проектом федерального закона «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации» предлагается запретить отчуждение долей в жилых помещениях посемейного проживания третьим лицам, не являющимся собственниками данного жилого помещения. Отчужде-

ние возможно только между собственниками либо путем продажи объекта целиком с последующим разделом денежных средств пропорционально долям собственников.

Московская городская Дума

Редактор проекта:

депутат

Н.Б.Метлина

8-495-628-21-83

Приложение 1
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в части
первую и вторую Гражданского
кодекса Российской Федерации»

ПЕРЕЧЕНЬ

**актов федерального законодательства, подлежащих признанию
утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи
с принятием федерального закона «О внесении изменений в части
первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации»**

Принятие федерального закона «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных актов федерального законодательства.

Московская городская Дума

Редактор проекта:

депутат

Н.Б.Метлина

8-495-628-21-83

Приложение 2
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в части
первую и вторую Гражданского
кодекса Российской Федерации»

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**проекта федерального закона «О внесении изменений в части первую
и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации»**

Принятие и реализация федерального закона «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации» не требует дополнительных бюджетных ассигнований из федерального бюджета.

Московская городская Дума

Редактор проекта:

депутат

Н.Б.Метлина

8-495-628-21-83