

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

5 декабря 2018 г.

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В.ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы вносим проект федерального закона «О внесении изменения в статью 44 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»

Приложения:

1. Текст законопроекта на 1 л. в 1 экз.
2. Пояснительная записка на 3 л. в 1 экз.
3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л. в 1 экз.
4. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием законопроекта на 1 л. в 1 экз.
5. Копия текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе – в 1 экз.



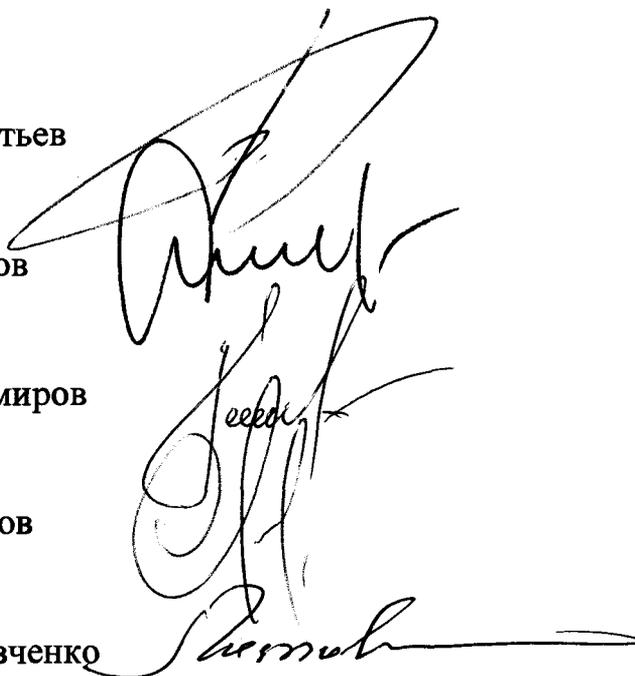
В.В.Бахметьев

А.П.Марков

А.Ф.Тихомиров

И.В. Осипов

А.Г. Литовченко

The image shows five handwritten signatures in black ink, arranged vertically from top to bottom. The first signature is for V.V. Bakhmetev, the second for A.P. Markov, the third for A.F. Tikhomirov, the fourth for I.V. Osipov, and the fifth for A.G. Litovchenko. The signatures are stylized and cursive.

Вносится депутатами
Государственной Думы

В.В.Бахметьевым
А.П.Марковым
А.Ф.Тихомировым
И.В.Осиповым
А.Г.Литовченко

Проект № 601596-7

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменения в статью 44 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»

Статья 1

В части 5 статьи 44 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29 (часть I), ст. 4344) после слов «без соответствующего заявления» дополнить словами:

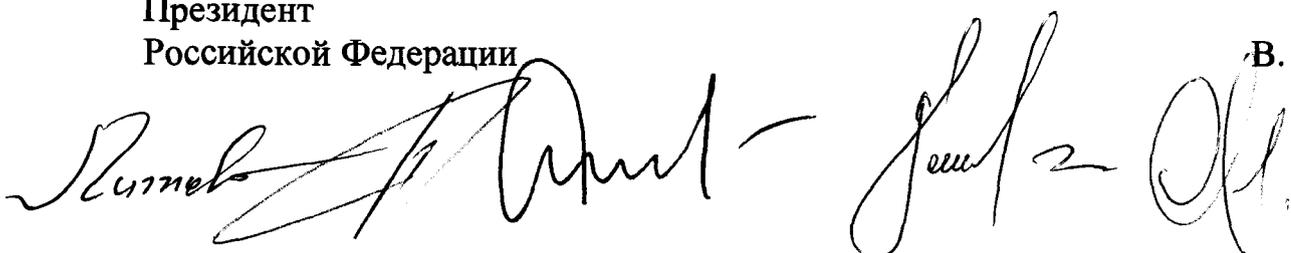
«и без предоставления технического плана на такую часть здания или сооружения при его наличии в реестровом деле правоустанавливающих документов данного здания или сооружения».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации

В. Путин



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменения в статью 44 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»

Вступивший в силу с 01 января 2017 года Федеральный закон 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон) внёс в российскую правоприменительную практику ряд новелл.

Одна из таких новелл содержится в части пятой статьи 44 Федерального закона: регистрация договора аренды части здания или сооружения производится только одновременно с постановкой этой части на государственный кадастровый учёт.

По мнению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) постановка на кадастровый учёт может производиться только на основании соответствующего технического плана.

Указанная позиция Росреестра нашла своё отражение в многочисленных случаях приостановок государственной регистрации договоров аренды, а также в информационном сообщении, размещённом на официальном сайте Росреестра (сообщение доступно по ссылке: <https://rosreestr.ru/site/press/news/rosreestr-informiruet-novoe-v-protsedure-registratsii-dogovorov-arendy>).

Необходимость изготовления технических планов повлекло значительные затраты для сторон договоров аренды, так как практика аренды частей помещений, не поставленных на кадастровый учёт в Российской Федерации является повсеместной.

