

ТРЕБОВАНИЯ К ДОКУМЕНТАМ ИНОСТРАННЫХ ГРАЖДАН ПРИ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

В соответствии с действующим гражданским законодательством права собственности иностранных граждан на недвижимое имущество в нашей стране не отличаются от таких же прав россиян. Однако, существует ряд особенностей по регистрации прав на недвижимое имущество для иностранных граждан. Об этих особенностях должны знать, как иностранные граждане, так и россияне, которые собираются совершить сделку с иностранцем. О том, какие документы потребуются для совершения сделки с недвижимостью, и как правильно представить эти документы в регистрирующий орган, и пойдет речь в данном материале.

Прежде всего, иностранным гражданам, лицам без гражданства следует знать, что содержание права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, их осуществление и защита, а также форма сделки в отношении недвижимого имущества определяются по праву страны, где это имущество находится. Следовательно, сделки с недвижимостью на территории Российской Федерации совершаются в соответствии с российским законодательством, а государственная регистрация прав на недвижимое имущество проводится в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), а также в соответствии с Методическими рекомендациями «Об особенностях государственной регистрации прав иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на недвижимое имущество и сделок с ним», утверждённых Приказом Федеральной регистрационной службы № 82 от 16.05.2007.

Важным условием для совершения сделки является легальное нахождение иностранного гражданина, лица без гражданства на территории РФ. Правовое положение иностранных граждан, находящихся на территории РФ, определено в Федеральном законе от 25.07.2002 №115-ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации» (далее – Закон №115-ФЗ). Законно находящийся в Российской Федерации иностранный гражданин – это лицо, имеющее действительные вид на жительство, либо разрешение на временное проживание, либо визу, либо иные предусмотренные федеральным законом или международным договором Российской Федерации документы, подтверждающие право иностранного гражданина на пребывание (проживание) в РФ. Поэтому при обращении в регистрирующий орган (офис многофункционального центра) иностранный гражданин, лицо без гражданства должен представить

документ, подтверждающий законность его нахождения в РФ (вид на жительство или разрешение на временное пребывание, либо виза, миграционная карта).

В соответствии со статьей 18 Закона о регистрации при представлении заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав посредством личного обращения физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица – также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом.

Документами, удостоверяющими личность иностранного гражданина в Российской Федерации, являются паспорт иностранного гражданина (национальный паспорт или национальный заграничный паспорт) либо иной документ, установленный федеральным законом или признаваемый в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документа, удостоверяющего личность иностранного гражданина. К таким документам в соответствии с пунктом 2 статьи 10 Закона № 115-ФЗ относятся:

1) документ, выданный иностранным государством и признаваемый в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документа, удостоверяющего личность лица без гражданства;

2) разрешение на временное проживание;

3) вид на жительство;

4) иные документы, предусмотренные федеральным законом или признаваемые в соответствии с международным договором Российской Федерации в качестве документов, удостоверяющих личность лица без гражданства.

В этой связи, необходимо заметить, что документом, удостоверяющим личность несовершеннолетнего (малолетнего) иностранного гражданина, будет являться его свидетельство о рождении, а не заграничный паспорт, который является документом для въезда в Россию.

Так как государственная регистрация прав осуществляется на русском языке, то все документы, составленные на иностранном языке (в том числе и паспорт), должны быть переведены на русский язык. Если документ составлен на нескольких языках, то представляется перевод с одного языка по выбору заявителя. Верность перевода и подлинность подписи переводчика должны быть удостоверены нотариусом либо консулом РФ. Представленные на регистрацию прав

документы или их копии, содержащие в себе более одного листа, должны быть сшиты, листы пронумерованы и скреплены печатью в установленном порядке.

Если иностранный гражданин не имеет возможности заключить сделку самостоятельно, то он может выдать доверенность другому лицу. Такая доверенность должна быть нотариально удостоверена, при этом, если доверенность удостоверяется нотариусом по месту проживания иностранного гражданина, то она должна быть легализована, так как в соответствии с нормами международного права все иностранные документы принимаются к рассмотрению при наличии их легализации, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации или положениями международных договоров, отменяющих или упрощающих процедуру легализации.

Легализация документов производится в той стране, где они были выданы, изданы или оформлены и осуществляется двумя способами – это консульская легализация либо через проставление апостиля.

Консульская легализация доверенности либо иного документа, выданного организациями и учреждениями иностранных государств, потребуется иностранному гражданину, если его страна не входит в состав стран-участниц Гаагской конвенции (Конвенция отменяет требование легализации иностранных документов, подписана в Гааге 5 октября 1961 года). Для консульской легализации, документ сначала заверяется в Министерстве иностранных дел или ином уполномоченном органе той страны, в которой он был издан, затем документ должен быть переведен на русский язык, а сам перевод заверен местным нотариусом. После этого такой документ передается в консульство Российской Федерации в этой стране. Следует помнить, что легализация будет считаться действительной только на территории России.

Официальные документы и акты, выданные организациями и учреждениями иностранных государств-участников Гаагской конвенции, принимаются к рассмотрению при наличии на них апостиля. Апостиль представляет собой штамп, проставляемый на официальный правовой документ в стране его происхождения на основании Гаагской конвенции от 5 октября 1961 года, удостоверяющий подлинность подписи, должность лица, подписавшего документ, и подлинность оттиска печати или штампа, которым заверен этот документ. Этот штамп ставится по заявлению гражданина данной страны на документ или его обратную сторону в уполномоченном органе его страны. Удостоверенный апостилем документ, действителен в любой стране, подписавшей Гаагскую конвенцию.

Хотелось бы заметить, что такие документы, как паспорт, свидетельство о рождении и прочие документы, удостоверяющие личность согласно законам страны их происхождения не требуют легализации. Данные документы необходимо представить в подлиннике плюс перевод на русский язык, с заверением подписи российского переводчика нотариусом.

Кроме того, легализации не подлежат документы, если иностранный гражданин приехал из страны СНГ, подписавшей Минскую Конвенцию о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (1993 г.). Но хотелось бы обратить внимание данных граждан, что все представляемые в регистрирующий орган документы должны иметь надлежащие подписи должностных лиц и скреплены гербовой печатью.

На практике, однако, возникают ситуации, когда представляется документ (доверенность, согласие супруга на сделку), выполненный на русском языке и удостоверенный частным нотариусом, но скрепленный печатью без герба той страны, откуда прибыл иностранный гражданин. В таких случаях такой документ подлежит легализации.

Как уже указывалось выше документы, необходимые для проведения государственной регистрации прав, должны быть составлены на русском языке. Данное требование относится и к договорам (купли-продажи, дарения, мены и т.д.). Весь текст договора, в том числе данные об иностранном гражданине (стороне сделки) – его фамилия, имя, отчество (если есть), адрес проживания, сведения о документе, удостоверяющем его личность, – должны быть на русском языке, использование любого другого (иностранного) языка не допускается.

Отсутствие необходимых для проведения государственной регистрации прав документов либо не исполнение требований действующего законодательства по оформлению таких документов, в том числе отсутствие перевода, легализации документов, является основанием для приостановления государственной регистрации прав, а затем и отказа в проведении государственной регистрации прав, если причины, препятствующие проведению государственной регистрации, не будут устранены.

Таким образом, обращаясь за государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, иностранным гражданам следует учитывать требования российского законодательства к документам и оформлять их надлежащим образом.