

Комитет Государственной Думы
по государственному строительству и
законодательству

По поручению Совета Государственной Думы
от 14 февраля 2022 года (протокол № 20, пункт 108)

Заключение
на проект федерального закона № 42326-8 «О внесении изменений в части
первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации»,
внесенный Московской городской Думой
(первое чтение)

Проектом федерального закона предлагается внести изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК), направленные на решение проблемы «незаконных захватов неделимого имущества, находящегося в общей долевой собственности».

В этих целях законопроектом запрещается продажа и дарение не выделенной в натуре доли в праве общей собственности на жилое помещение лицу, не являющемуся членом семьи или близким родственником, – постороннему лицу. Тем самым законопроект без достаточных оснований ограничивает гражданский оборот доли в праве собственности на неделимое жилое помещение.

В проектируемом пункте 4 статьи 558 ГК имеется внутреннее

противоречие. Так, исходя из содержания первого абзаца данного пункта требование о выделении доли в натуре в праве общей собственности на жилое помещение не распространяется на случаи ее продажи любому другому участнику долевой собственности на данное жилое помещение. Однако согласно абзацу второму проектируемого пункта 4 статьи 558 ГК договор продажи не выделенной в натуре доли в праве общей собственности на жилое помещение постороннему лицу, не являющемуся членом семьи или близким родственником, является ничтожным.

Следует также обратить внимание, что в случае выделения доли в натуре режим общей собственности на жилое помещение прекращается и образуется самостоятельный объект права собственности, который и является предметом гражданского оборота. В связи с этим в проектируемом пункте 4 статьи 558 ГК некорректно устанавливать в качестве существенного условия договора продажи доли в праве общей собственности на жилое помещение «описания границ выделенной доли, указание ее площади и кадастрового номера».

Нуждается в обосновании проектируемый пункт 2 статьи 576 ГК, которым в нарушение пункта 2 статьи 209 ГК собственник жилого дома или квартиры ограничивается в своем праве распоряжения указанным объектом посредством его дарения необходимостью получения для этого нотариально заверенного согласия лиц, проживающих в этом жилом доме или квартире.

В проектируемом пункте 4 статьи 558 ГК и в проектируемом абзаце втором пункта 2 статьи 576 ГК для определения членов семьи и близких родственников содержится ссылка на статьи 2 и 14 Семейного кодекса Российской Федерации. При этом не ясно, для какого именно лица – продавца доли или другого участника долевой собственности, покупателя этой доли должны быть близкими родственниками или членами семьи. В

связи с этим существует вероятность продажи доли постороннему лицу, который является для продавца доли членом семьи или близким родственником, но для других участников долевой собственности таковым не является. В результате заявленная в пояснительной записке цель законопроекта не будет достигнута.

Кроме того, проектируемые изменения части 4 статьи 252 ГК предоставляют возможность одним участникам долевой собственности понуждать других участников долевой собственности выкупать либо продавать свои доли в праве собственности на неделимый объект недвижимости. Между тем положения статьи 252 ГК не предусматривают обязанности других участников долевой собственности безусловного (принудительного) приобретения доли в праве собственности на имущество выделяющегося собственника.

Начальник управления

Р.Н.Колачев