

Вносится Правительством
Российской Федерации

Проект

№ 498549-8

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации

Статья 1

Статью 74 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2002, № 7, ст. 629; 2017, № 31, ст. 4766; 2019, № 31, ст. 4420) дополнить пунктом 7 следующего содержания:

"7. Ипотека приватизированного жилого помещения в случае наличия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о членах семьи (бывших членах семьи) собственника жилого помещения, имевших в момент приватизации данного жилого помещения равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, а также ипотека жилого помещения, находящегося в собственности в связи с полной выплатой паевого взноса членом жилищно-строительного кооператива, в случае наличия в Едином государственном реестре

недвижимости сведений о членах семьи (бывших членах семьи) собственника жилого помещения, указанных в момент полной выплаты паевого взноса членом жилищно-строительного кооператива в ордере на жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищно-строительного кооператива, либо вселенных до указанного момента в жилое помещение в качестве членов семьи члена жилищно-строительного кооператива на основании решения суда и не утративших права пользования данным жилым помещением, устанавливается с согласия, оформленного в письменной форме и надлежащим образом удостоверенного, указанных в настоящем пункте членов семьи (бывших членов семьи) собственника жилого помещения."

Статья 2

Статью 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 15) изложить в следующей редакции:

"Статья 19

1. Действие положений части 4 статьи 31 Жилищного кодекса Российской Федерации не распространяется на бывших членов семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии,

что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, если иное не установлено законом или договором, а также на бывших членов семьи собственника жилого помещения, право собственности на которое возникло на основании документа, подтверждающего полную выплату паевого взноса членом жилищно-строительного кооператива, при условии, что в момент полной выплаты паевого взноса эти лица были указаны в качестве членов семьи члена жилищно-строительного кооператива в ордере, выданном при вселении в жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищно-строительного кооператива, либо вселены в указанное жилое помещение в качестве членов семьи члена жилищно-строительного кооператива на основании решения суда и имели равные права пользования этим помещением с членом жилищно-строительного кооператива, если иное не установлено законом или договором.

2. При переходе к другому лицу права собственности на жилое помещение, возникшего в результате приватизации жилого помещения либо в связи с полной выплатой паевого взноса членом жилищно-строительного кооператива, члены семьи (бывшие члены семьи)

собственника указанного жилого помещения не утрачивают право пользования жилым помещением, если указанные лица имели на момент приватизации жилого помещения равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, либо в момент полной выплаты паевого взноса были указаны в ордере в качестве членов семьи члена жилищно-строительного кооператива или вселены в жилое помещение в качестве членов семьи члена жилищно-строительного кооператива на основании решения суда, имели равные права пользования этим помещением с членом жилищно-строительного кооператива и не утратили право пользования жилым помещением до момента перехода права собственности на него."

Статья 3

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 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; № 50, ст. 8801; 2023, № 25, ст. 4437; № 32, ст. 6129) следующие изменения:

1) часть 3 статьи 9 дополнить пунктами 8⁶ и 8⁷ следующего содержания:

"8⁶) сведения о членах семьи (бывших членах семьи) собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим;

8⁷) сведения о членах семьи (бывших членах семьи) собственника жилого помещения, указанных в момент полной выплаты паевого взноса членом жилищно-строительного кооператива в ордере на жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищно-строительного кооператива, либо вселенных до указанного момента в жилое помещение в качестве членов семьи члена жилищно-строительного кооператива на основании решения суда;"

2) статью 38 дополнить частью 13 следующего содержания:

"13. При представлении собственником жилого помещения, право которого в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано либо на основании договора передачи жилого помещения в собственность (приватизации), либо на основании документа, подтверждающего полную выплату паевого взноса членом жилищно-строительного кооператива, или законным представителем

