

УТВЕРЖДЕНЫ
приказом Федеральной
регистрационной службы
от 16.05. 2007 г. № 82

Методические рекомендации
об особенностях государственной регистрации прав иностранных
граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на
недвижимое имущество и сделок с ним

I. Общие положения

1. Методические рекомендации об особенностях государственной регистрации прав иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Методические рекомендации) разработаны на основании и в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации¹ (далее – Гражданский кодекс), Земельным кодексом Российской Федерации² (далее – Земельный кодекс), Налоговым кодексом Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс)³, Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"⁴ (далее – Закон о регистрации прав), Федеральным законом от 25 июля 2002 г. № 115-ФЗ "О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации"⁵ (далее – Закон о правовом положении иностранцев).

Методические рекомендации разработаны с целью выработки единообразного подхода к проведению территориальными органами Федеральной регистрационной службы государственной регистрации прав иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на недвижимое имущество и сделок с ним.

¹ Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, № 32, ст. 3301; 1996, № 5, ст. 410; 2001, № 49, ст. 4552.

² Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4147; 2003, № 27 (ч.1), ст.2700; 2005, № 30 (ч.2), ст. 3128; 2006, № 1, ст. 17.

³ Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3824; 2000, № 32, ст. 3340.

⁴ Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594, 2001, № 11, ст. 997; 2001, № 16, ст. 1533; 2002, № 15, ст. 1377; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 27, ст. 2711; 2004, № 35, ст. 3607; 2004, № 45, ст. 4377; 2005, № 1 (ч.1), ст. 15, 22, 40, 43; 2005, № 50, ст. 5244; 2006, № 1, ст. 17; 2006, № 17 (ч.1), ст. 1782; 2006, № 23, ст. 2380; 2006, № 30, ст. 3287; 2006, № 50, ст. 5279.

⁵ Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 30, ст. 3032; 2003, № 27 (ч.1), ст.2700; 2003, № 46 (ч.1), ст. 4437; 2004, № 35, ст. 3607; 2004, № 45, ст. 4377; 2006, № 31 (ч.1), ст. 3420.

2. В целях настоящих Методических рекомендаций применяются понятия, установленные статьей 2 Закона о правовом положении иностранцев, а именно:

иностранный гражданин - физическое лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации и имеющее доказательства наличия гражданства (подданства) иностранного государства;

лицо без гражданства - физическое лицо, не являющееся гражданином Российской Федерации и не имеющее доказательств наличия гражданства (подданства) иностранного государства;

приглашение на въезд в Российскую Федерацию - документ, являющийся основанием для выдачи иностранному гражданину визы либо для въезда в Российскую Федерацию в порядке, не требующем получения визы, в случаях, предусмотренных федеральным законом или международным договором Российской Федерации;

миграционная карта - документ, содержащий сведения об иностранном гражданине, въезжающем в Российскую Федерацию, а также служащий для контроля за временным пребыванием иностранного гражданина в Российской Федерации;

разрешение на временное проживание - подтверждение права иностранного гражданина или лица без гражданства временно проживать в Российской Федерации до получения вида на жительство, оформленное в виде отметки в документе, удостоверяющем личность иностранного гражданина или лица без гражданства, либо в виде документа установленной формы, выдаваемого в Российской Федерации лицу без гражданства, не имеющему документа, удостоверяющего его личность;

вид на жительство - документ, выданный иностранному гражданину или лицу без гражданства в подтверждение их права на постоянное проживание в Российской Федерации, а также их права на свободный выезд из Российской Федерации и въезд в Российскую Федерацию. Вид на жительство, выданный лицу без гражданства, является одновременно и документом, удостоверяющим его личность;

законно находящийся в Российской Федерации иностранный гражданин - 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 Российской Федерации;

временно пребывающий в Российской Федерации иностранный гражданин - лицо, прибывшее в Российскую Федерацию на основании визы или в порядке, не требующем получения визы, и не имеющее вида на жительство или разрешения на временное проживание;

временно проживающий в Российской Федерации иностранный гражданин - лицо, получившее разрешение на временное проживание;

постоянно проживающий в Российской Федерации иностранный гражданин - лицо, получившее вид на жительство;

3. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц проводится в порядке, установленном Законом о регистрации прав, Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»⁶ (далее - Правила ведения ЕГРП), а также в соответствии с разработанными на их основе Методическими рекомендациями по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 1 июля 2002 г. № 184⁷.

