ПРАВИТЕЛЬСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«19» ноября 2026 г.
№ МЧ-П11-43658

МОСКВА

Государственная Дума
Федерального Собрания
Российской Федерации

Государственная Дума ФС РФ
Дата 19.11.2026 17:50
№ 38770-9; 1.1.

О внесении проекта федерального закона "О внесении изменений в статью 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Правительство Российской Федерации вносит на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в статью 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости".

Приложение: 1. Текст проекта федерального закона на 10 л.
2. Пояснительная записка к проекту федерального закона на 2 л.
3. Финансово-экономическое обоснование к проекту федерального закона на 1 л.
4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л.
5. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной

власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л.

6. Распоряжение Правительства Российской Федерации о назначении официального представителя Правительства Российской Федерации по данному вопросу на 1 л.

Председатель Правительства
Российской Федерации М.Мишустин

Вносится Правительством
Российской Федерации

Проект

№ 38470-9

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

Статья 1

Статью 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-I (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1993, № 10, ст. 357; Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 32, ст. 5131; 2022, № 27, ст. 4586) изложить в следующей редакции:

"Статья 55. **Удостоверение договоров в отношении имущества, права на которое подлежат государственной регистрации**

При удостоверении договоров об отчуждении или залоге имущества, права на которое подлежат государственной регистрации (статья 8^1 Гражданского кодекса Российской Федерации), нотариус проверяет

принадлежность данного имущества лицу, его отчуждающему или закладывающему, за исключением случаев, если в соответствии с договором на момент его совершения данное имущество еще не принадлежит этому лицу, а также отсутствие ограничений прав, обременений имущества или иных обстоятельств, препятствующих совершению этих договоров.

При удостоверении соглашения об установлении, изменении, о прекращении порядка владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся в долевой собственности, заключенного в соответствии со статьей 247 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее в настоящей статье - соглашение), нотариус проверяет принадлежность такого имущества участникам соглашения, а также отсутствие ограничений прав, обременений имущества или иных обстоятельств, препятствующих заключению соглашения.

После удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество (долю в праве собственности на недвижимое имущество), подлежащее государственной регистрации, или соглашения нотариус обязан незамедлительно, но не позднее окончания рабочего дня или в сроки, установленные сторонами в указанных договоре или соглашении, представить в электронной форме заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы

в орган регистрации прав, если стороны сделки не возражают против подачи такого заявления нотариусом.

В случае, если в Едином государственном реестре недвижимости содержится отметка о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) и договор, указанный в части третьей настоящей статьи, или соглашение подписаны от имени правообладателя объекта недвижимости представителем по доверенности, заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав нотариусом не представляются.

В случае возникшей по причинам, за которые нотариус не отвечает, невозможности представить заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в орган регистрации прав в электронной форме нотариус обязан представить их в орган регистрации прав в форме документов на бумажном носителе не позднее двух рабочих дней со дня удостоверения договора или соглашения, а в случае, если такой срок определен сторонами в договоре или соглашении, не позднее двух рабочих дней по истечении такого срока.

Перечень не зависящих от нотариуса причин, при наличии которых представление заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в орган регистрации прав в электронной форме в соответствии с настоящими Основами является невозможным, устанавливается федеральным органом юстиции совместно с Федеральной нотариальной палатой.".

Статья 2

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 27, ст. 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767, 4796; 2018, № 1, ст. 70, 90; № 32, ст. 5134; № 53, ст. 8404; 2019, № 31, ст. 4445; 2021, № 18, ст. 3064; 2022, № 50, ст. 8801; 2023, № 32, ст. 6170; 2024, № 8, ст. 1044; № 53, ст. 8492) следующие изменения:

1) часть 3 статьи 9 дополнить пунктом 8^8 следующего содержания:

"8^8) сведения о наличии в отношении недвижимого имущества права требования, возникшего по завещательному отказу, подлежащего государственной регистрации в качестве обременения недвижимого имущества;";

2) дополнить статьей 42^1 следующего содержания:

"Статья 42[1]. **Особенности государственной регистрации ограничений прав на недвижимое имущество, находящееся в общей долевой собственности, при определении порядка владения и пользования таким имуществом**

1. Государственная регистрация ограничения прав на недвижимое имущество, находящееся в общей долевой собственности, возникшего в связи с установлением, изменением порядка владения и пользования таким имуществом, или государственная регистрация прекращения такого ограничения осуществляется на основании соглашения участников общей долевой собственности по заявлению всех ее участников либо на основании заявления нотариуса.