указанного собственника, а также членом семьи (членами семьи), бывшим членом семьи (бывшими членами семьи) такого собственника заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о членах семьи (бывших членах семьи) собственника приватизированного жилого помещения при условии, что в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, либо сведений о члене семьи (членах семьи), бывшем члене семьи (бывших членах семьи) собственника, указанных в момент полной выплаты паевого взноса в ордере на жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищно-строительного кооператива, в качестве членов семьи члена жилищно-строительного кооператива или вселенных до указанного момента в жилое помещение в качестве членов семьи члена жилищно-строительного кооператива на основании решения суда, такие сведения вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в срок не более пяти рабочих дней с момента поступления соответствующего заявления. К указанному в настоящей части заявлению прилагаются соответственно договор передачи жилого помещения в собственность (приватизации) либо ордер на жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищно-строительного

кооператива, или решение суда, подтверждающие право пользования членом семьи (членами семьи), бывшим членом семьи (бывшими членами семьи) собственника жилого помещения таким жилым помещением. В случае, если жилое помещение находится в общей долевой собственности, с заявлением, указанным в настоящей части, обращаются все лица, в собственности которых такое помещение находится. Указанные в настоящей части сведения могут вноситься в Единый государственный реестр недвижимости на основании решения суда. Указанные сведения исключаются из Единого государственного реестра недвижимости на основании заявлений собственника (собственников) объекта недвижимости и лица, в отношении которого такие сведения внесены в Единый государственный реестр недвижимости, или на основании решения суда в срок не более пяти рабочих дней с момента поступления соответствующего заявления или решения суда.";

3) в статье 39:

а) в части 1 слова "частях 1 - 3 статьи 38" заменить словами "частях 1 - 3, 6, 10, 11, 13 статьи 38", слова ", пунктом 1 части 12" исключить;

б) в части 2 слова "частях 1 - 3 статьи 38" заменить словами "частях 1 - 3, 6, 10, 11, 13 статьи 38";

в) в части 4 слова "частях 1 - 3 статьи 38" заменить словами "частях 1 - 3, 6, 10, 11, 13 статьи 38".

Статья 4

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования, за исключением статей 1 и 3 настоящего Федерального закона.

2. Статьи 1 и 3 настоящего Федерального закона вступают в силу по истечении двухсот семидесяти дней после дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона **О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации**

Проект федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - законопроект) разработан в соответствии с Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 24 марта 2015 г. № 5-П "По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева" (далее соответственно - Постановление, Конституционный Суд, Жилищный кодекс, Федеральный закон № 189-ФЗ).

Конституционный Суд указанным Постановлением признал статью 19 Федерального закона № 189-ФЗ не соответствующей Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (части 1 и 2), 35 (части 1 - 3), 40 (часть 1), 46 (часть 1) и 55 (часть 3), в той мере, в какой на основании содержащейся в ней нормы разрешается вопрос о возможности сохранения права пользования жилым помещением в доме жилищно-строительного кооператива за лицами, которые были включены в ордер на его предоставление, в случае обращения взыскания на данное жилое помещение как на заложенное имущество и его реализации с публичных торгов, что в системе сохраняющего неопределенность правового регулирования препятствует эффективной судебной защите прав и законных интересов собственника (приобретателя) жилого помещения, который при заключении договора купли-продажи не знал и не должен был знать о наличии права пользования приобретаемым им жилым помещением у членов семьи прежнего собственника такого жилого помещения.

Как указал Конституционный Суд федеральному законодателю надлежит в силу требований Конституции Российской Федерации и с учетом правовых позиций Конституционного Суда, выраженных в Постановлении, в том числе относительно возможности введения государственной регистрации соответствующих прав и обременений, внести в действующее правовое регулирование необходимые изменения, направленные на урегулирование правового положения членов семьи прежнего собственника жилого помещения, и выработать надлежащий правовой механизм, обеспечивающий максимальную прозрачность информации о правах всех третьих лиц на отчуждаемые жилые помещения, что позволяло бы их приобретателям, действующим разумно



и добросовестно, иметь достоверные сведения о сохранении или прекращении права пользования жилым помещением за членами семьи его прежнего собственника, в том числе за лицами, получившими это право на основании ордера в доме жилищно-строительного кооператива в соответствии с ранее действовавшим законодательством, в частности в случаях обращения взыскания на данное жилое помещение как на заложенное имущество, и эффективно защищать в судебном порядке свои права и законные интересы.

