



06.06.2022

О регистрации сделок с недвижимостью с участием лиц из недружественных стран

Ранее Управление Росреестра по Челябинской области информировало, что указами Президента РФ от 1 и 5 марта № 81 и № 95 на территории страны установлен особый порядок осуществления резидентами сделок с недвижимостью с участием лиц иностранных государств, совершающих недружественные действия в отношении России. Сегодня расскажем подробнее.

Кого коснулись изменения и как сейчас зарегистрировать право собственности на объект недвижимости читайте в интервью с заместителем руководителя Управления Росреестра по Челябинской области **Ольгой Силаевой**.

Ольга Сергеевна, как санкции повлияли на проведение сделок с недвижимостью и какие это сделки? Расскажите, пожалуйста, подробнее.

- Да, действительно, в марте 2022 были приняты 2 указа Президента РФ (№ 81 и № 95), которыми были установлены некоторые особенности совершения **резидентами** сделок с **иностранными лицами**, связанными с иностранными государствами, совершающими недружественные действия в отношении Российской Федерации.

В частности, установлены особенности совершения **сделок, влекущих возникновение прав собственности на недвижимое имущество**. К ним относятся договоры купли-продажи, мены, дарения, приобретение недвижимости по договорам инвестирования, приобретения недвижимости с торгов и другие сделки, в результате которых у одной из сторон возникает право собственности на объект недвижимости. Со 2 марта 2022 года указанные сделки могут осуществляться на основании разрешений, выдаваемых Правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций.

Скажите, а кто относится к резидентам, а кто – к иностранным лицам, связанным с недружественными государствами?

- Давайте разбираться в терминах. Резиденты – это не только граждане РФ. Согласно Закону о валютном регулировании к резидентам относятся:

- 1) физические лица, являющиеся **гражданами РФ**, и иностранцы и лица без гражданства, **постоянно проживающие в РФ на основании вида на жительство**. То есть граждане, имеющие **двойное гражданство**, рассматриваются Российской Федерацией только как граждане РФ. Факт наличия гражданства РФ подтверждается российским паспортом.
- 2) юридические лица, созданные в соответствии с законодательством РФ, то есть ООО, ПАО, АО и другие юридические лица. Исключения составляют те лица,

которые находятся под контролем иностранных лиц недружественных государств.

Указом Президента № 95 установлено некоторое исключение применительно к иностранным юридическим лицам: если они находятся под контролем российских юридических или физических лиц, и информация об этом раскрыта налоговым органам, то особенности регулирования сделок с иностранцами на них не распространяются.

Существуют ли какие-то особенности, о которых необходимо знать перед совершением сделок с иностранцами-физическими лицами?

- Да, Правительственной комиссией на постоянной основе (то есть без ограничения срока) разрешены сделки между резидентами и иностранцами-физиками из недружественных государств:

- резидент может продать имущество иностранному физическому лицу;

- иностранец-физик может продать имущество резиденту, но для этого необходимо открыть счет типа «С» в уполномоченном банке, и об этом должно быть однозначно указано в договоре;

- безвозмездные сделки, например, дарение, может осуществляться между резидентом-физиком и резидентом-иностранцем, при условии, что стороны являются близкими родственниками;

- резидентам без ограничений разрешено заключение сделок по долевому участию в строительстве.

Конечно, есть и другие особенности применительно к юридическим лицам. Здесь стоит отметить, что выписки из протоколов заседания Правительственной комиссии публикуются в ПК Консультант, при желании с ними можно ознакомиться.

Ольга Сергеевна, а где можно узнать перечень государств, совершающих недружественные действия?

- Такой перечень утвержден Распоряжением Правительства РФ от 05.03.2022 № 430-р. В него, например, вошли все страны ЕС, США, Тайвань (Китай), Великобритания, Украина и прочие страны. ДНР и ЛНР к числу таких государств не относятся.

Если человек не подпадает под установленные исключения, то как правильно совершить сделку с иностранным лицом из недружественных государств?

- В таком случае для начала ему необходимо подать заявление о разрешении совершения сделки в Правительственную комиссию, а уже после получения соответствующего разрешения сдать его вместе с другими правоустанавливающими документами.