



Председателю
Законодательного собрания
Ленинградской области
С.М. Бебенину

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии со статьями 40, 71-1 Регламента Законодательного собрания Ленинградской области вносим на рассмотрение Законодательного собрания Ленинградской области проект федерального закона «О внесении изменения в статью 9 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости».

Приложения:

1. Проект федерального закона «О внесении изменения в статью 9 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» - на 1 л. в 1 экз.
2. Пояснительная записка к проекту федерального закона «О внесении изменения в статью 9 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» - на 2 л. в 1 экз.
3. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменения в статью 9 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» на 1 л. в 1 экз.
4. Проект федерального закона «О внесении изменения в статью 9 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» на электронном носителе (диск) - 1 экз.

Депутат Законодательного собрания
Ленинградской области

Л.А. Тептина

Депутат Законодательного собрания
Ленинградской области

М.Н. Левченко

Проект вносит:
Законодательное собрание
Ленинградской области

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН
О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЯ В СТАТЬЮ 9 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «О
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Принят
Государственной Думой
«__» _____

Одобен
Советом Федерации
«__» _____

Внести в статью 9 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, N 29, ст. 4344; 2016, N 18, ст. 2495; N 26, ст. 3890; N 27, ст. 4198, 4237, 4248, 4294; 2017, N 27, ст. 3938; N 31, ст. 4796, 4829) изменение, дополнив часть 3 пунктом 4.1 следующего содержания:

«4.1 сведения об осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных с использованием средств материнского (семейного) капитала, установленного Федеральным законом от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей».

Президент Российской Федерации

В.В.Путин

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменения в статью 9
Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»

Согласно части 3 статьи 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту – Федеральный закон) государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. В соответствии с ч 1 ст. 9 в реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

Перечень дополнительных сведений, которые отражаются в реестре прав на недвижимость приведен в части 3 статьи 9 Федерального закона. В частности, это:

- сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости бывшего собственника, о наличии судебного спора,
- о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя или его законного представителя,
- о признании правообладателя недееспособным, ограниченно дееспособным; о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника данного жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо о несовершеннолетних членах семьи собственника данного жилого помещения, оставшихся без попечения родителей;
- об осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления в случаях, если такие сделки в силу закона не являются ничтожными;
- сведения о решении об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;
- сведения о невозможности передачи жилого помещения в залог, аренду, обременения его иными правами, а также о невозможности его отчуждения в случаях, предусмотренных Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации";
- сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой.

Часть граждан использует при приобретении недвижимости средства материнского (семейного) капитала, право на которые они имеют согласно

Федеральному закону от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей». Но не всегда при этом они исполняют предусмотренное статьей 10 ФЗ-256 обязательство по выделению доли ребенку (детям) в праве собственности. Что дает право уполномоченным органам власти обратиться в суд с иском о признании сделки недействительной и влечет за собой административную ответственность. В случае успешного оспаривания такой сделки госорганами суд применяет последствия ее недействительности (реституцию) и покупатель получает решение суда о взыскании в свою пользу покупной цены недвижимости. Далее, как правило, у покупателя возникают трудности с его исполнением, так как у граждан – ответчиков нет ни денежных средств, ни недвижимости (она возвращается бывшему собственнику).

В целях защиты прав приобретателей прав на недвижимость, поступившую в собственность отчуждателей с использованием средств материнского капитала, снижения риска участников гражданского оборота предлагается ввести в часть 3 статьи 9 новый пункт 4.1. – то есть дополнить перечень дополнительных сведений, подлежащих внесению в Росреестр, положением о необходимости указания сведений об использовании средств материнского капитала при приобретении прав на недвижимость. Таким образом, приобретатели недвижимости смогут самостоятельно получать необходимую для оценки рисков сделок информацию (выписка из ЕГРН), а не запрашивать ее у отчуждателей прав, которые могут отказаться ее предоставить и(или) ввести в заблуждение.

Законопроект будет способствовать повышению прозрачности гражданского оборота в сфере недвижимого имущества, равноправия участников таких правоотношений, дисциплинированности родителей, использовавших средства материнского капитала для приобретения недвижимости, а также расширению возможностей приобретателей недвижимости.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенин

ПЕРЕЧЕНЬ

законов Российской Федерации и законов РСФСР,
федеральных конституционных законов, федеральных законов и иных
нормативных правовых актов РСФСР и Российской Федерации,
подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению,
изменению или принятию в связи с принятием федерального закона «О
внесении изменения в статью 9 Федерального закона «О государственной
регистрации недвижимости»

Принятие федерального закона «О внесении изменения в статью 9
Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости не
потребуется признания утратившими силу, приостановления, изменения или
принятия актов федерального законодательства.

Председатель
Законодательного собрания
Ленинградской области

С.М. Бебенин