2. Государственная регистрация ограничения прав на недвижимое имущество, находящееся в общей долевой собственности, возникшего на основании решения суда, которым определен порядок владения и пользования таким имуществом, в случае недостижения согласия между участниками общей долевой собственности, или государственная регистрация прекращения такого ограничения на основании решения суда, которым прекращен указанный порядок, осуществляется по заявлению любого лица, являющегося участником общей долевой собственности.

3. При переходе доли в праве общей долевой собственности к ее приобретателю ограничение прав на недвижимое имущество, указанное в

настоящей статье, сохраняется. Внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости в сведения о лицах, в пользу которых зарегистрировано указанное ограничение прав на недвижимое имущество, в указанном случае осуществляется без представления отдельного заявления.";

3) часть 5 статьи 44 изложить в следующей редакции:

"5. Если в аренду, безвозмездное пользование передается часть земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места, право на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, в частности подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей), государственный кадастровый учет такой части земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды, безвозмездного пользования на такую часть земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места. Если в аренду, безвозмездное пользование передается часть земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места и вместе с заявлением о государственной регистрации прав и прилагаемыми к нему документами

не представлены межевой план, технический план в отношении части таких объектов недвижимости, государственный кадастровый учет данной части земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места, за исключением случая, предусмотренного частью 2 настоящей статьи, не осуществляется, договор аренды, безвозмездного пользования на такие объекты регистрируется как обременение соответствующего объекта недвижимости. В случае передачи в аренду, безвозмездное пользование части земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места государственная регистрация прекращения права на здание, сооружение, помещение или машино-место и снятие таких здания, сооружения, помещения или машино-места с государственного кадастрового учета не осуществляются.";

4) в статье 51:

а) в наименовании слово "(ссуды)" исключить;

б) часть 9 изложить в следующей редакции:

"9. К государственной регистрации безвозмездного пользования недвижимым имуществом, безвозмездное пользование которым подлежит государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, применяются правила, предусмотренные частью 1 настоящей статьи.";

5) статью 59 дополнить частями 4 и 5 следующего содержания:

"4. В случае, если в свидетельстве о праве на наследство указаны сведения об отказополучателе, имеющем право требования в отношении недвижимого имущества, возникшее по завещательному отказу, в Единый государственный реестр недвижимости одновременно с государственной регистрацией права на недвижимое имущество, переходящее по наследству на основании свидетельства о праве на наследство, вносятся сведения, предусмотренные пунктом 8^8 части 3 статьи 9 настоящего Федерального закона. Запись о внесенных сведениях, предусмотренных указанным пунктом, погашается при государственной регистрации обременения объекта недвижимости правом пользования отказополучателя таким объектом недвижимости, которому данное право предоставлено по завещательному отказу, без соответствующего заявления либо по решению государственного регистратора прав после истечения трех лет со дня открытия наследства.

5. Государственная регистрация обременения недвижимого имущества правом пользования отказополучателя таким недвижимым имуществом, которому данное право предоставлено по завещательному отказу, осуществляется на основании заявления отказополучателя и свидетельства о праве на наследство, ранее помещенного в реестровое дело при государственной регистрации права на недвижимое имущество,

перешедшего по наследству на основании свидетельства о праве на наследство. Государственная регистрация прекращения обременения недвижимого имущества правом пользования отказополучателя таким недвижимым имуществом осуществляется в случае смерти отказополучателя, ликвидации отказополучателя - юридического лица, его реорганизации в форме выделения при условии, что указанное право пользования не сохраняется за юридическим лицом, из состава которого осуществляется выделение, прекращения его деятельности в результате реорганизации (за исключением реорганизации в форме преобразования), исключения его из единого государственного реестра юридических лиц в порядке, установленном Федеральным законом от 8 августа 2001 года № 129-ФЗ "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей", на основании заявления собственника объекта недвижимости, а если по завещательному отказу право пользования недвижимым имуществом предоставлено на определенный срок, - по истечении такого срока либо по заявлению отказополучателя. Государственная регистрация прекращения обременения недвижимого имущества правом пользования отказополучателя таким недвижимым имуществом также может быть

осуществлена по заявлению собственника недвижимого имущества на основании решения суда.".