В настоящее время регулирование прав и обязанностей граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении осуществляется в соответствии с положениями статьи 31 Жилищного кодекса, согласно которым члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Вместе с тем в соответствии с частью 4 статьи 31 Жилищного кодекса в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи. Если у бывшего члена семьи собственника жилого помещения отсутствуют основания приобретения или осуществления права пользования иным жилым помещением, а также если имущественное положение бывшего члена семьи собственника жилого помещения и другие заслуживающие внимания обстоятельства не позволяют ему обеспечить себя иным жилым помещением, право пользования жилым помещением, принадлежащим указанному собственнику, может быть сохранено за бывшим членом его семьи на определенный срок на основании решения суда.

В этой связи в целях урегулирования правового положения членов семьи собственника жилого помещения и в целях выработки надлежащего правового механизма, обеспечивающего максимальную прозрачность информации о правах всех третьих лиц на такое жилое помещение, законопроектом предлагается отображать в Едином государственном реестре недвижимости сведения о наличии у членов семьи (бывших членов семьи) собственника права пользования указанным жилым помещением.

Так, сведения о проживающих в жилом помещении бывших членах семьи собственника приватизированного жилого помещения при условии, что



в момент приватизации данного жилого помещения указанные лица имели равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, и сведения о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника, включенных в ордер на жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищно-строительного кооператива, а в случае отсутствия ордера - на основании решения суда, подлежат отображению в Едином государственном реестре недвижимости.

Реализация предлагаемых изменений будет способствовать достижению целей, поставленных Конституционным Судом перед федеральным законодателем, а также обеспечит прозрачность информации о правах всех третьих лиц в случае дальнейшего перехода права на жилое помещение.

Предлагаемые законопроектом изменения позволят обеспечить максимальную прозрачность информации о правах третьих лиц на отчуждаемые жилые помещения в домах жилищно-строительных кооперативов, что в свою очередь позволит защитить права и законные интересы членов семьи бывшего собственника указанного жилого помещения, в том числе права бывших членов его семьи, а также позволят добросовестным приобретателям получить информацию о наличии обременений или отсутствии таковых в отношении приобретаемого жилого помещения.

Также предлагается внести изменение в статью 74 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке", предусматривая, что ипотека жилого помещения, находящегося в собственности на основании справки жилищно-строительного кооператива о выплате паевого взноса полностью, осуществляется с согласия членов семьи собственника, включенных в ордер на жилое помещение, предоставленный на основании решения общего собрания членов жилищно-строительного кооператива, и не утративших права пользования данным жилым помещением.

Законопроект не содержит требований, которые связаны с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности и оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, привлечения к административной ответственности, предоставления лицензий и иных разрешений, аккредитации, оценки соответствия продукции, иных форм оценки и экспертизы (далее - обязательные требования), о соответствующем виде государственного контроля (надзора), виде разрешительной деятельности и предполагаемой ответственности за нарушение обязательных требований или последствиях их несоблюдения.



Законопроект направлен на выполнение указанных выше предписаний Конституционного Суда.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации, реализация предлагаемых решений не окажет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, предлагаемые решения не повлияют на достижение целей государственных программ Российской Федерации.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона "О внесении изменений в отдельные
законодательные акты Российской Федерации"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не потребует дополнительных расходов федерального бюджета.

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 отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу, приостановления или изменения актов федерального законодательства.

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 отдельные законодательные акты Российской Федерации"

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" не потребует принятия, изменения, приостановления или признания утратившим силу правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.