

ЧЛЕН СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ул. Б.Дмитровка, д.26, 103426, Москва

«6» июня 2017 г.

№ 34-02.95/АБ

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации
В.В. ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

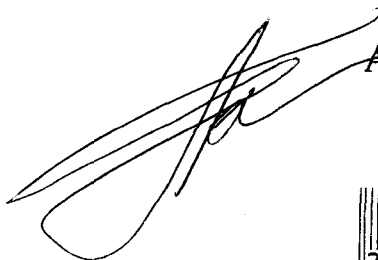
На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносится на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

- Приложения:
- 1) Текст законопроекта на 1л. в 1экз.
 - 2) Пояснительная записка на 3л. в 1 экз.
 - 3) Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившим силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием данного федерального закона, на 1л. в 1 экз.
 - 4) Финансово-экономическое обоснование на 1л. в 1 экз.
 - 5) Официальный отзыв Правительства РФ на 2л. в 1 экз.
 - 6) Копии текста законопроекта и материалов к нему на электронном диске.

Член Совета Федерации

Исп. Клена М.А.
629-00-85

А.В. Беляков



Государственная Дума ФС РФ
Дата 06.06.2017 Время 16:24
№193850-7; 1.1

Вносится
членом Совета Федерации
А.В. Беляковым

ПРОЕКТ

№ 193850-7

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации

Внести в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301) изменение, изложив абзац первый пункта 3 в следующей редакции:

«3. Если иное не установлено законом, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.».

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту федерального закона
«О внесении изменения в статью 8.1 части первой
Гражданского кодекса Российской Федерации»

Советское гражданское законодательство предусматривало нотариальную форму договоров купли-продажи жилого дома (его части), договоров дарения, залога и мены, то есть практически всех сделок с недвижимым имуществом.

Современный российский законодатель, регулируя оборот недвижимого имущества, создал систему государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, но отказался от нотариальной формы этой категории сделок.

Предполагалось, что либерализация законодательства будет способствовать снижению расходов участников рынка. Однако, у медали, как всегда, оказалось две стороны. Из средств массовой информации мы каждый день узнаем о непрекращающемся потоке незаконных сделок по отчуждению имущества, фактически о рейдерских захватах жилых помещений и иной недвижимости. Жертвами подобных преступлений становятся, в первую очередь, представители незащищенных социальных групп: пожилые граждане, дети, лица, оставшиеся в силу различных обстоятельств без должной опеки и не способные самостоятельно отстаивать свои права. Мошенники используют стандартные схемы: подделывают подпись законного владельца квартиры либо под воздействием угроз, алкоголя или наркотиков заставляют собственника подписать договор купли-продажи.

В 2014 году в Ульяновске состоялся процесс по делу мошенников, которые присваивали квартиры детей-сирот, получивших жилье по государственному сертификату. По указанию главаря 23-летний бывший воспитанник детского дома собирал информацию о сиротах, у которых на счетах были деньги и право на жилищные сертификаты. Молодой человек способствовал встрече с так называемым "риэлтором". Однако в дальнейшем сироты лишались и нормального жилья, и вырученных за него денег. Если



жертвы начинали возражать, им угрожали и заставляли отказаться от недвижимости насильно.

В 2016 году Оренбургский областной суд приговорил к пожизненному лишению свободы членов банды «черных риэлторов». Суд установил, что в период с 2009-го по 2011 годы ОПГ занималась незаконным завладением квартирами, находившимися в собственности одиноких людей, лиц, злоупотребляющих алкоголем. Для убийства собственников недвижимости злоумышленники использовали специальные медицинские препараты, которые невозможно обнаружить в теле умерших после вскрытия. В результате медики фиксировали смерть от естественных причин: сердечной недостаточности, отравления алкоголем, воспаления легких.

По мнению авторов законопроекта, именно положение российского законодательства о простой письменной форме договоров с недвижимостью позволяет мошенникам наживаться на беззащитных гражданах. При обязательном участии нотариуса в оформлении сделки подобное незаконное отчуждение становится невозможно. Для заверения договора необходимо присутствие обеих сторон, которые должны выразить свою прямую волю. Нотариус, в свою очередь, проверяет, отдает ли продавец отчет своим действиям и понимает ли их последствия.

