

**ЧЛЕН СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

103426, Москва, Б.Дмитровка, 26

«13» июля 2014 г.

№ 36-180/05

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

С.Е.НАРЫШКИНУ

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

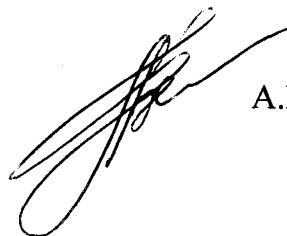
На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносится на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменения в статью 8.1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

- Приложения:
- 1) Текст законопроекта на 1л. в 1 экз.
 - 2) Пояснительная записка на 2л. 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) Копии текста законопроекта и материалов к нему на электронном диске.

Член Совета Федерации

Исп. Попова М.А.
629-00-85

А.В. Беляков



239794 988106
Государственная Дума ФС РФ
Дата 23.06.2014 Время 11:04
№552089-6; 1.1

Вносится
членом Совета Федерации
А.В. Беляковым

ПРОЕКТ
№ 552089-6

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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

Статья 1

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, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2015 года.

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 июне 2014 года в Саратове суд привлек к ответственности участников банды "черных риэлторов", которая действовала с 2005 года. Суд установил, что ОПГ занималась незаконным завладением квартирами, находившимися в собственности людей преклонного возраста, лиц, злоупотребляющих алкоголем, а также имеющих большие задолженности по коммунальным платежам. В 2014 году в Ульяновске состоялся процесс по делу мошенников, которые присваивали квартиры детей-сирот, получивших жилье по



государственному сертификату. По указанию главара 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.

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, 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.

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.