4. В соответствии со статьей 2 Гражданского кодекса гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав.

Участниками регулируемых гражданским законодательством отношений являются граждане и юридические лица.

Правила, установленные гражданским законодательством, применяются к отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно статье 3 Закона о правовом положении иностранцев законодательство о правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации основывается на Конституции Российской Федерации и состоит из Закона о правовом положении иностранцев и иных федеральных законов. Наряду с этим правовое положение иностранных граждан в Российской Федерации определяется международными договорами Российской Федерации.

В соответствии со статьей 4 Закона о правовом положении иностранцев иностранные граждане пользуются в Российской Федерации правами и несут обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Согласно статье 5 Закона о регистрации прав иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица,

⁶ Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 8, ст. 963; 1999, № 52, ст. 6416; 2002, № 41, ст. 3983; 2003, № 37, ст. 3584; 2004, № 47, ст. 4652; 2006, № 48, ст. 5038.

⁷ Бюллетень Минюста России. 2002, № 11.

международные организации, иностранные государства являются участниками отношений, возникающих при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, наряду с другими участниками – гражданами Российской Федерации, российскими юридическими лицами, Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации и муниципальными образованиями.

II. Особенности представления документов на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц

5. Прием документов на государственную регистрацию прав осуществляется в порядке, установленном Законом о регистрации прав, а также Методическими рекомендациями по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 1 июля 2002 г. № 184.

6. В соответствии с пунктом 4 статьи 16 Закона о регистрации прав вместе с заявлением о государственной регистрации прав и документами о правах на недвижимое имущество предъявляется документ об уплате государственной пошлины. Физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица, кроме того, нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом. Лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий его личность, учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, а представитель юридического лица, кроме того, документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица, или нотариально удостоверенную копию этого документа.

7. Если заявителем является иностранный гражданин или лицо без гражданства, рекомендуется удостовериться в том, что он находится на территории Российской Федерации законно.

Законно находящийся в Российской Федерации иностранный гражданин - 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 Российской Федерации (пункт 1 статьи 2 Закона о правовом положении иностранцев).

В соответствии со статьей 24 Федерального закона от 15 августа

1996 г. № 114-ФЗ "О порядке выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию"⁸ иностранные граждане могут въезжать в Российскую Федерацию при наличии визы по действительным документам, удостоверяющим их личность и признаваемым Российской Федерацией в этом качестве, если иное не предусмотрено международными договорами Российской Федерации.

Лица без гражданства могут въезжать в Российскую Федерацию при наличии визы по действительным документам, выданным соответствующими органами государства их проживания, удостоверяющим их личность и признаваемым Российской Федерацией в этом качестве, если иное не предусмотрено международными договорами Российской Федерации.

Иностранные граждане, получившие вид на жительство в Российской Федерации, осуществляют въезд в Российскую Федерацию на основании действительных документов, удостоверяющих их личность и признаваемых Российской Федерацией в этом качестве, и вида на жительство.

Лица без гражданства, получившие вид на жительство в Российской Федерации, осуществляют въезд в Российскую Федерацию на основании вида на жительство.

8. 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 (пункт 1 статьи 10 Закона о правовом положении иностранцев).

9. В соответствии с пунктом 2 статьи 10 Закона о правовом положении иностранцев документами, удостоверяющими личность лица без гражданства в Российской Федерации, являются:

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.

⁸ Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 34, ст. 4029; 1998, № 30, ст. 3606; 1998, № 4, ст. 531; 1999, № 26, ст. 3175; 2003, № 2, ст. 159; 2003, № 27 (ч.1), ст. 2700; 2004, № 27, ст. 2711; 2006, № 27, ст. 2877; 2006, № 31 (ч.1), ст. 3420.

10. Согласно статье 2 Конвенции от 13 мая 1958 г. № 108 «О национальных удостоверениях личности моряков»⁹ каждый член Международной организации труда, для которого данная Конвенция имеет силу, по заявлению любого из своих граждан, являющегося моряком, выдает ему удостоверение личности, соответствующее положениям статьи 4 данной Конвенции. Однако, если выдача таких документов особым категориям моряков данной страны является невозможной, данный член Международной организации труда может выдать вместо них паспорт, подтверждающий, что его владелец является моряком, и такой паспорт имеет в целях данной Конвенции такую же силу, как и удостоверение личности моряка.

