



**ПРАВИТЕЛЬСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Государственная Дума
Федерального Собрания
Российской Федерации

« 14 » ноября 20 16 г.

№ 8541п-П12

МОСКВА

О внесении проекта федерального закона "О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений"

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Правительство Российской Федерации вносит на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений".

- Приложение:
1. Текст законопроекта на 3 л.
 2. Пояснительная записка к законопроекту на 4 л.
 3. Финансово-экономическое обоснование к законопроекту на 1 л.
 4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием данного законопроекта, на 1 л.
 5. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу,



275646 476100

Государственная Дума ФС РФ
Дата 14.11.2016 Время 17:51
№26653-7; 1.1

26102223.doc



приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием данного законопроекта, на 2 л.

6. Распоряжение Правительства Российской Федерации о внесении проекта федерального закона в Государственную Думу и назначении официального представителя Правительства Российской Федерации по данному вопросу на 1 л.

Председатель Правительства
Российской Федерации

 Д.Медведев



ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений

Внести в Гражданский кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 410; 2011, № 49, ст. 7041) следующие изменения:

1) в статье 584 слова ", а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации" исключить;

2) пункт 1 статьи 586 дополнить абзацем следующего содержания:

"Обременение рентой недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. В единый государственный реестр прав на недвижимое имущество вносятся сведения о виде ренты (постоянная рента, пожизненная рента, пожизненное содержание с иждивением) и о сроках ее выплаты.";

3) статью 596 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

"4. В случаях, когда договором пожизненной ренты предусматривается передача недвижимого имущества за плату, размер такой платы должен составлять не менее двадцати процентов от кадастровой стоимости отчуждаемого недвижимого имущества, а в случае ее отсутствия - от рыночной стоимости такого имущества, определенной независимым оценщиком.";

4) пункт 1 статьи 601 дополнить предложением следующего содержания: "В качестве плательщика ренты договоры пожизненного содержания с иждивением могут заключать физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, а также некоммерческие организации.";

5) в статье 602:

а) первое предложение пункта 1 изложить в следующей редакции:

"1. Обязанность плательщика ренты по предоставлению содержания с иждивением может включать выплату периодических платежей, обеспечение потребностей в жилище, питании и одежде в натуре, а если этого требует состояние здоровья гражданина, также и уход за ним.";

б) пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость объема пожизненного содержания в месяц. При этом стоимость объема пожизненного содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее установленной в соответствии с законом величины прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации."

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона "О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений"

Проект федерального закона "О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений" (далее - законопроект) разработан во исполнение подпункта "ж" пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации В.В.Путина от 9 сентября 2014 г. № Пр-2159 относительно совершенствования правового регулирования рентных отношений и разработки механизмов государственного контроля в этой сфере в целях защиты прав граждан пожилого возраста.

Учитывая, что правила о государственной регистрации ряда сделок с недвижимым имуществом, в том числе правило, содержащееся в статье 584 Гражданского кодекса Российской Федерации, не подлежат применению к договорам, заключенным после 1 марта 2013 г. (часть 8 статьи 2 Федерального закона "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"), предлагается исключить из данной статьи указание на необходимость государственной регистрации договора, предусматривающего отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты.

Вместе с тем согласно пункту 1 статьи 8¹ Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. В соответствии с данным правилом и для обеспечения всеобщего доступа к сведениям об обременении рентой недвижимого имущества предлагается дополнить статью 586 Гражданского кодекса Российской Федерации правилом о том, что такое обременение подлежит государственной регистрации с включением в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество сведений о виде ренты (постоянная рента, пожизненная рента, пожизненное содержание с иждивением) и о сроках (периодичности) ее выплаты.

С целью защиты прав получателей пожизненной ренты на ее непосредственное получение, а также исключения злоупотреблений при

заключении и реализации договоров пожизненной ренты, предусматривающих отчуждение имущества за символическую плату, что приводит к обходу правила о минимальном размере пожизненной ренты по договору пожизненной ренты, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, законопроектом предлагается закрепить правило о том, что плата за передачу отчуждаемого под выплату ренты имущества получателя ренты в собственность плательщика ренты должна составлять не менее двадцати процентов от кадастровой стоимости отчуждаемого недвижимого имущества, а в случае ее отсутствия - рыночной стоимости такого имущества, определенной независимым оценщиком.

Указанный размер платы обусловлен в том числе средним размером первоначального взноса по ипотечным программам в кредитных организациях.

