

## ГОСУДАРСТВО И ОБЩЕСТВО: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

---

---

### Особенности государственной регистрации прав иностранных граждан на недвижимое имущество

В соответствии с Конституцией Российской Федерации иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, кроме случаев, установленных федеральным законом или международным договором Российской Федерации.

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не устанавливает процедурных особенностей государственной регистрации прав иностранных граждан на недвижимое имущество. Однако необходимо отметить определенную специфику документов, представляемых на государственную регистрацию прав иностранными гражданами.

Так, при подаче заявления на государственную регистрацию прав физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий личность. Документами, удостоверяющими личность иностранного гражданина в Российской Федерации, являются паспорт иностранного гражданина 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 относятся, в частности, дипломатический паспорт, служебный паспорт, консульский паспорт, свидетельство на возвращение, свидетельство моряка (при наличии судовой роли или выписки из нее), летное свидетельство члена экипажа воздушного судна.

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.

Согласно Конвенции, отменяющей требование легализации иностранных официальных документов, заключенной в Гааге 05.10.1961 (далее – Конвенция), государства, подписавшие данную Конвенцию и присоединившиеся к ней, отменили требование дипломатической или консульской легализации иностранных официальных документов на своей территории (Российская Федерация присоединилась к Конвенции 04.09.1991, Конвенция вступила в силу для Российской Федерации 31.05.1992). Конвенция распространяется на официальные

документы, которые были совершены на территории одного из договаривающихся государств и должны быть представлены на территории другого договаривающегося государства. В качестве официальных документов в смысле Конвенции рассматриваются документы, исходящие от органа или должностного лица, подчиняющихся юрисдикции государства, включая документы, исходящие от прокуратуры, секретаря суда или судебного исполнителя; административные документы; нотариальные акты; официальные пометки, такие как отметки о регистрации; визы, подтверждающие определенную дату; заверения подписи на документе, не засвидетельствованном у нотариуса. Вместе с тем Конвенция не распространяется на документы, совершенные дипломатическими или консульскими агентами; административные документы, имеющие прямое отношение к коммерческой или таможенной операции.

В соответствии с Конвенцией документы, предназначенные для представления в официальные органы государств – участников Конвенции, удостоверяются путем проставления апостиля, форма которого утверждена Конвенцией.

В мировой практике существуют различные способы проставления апостиля (приложение мастичных штампов, использование отдельных бланков и др.). Допускаются и различные виды скрепления апостиля, выполненного на отдельном листе, с документом (при помощи ниток и лент, крепежных колец, скоб и др.).

Кроме того, документ, составленный на иностранном языке, предоставляется в орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с приложенным к нему переводом на русский язык. Свидетельствование верности перевода осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством о нотариате.

Особо следует отметить, что законодателем на федеральном уровне ограничены права иностранных граждан на приобретение права собственности на некоторые виды объектов недвижимости. Так, например, иностранные граждане не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации, земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения иностранные граждане могут обладать только на праве аренды.

Установленные федеральными законами в соответствии с Конституцией Российской Федерации ограничения прав иностранных граждан подлежат обязательному учету государственным регистратором при принятии решения о возможности проведения государственной регистрации прав иностранных граждан на недвижимое имущество на территории Российской Федерации.

*Начальник отдела правового обеспечения  
Управления  
Росреестра по Саратовской области В. В. Колоскова*