

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

«О внесении изменений в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений»

Внести в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 5, ст. 410; 2011, № 49, ст. 7041) следующие изменения:

1) в статье 584 слова «а договор, предусматривающий отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты, подлежит также государственной регистрации» исключить;

2) пункт 1 статьи 586 дополнить абзацем следующего содержания:

«Обременение рентой недвижимого имущества подлежит государственной регистрации. В единый государственный реестр прав на недвижимое имущество вносятся сведения о виде ренты (постоянная рента, пожизненная рента, пожизненное содержание с иждивением) и о сроках ее выплаты (статьи 591, 598);

3) статью 596 дополнить пунктом 4 следующего содержания:

«4. Размер платы за передачу отчуждаемого под выплату ренты имущества получателя ренты в собственность плательщика ренты должен составлять не менее двадцати процентов от рыночной стоимости отчуждаемого имущества, определенной независимым оценщиком.»;

4) абзац первый пункта 2 статьи 597 изложить в следующей редакции:

«Размер пожизненной ренты, установленный договором пожизненной ренты, предусматривающим отчуждение имущества бесплатно, в расчете на месяц должен быть не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества,  
Источник: <http://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#npa=48170>

являющегося предметом договора пожизненной ренты, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации.»;

5) пункт 1 статьи 601 изложить в следующей редакции:

«1. По договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты (физическое лицо, некоммерческая организация), который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).».

6) пункт 2 статьи 602 изложить в следующей редакции:

«В договоре пожизненного содержания с иждивением должна быть определена стоимость объема пожизненного содержания в месяц. При этом стоимость объема пожизненного содержания в месяц по договору пожизненного содержания с иждивением, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, не может быть менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в соответствующем субъекте Российской Федерации по месту нахождения имущества, являющегося предметом договора пожизненного содержания с иждивением, а при отсутствии в соответствующем субъекте Российской Федерации указанной величины не менее двух установленных в соответствии с законом величин прожиточного минимума на душу населения в целом по Российской Федерации».

Президент  
Российской Федерации

В. Путин

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений»

Проект федерального закона «О внесении изменений в часть вторую Гражданского кодекса Российской Федерации в части совершенствования правового регулирования рентных отношений» (далее – законопроект) разработан во исполнение подпункта «ж» пункта 1 перечня поручений Президента Российской Федерации В.В. Путина от 09.09.2014 № Пр-2159 относительно совершенствования правового регулирования рентных отношений и разработки механизмов государственного контроля в этой сфере в целях защиты прав граждан пожилого возраста.

Учитывая, что правила о государственной регистрации ряда сделок с недвижимым имуществом, в том числе правило, содержащееся в статье 584 Гражданского кодекса Российской Федерации, не подлежат применению к договорам, заключенным после 01.03.2013 (часть 8 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»), предлагается исключить из данной статьи указание на необходимость государственной регистрации договора, предусматривающего отчуждение недвижимого имущества под выплату ренты.

Вместе с тем согласно пункту 1 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации. В соответствии с данным правилом и для обеспечения всеобщего доступа к сведениям об обременении рентой недвижимого имущества предлагается дополнить статью 586 Гражданского кодекса Российской Федерации правилом о том, что такое обременение подлежит государственной регистрации с включением в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество сведений о виде ренты (постоянная рента, пожизненная рента, пожизненное содержание с иждивением) и о сроках (периодичности) ее выплаты.

С целью защиты прав получателя пожизненной ренты на ее непосредственное получение, а также исключения практики заключения договоров пожизненной ренты, предусматривающих отчуждение имущества за символическую плату, что приводит к обходу правила о минимальном размере пожизненной ренты по договору пожизненной ренты, предусматривающему отчуждение имущества бесплатно, законопроектом предлагается повысить такой минимальный размер и закрепить правило о том, что плата за передачу

отчуждаемого под выплату ренты имущества получателя ренты в собственность плательщика ренты должна составлять не менее двадцати процентов от рыночной стоимости отчуждаемого имущества.

Указанный размер платы (двадцать процентов от рыночной стоимости недвижимого имущества) обусловлен в том числе средним размером первоначального взноса по ипотечным программам в кредитных организациях.

Учитывая возникающую неопределенность в применении статьи 602 «Обязанность по предоставлению содержания с иждивением» Гражданского кодекса Российской Федерации в части объема содержания с иждивением законопроектом вносится уточняющее изменение в данную статью.

Кроме того, законопроектом вводится ограничение, предусматривающее, что плательщиком ренты по договору пожизненного содержания с иждивением может быть только физическое лицо или некоммерческая организация.

Данное изменение связано с отсутствием возможности обеспечить необходимый контроль за деятельностью коммерческих организаций в рассматриваемой сфере.

При этом осуществление контроля за деятельностью некоммерческих организаций (статья 32 Федерального закона от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях») позволит защитить права получателей ренты от злоупотреблений, связанных с неисполнением плательщиком ренты обязанности по предоставлению содержания с иждивением.

Также следует обратить внимание, что положения законопроекта не будут распространяться на договоры заключенные после вступления его в силу, поскольку в соответствии с общим правилом, закрепленным в статье 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Законопроект соответствует Договору о Евразийском экономическом союзе (подписан в г. Астане 29.05.2014), а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.