Также законопроектом приводится в соответствие минимальная стоимость объема пожизненного содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, с минимальным размером пожизненной ренты, установленным договором пожизненной ренты, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц. Данное изменение связано с тем, что для многих участников рентных правоотношений установленная минимальная стоимость объема пожизненного содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением представляется завышенной и непосильной, в связи с этим сторонами договоров принимались меры по обходу соответствующих положений закона.

Для предоставления участникам гражданского оборота возможности заключения договора пожизненного содержания с иждивением, допускающего содержание с иждивением в натуральной форме и в форме выплаты периодических платежей, законопроектом вносится изменение в пункт 1 статьи 602 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Учитывая возникающую неопределенность в применении статьи 602 Гражданского кодекса Российской Федерации в части объема содержания с иждивением, законопроектом вносится уточняющее изменение пункта 2 данной статьи.

Кроме того, законопроектом вводится ограничение, предусматривающее, что плательщиками ренты по договору пожизненного содержания с иждивением могут быть только физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, или некоммерческие организации.

Данное изменение связано с отсутствием возможности обеспечить необходимый контроль за деятельностью коммерческих организаций в рассматриваемой сфере.

Контроль за соблюдением некоммерческими организациями требований законодательства Российской Федерации и целей, предусмотренных их учредительными документами, осуществляется при проведении федерального государственного надзора за деятельностью некоммерческих организаций (пункт 4¹ статьи 32 Федерального закона "О некоммерческих организациях" (далее - Федеральный закон).

Государственный надзор осуществляется Министерством юстиции Российской Федерации и его территориальными органами в соответствии с Положением о федеральном государственном надзоре за деятельностью некоммерческих организаций, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 11 июля 2012 г. № 705.

Согласно пункту 5 статьи 32 Федерального закона в отношении некоммерческой организации Минюст России и его должностные лица в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право:

1) запрашивать у органов управления некоммерческой организации их распорядительные документы;

2) запрашивать и получать информацию о финансово-хозяйственной деятельности некоммерческих организаций у органов государственной статистики, федерального органа исполнительной власти, уполномоченного по контролю и надзору в области налогов и сборов, и иных органов государственного надзора и контроля, а также у кредитных и иных финансовых организаций;

3) направлять своих представителей для участия в проводимых некоммерческой организацией мероприятиях;

4) проводить проверки соответствия деятельности некоммерческой организации, в том числе по расходованию денежных средств и использованию иного имущества, целям, предусмотренным ее учредительными документами;

5) выводить ей письменное предупреждение с указанием допущенного нарушения и срока его устранения, составляющего не менее месяца, в случае выявления нарушения законодательства Российской Федерации или совершения некоммерческой организацией действий, противоречащих целям, предусмотренным ее учредительными документами.

Некоммерческая организация предоставляет информацию о своей деятельности органам государственной статистики и налоговым органам,

учредителям и иным лицам в соответствии с законодательством Российской Федерации и ее учредительными документами (пункт 1 статьи 32 Федерального закона).

В случае неоднократного непредставления некоммерческой организацией в установленный срок сведений, предусмотренных Федеральным законом, Минюст России вправе обратиться в суд с заявлением о ликвидации данной некоммерческой организации (пункт 10 Федерального закона).

Таким образом, осуществление контроля за деятельностью некоммерческих организаций в сфере рентных отношений позволит обеспечить больший уровень защиты прав граждан старшего поколения.

Положения законопроекта не будут распространяться на договоры, заключенные до вступления его в силу, поскольку в соответствии с общим правилом, закрепленным в статье 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

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

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона "О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений" не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета и бюджетов субъектов Российской Федерации.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'А.С.' followed by a stylized surname.

П Е Р Е Ч Е Н Ь

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений" не требует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия федеральных законов.



П Е Р Е Ч Е Н Ь

нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования правового регулирувания рентных отношений"

Принятие и реализация Федерального закона "О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений" (далее - Федеральный закон) не потребуют признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия нормативных правовых актов Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации.

Вместе с тем принятие Федерального закона потребует внести изменения в следующие нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти:

1) приказ Минэкономразвития России от 23 декабря 2013 г. № 765 "Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме";

2) приказ Минэкономразвития России от 9 декабря 2014 г. № 789 "Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

3) приказ Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра

недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки".

Ответственный исполнитель по пунктам 1-3: Минэкономразвития России.

Обоснование: пункт 1 статьи 586 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции Федерального закона.

Срок подготовки - в течение 6 месяцев с даты принятия Федерального закона.