Статья 3

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 января 2027 года.

Президент
Российской Федерации

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона "О внесении изменений в статью 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

Проект федерального закона "О внесении изменений в статью 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" (далее - законопроект) разработан в целях реализации положений проекта федерального закона № 841857-8 "О внесении изменений в статьи 247 и 259^3 части первой, статьи 689 и 700 части второй и статью 1137 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - проект федерального закона № 841857-8), внесенного Правительством Российской Федерации в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации 14 февраля 2025 г.

Законопроектом вносятся изменения в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-I (далее - Основы) и в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон № 218-ФЗ), корреспондирующие изменениям, предусмотренным проектом федерального закона № 841857-8, в соответствии с которыми предусматривается обязательность нотариального удостоверения соглашения о порядке владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся в долевой собственности, и осуществления государственной регистрации ограничений прав на такое имущество в связи с заключением указанного соглашения, осуществления государственной регистрации безвозмездного пользования недвижимым имуществом, а также предусматривается установление особенностей государственной регистрации обременения недвижимого имущества правом пользования отказополучателя таким недвижимым имуществом, которому данное право предоставлено по завещательному отказу.

Законопроектом предусматривается дополнение статьи 55 Основ положениями о нотариальном удостоверении соглашения об установлении, изменении, о прекращении порядка владения и пользования недвижимым имуществом, находящимся в долевой собственности, заключенного в соответствии со статьей 247 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, положения Закона № 218-ФЗ дополняются статьей 42^1, устанавливающей особенности государственной регистрации ограничений прав на недвижимое имущество, находящееся в общей долевой собственности, при определении порядка владения и пользования таким имуществом.

Законопроектом также предусмотрено дополнение статьи 51 Закона № 218-ФЗ положениями, определяющими особенности осуществления государственной регистрации безвозмездного пользования недвижимым имуществом.

С учетом того, что проектом федерального закона № 841857-8 предусматривается обязанность государственной регистрации права пользования недвижимым имуществом отказополучателем, законопроектом предусматривается внесение изменений в статьи 9 и 59 Закона № 218-ФЗ, устанавливающих порядок внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр недвижимости и порядок предоставления документов для осуществления регистрационных действий в силу завещательного отказа.

Законопроектом предусмотрен отлагательный срок вступления его положений в силу (с 1 января 2027 г.).

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе, а также иных международных договоров Российской Федерации. Реализация положений, предусмотренных законопроектом, не окажет влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

Законопроект не содержит положений, которыми устанавливаются, изменяются или отменяются обязательные требования, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках государственного контроля (надзора), муниципального контроля, при рассмотрении дел об административных правонарушениях или соответствие которым проверяется при выдаче разрешений, лицензий, аттестатов аккредитации, иных документов, имеющих разрешительный характер.

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту федерального закона "О внесении изменений в статью 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

Реализация положений, предусмотренных проектом федерального закона "О внесении изменений в статью 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости", не потребует расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.

П Е Р Е Ч Е Н Ь

федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в статью 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

В связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в статью 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" не потребуется признание утратившими силу, приостановление, изменение или принятие других федеральных законов.

ПЕРЕЧЕНЬ

нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в статью 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

В связи с принятием Федерального закона "О внесении изменений в статью 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" не потребуется признание утратившими силу, приостановление, изменение или принятие нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 19 ноября 2026 г. № 3429-р

МОСКВА

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в статью 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости".

2. Назначить статс-секретаря - заместителя руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Бутовецкого Алексея Игоревича официальным представителем Правительства Российской Федерации при рассмотрении палатами Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в статью 55 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости".

Председатель Правительства
Российской Федерации

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
00E48C78FA4AB526ED791EB8833D6FC805
Действителен с 26.06.2026 по 19.09.2027
Владелец: Правительство Российской Федерации

М.Мишустин