Настоящим законопроектом предлагается внести изменения в пункт 3 статьи 8.1 части первой Гражданского кодекса РФ и установить положение, согласно которому, если иное не установлено законом, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Предложенная инициатива полностью согласуется с международным опытом. В странах континентальной Европы, где сделки с недвижимостью удостоверяют нотариусы, количество судебных споров значительно ниже числа дел, возникающих в англосаксонской системе права, при которой подготовкой договоров занимаются сами стороны или же их адвокаты, а нотариус лишь



заверяет подписи. Таким образом, мировая практика показывает, что устранение нотариата от удостоверения сделок с недвижимостью приводит к увеличению нарушений прав граждан.

Одновременно, данная инициатива является логичным продолжением тенденции по расширению компетенции органов нотариата, которая имеет место в течение последних нескольких лет. В настоящее время обязательному нотариальному удостоверению подлежат, в том числе, следующие сделки: по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу; по продаже земельной доли; сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки; сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным; соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака.



ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»

В связи с принятием данного Федерального закона потребуется внесение изменений в Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Основы законодательства Российской Федерации о нотариате.



ФИНИНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту Федерального закона «О внесении изменения в статью
8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»

Принятие проекта Федерального закона «О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» не потребует дополнительных расходов из средств федерального бюджета.





**ПРАВИТЕЛЬСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

« 25 » сентября 20 14 г.

№ 6359п-П13

МОСКВА

На № 36-197/АБ от 15 июля 2014 г.

Члену Совета Федерации
Федерального Собрания
Российской Федерации

А.В.Белякову

Государственная Дума
Федерального Собрания
Российской Федерации

ОФИЦИАЛЬНЫЙ ОТЗЫВ

**на проект федерального закона "О внесении изменения в статью 8¹
части первой Гражданского кодекса Российской Федерации",
вносимый в Государственную Думу членом Совета Федерации
А.В.Беляковым**

Правительством Российской Федерации рассмотрен проект федерального закона.

В связи с отсутствием вопросов, требующих заключения Правительства Российской Федерации в соответствии с частью 3 статьи 104 Конституции Российской Федерации, направляется официальный отзыв Правительства Российской Федерации.

Законопроектом предлагается внести изменение в пункт 3 статьи 8¹ части первой Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав, которые подлежат государственной регистрации, если иное не установлено законом, должна быть нотариально удостоверена.

Предлагаемое изменение обосновывается необходимостью исключения возможностей использования мошеннических схем при государственной регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом, принадлежащим физическим лицам.

Предлагаемое законопроектом правовое регулирование с "монопольным" участием нотариуса в удостоверении сделок с недвижимостью носит концептуальный характер и не может быть принято без комплексного рассмотрения данного вопроса, включая возможные имущественные и социальные последствия указанных новелл.

Аппарат Совета Федерации
Управление информационно-
технологий и документооборота
26.09.2014
Время: 11:24
28251

240826b5.doc



Положения законопроекта, устанавливающие обязательное нотариальное удостоверение сделок, влекущих возникновение, изменение или прекращение прав, являются спорными, так как ведут к возникновению дополнительных издержек для оборота недвижимости.

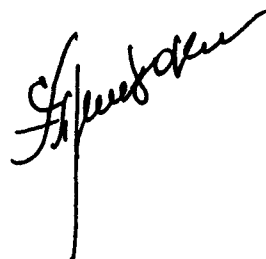
Необходимо отметить, что законопроектом не предусматриваются гарантии полной имущественной ответственности нотариуса за совершение нотариального действия, признанного впоследствии недействительным. Такое положение приведет к невозможности для физических и юридических лиц обеспечения гарантий получения надлежащей компенсации.

В пояснительной записке к законопроекту указано, что закон направлен на защиту малоимущих и социально не защищенных групп населения, однако, вводя обязательное нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью, законопроект, напротив, ухудшает их материальное положение, устанавливая для них обязанность по уплате нотариального тарифа.

Наличие существенного риска злоупотребления при заключении сделок с недвижимостью в простой письменной форме должно быть подтверждено статистическими данными о количестве оспоренных в судебном порядке договоров, совершенных в простой письменной форме, в сопоставлении с количеством сделок, совершенных в нотариальной форме.

В связи с изложенным Правительством Российской Федерации представленный законопроект не поддерживается.

Заместитель Председателя
Правительства Российской Федерации -
Руководитель Аппарата Правительства
Российской Федерации



С.Приходько