Незаконность указанных требований Росреестра указывает формирующаяся судебная практика.



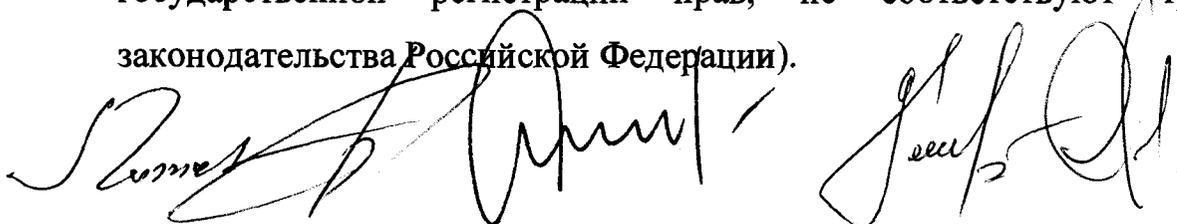
Так, Арбитражный суд Дальневосточного округа в Постановлении от 08 декабря 2017 года по делу № А24-1588/2017 оставил без изменения акты судов нижестоящих инстанций, указав на неправомерность требований Росреестра о предоставлении технического плана для регистрации аренды части нежилого помещения.

Однако, даже в случае, если указанный судебный акт не будет обжалован или Верховный Суд РФ оставит его в силе, арендаторы и арендодатели других регионов рискуют потерять существенное количество времени, оспаривая приостановки и отказы в регистрации, а бюджет Российской Федерации может понести дополнительные расходы, в связи с тем, что по таким делам истцы могут взыскать убытки и (или) судебные расходы.

Решение описанной проблемы видится в уточнении ч. 5 ст. 44 Закона путём добавления положения о том, что при постановке на учёт части здания или сооружения в связи с передачей в аренду такой части здания или сооружения технический план не требуется.

При этом возможные риски недостаточно конкретного описания части здания или сооружения в договоре аренды купируются требованием ч. 3 ст. 607 Гражданского кодекса РФ, согласно которому в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Следовательно, в случае несоблюдения сторонами договора аренды требований ч. 3 ст. 607 Гражданского кодекса РФ, регистратор вправе приостановить регистрацию договора аренды на основании п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона (форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации).



Таким образом, принятие Федерального закона «О внесении изменений в статью 44 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» позволит упорядочить правоприменительную практику, а также снизить бремя финансовой нагрузки на хозяйствующих субъектов.

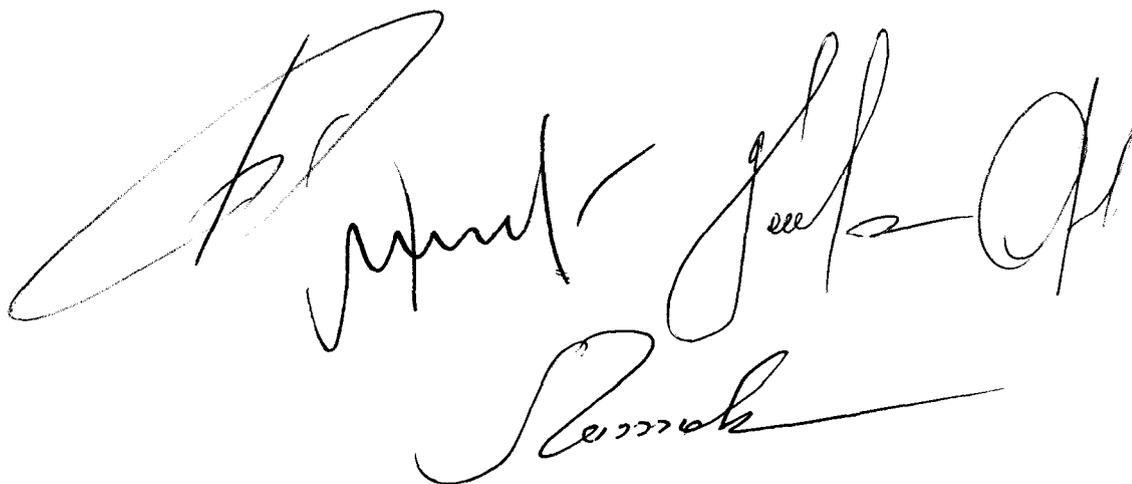


Handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**проекта федерального закона «О внесении изменения в статью 44
Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»**

Принятие и реализация проекта федерального закона «О внесении изменений в статью 44 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» не потребует дополнительных расходов из федерального бюджета.

The image shows three handwritten signatures in black ink. The top signature is the most prominent, followed by a second signature to its right, and a third signature below them. The signatures are stylized and cursive.

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием Федерального закона «О внесении изменения в статью 44 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 44 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» не потребует признания актов федерального законодательства утратившими силу, приостановления, изменения или принятия иных федеральных законов.



Handwritten signatures and dates, including the date 20.11.2016.