11. 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.

12. Согласно Конвенции, отменяющей требование легализации иностранных официальных документов¹⁰, заключенной в Гааге 5 октября 1961 г., (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 сентября 1991 года, Конвенция вступила в силу для Российской Федерации 31 мая 1992 года).

Каждое из договаривающихся государств освобождает от легализации документы, на которые распространяется данная Конвенция и которые должны быть представлены на его территории (статья 2 Конвенции).

В соответствии со статьей 1 Конвенции в качестве официальных документов, на которые распространяется действие данной Конвенции, рассматриваются:

- 1) документы, исходящие от органа или должностного лица, подчиняющихся юрисдикции государства, включая документы, исходящие от прокуратуры, секретаря суда или судебного исполнителя;
- 2) административные документы;
- 3) нотариальные акты;
- 4) официальные пометки, такие как: отметки о регистрации; визы, подтверждающие определенную дату; заверения подписи на документе, не засвидетельствованном у нотариуса.

Конвенция не распространяется на:

- 1) документы, совершенные дипломатическими или консульскими агентами;

⁹ Сборник действующих договоров, соглашений и конвенций, заключ. СССР, вып. XXVI, М., 1973.

¹⁰ Бюллетень международных договоров, 1993. № 6.

2) административные документы, имеющие прямое отношение к коммерческой или таможенной операции.

При этом, согласно статье 3 Конвенции, единственной формальностью, которая может быть потребована для удостоверения подлинности подписи, качества, в котором выступало лицо, подписавшее документ, и, в надлежащем случае, подлинности печати или штампа, которыми скреплен этот документ, является проставление предусмотренного статьей 4 Конвенции апостиля компетентным органом государства, в котором этот документ был совершен.

В соответствии с Конвенцией документы, предназначенные для представления в официальные органы государств-участниц Конвенции, удостоверяются путем проставления апостиля.

Рекомендуется учитывать, что 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.).

При рассмотрении иностранных документов, рекомендуется обращать внимание на то, что фамилии и должности, указанные на документе, должны соответствовать фамилии и должности, указанным на приложенном к нему апостилю, а также на недопустимость механических повреждений в местах скрепления апостиля с документом.

В соответствии со статьей 5 Конвенции апостиль проставляется по ходатайству подписавшего лица или любого предъявителя документа.

Заполненный надлежащим образом, он удостоверяет подлинность подписи, качество, в котором выступало лицо, подписавшее документ, и, в надлежащем случае, подлинность печати или штампа, которыми скреплен этот документ.

Подпись, печать или штамп, проставляемые на апостиле, не требуют никакого заверения.

13. Легализация иностранных документов может быть отменена положениями международных договоров (соглашений), участницей которых является Российская Федерация.

Двусторонние международные договоры об оказании правовой помощи, участницей которых является Российская Федерация, а также Конвенция о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам, подписанная 22 января 1993 года в Минске государствами – членами СНГ¹¹ (Конвенция ратифицирована Федеральным Собранием (Федеральный закон от 4 августа 1994 года № 16-ФЗ « О ратификации конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам»¹²), Конвенция вступила в силу для Российской Федерации 10 декабря 1994

¹¹ Собрание законодательства Российской Федерации, 24.04.1995, № 17, ст. 1472.

¹² Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 15, ст. 1684

года), определяют порядок, в соответствии с которым документы, изготовленные и засвидетельствованные учреждениями или специально на то уполномоченными лицами в пределах их компетенции и по установленной форме, принимаются на территории Российской Федерации без какой-либо легализации.

14. Документ, составленный на иностранном языке, предоставляется в территориальные органы Росрегистрации с приложенным к нему переводом на русский язык. Свидетельствование верности перевода осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 81 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1¹³ (далее - Основы).

Рекомендуется учитывать также, что статьей 45 Основ установлены требования к документам, представляемым для совершения нотариальных действий. В соответствии с указанной статьей не принимаются для совершения нотариальных действий документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления, а также документы, исполненные карандашом. В документе, объем которого превышает один лист, листы должны быть прошиты, пронумерованы и скреплены печатью.

В соответствии с указанными требованиями, перевод прошивается вместе с оригиналом документа и скрепляется подписью и печатью нотариуса или консула Российской Федерации.

15. При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимое имущество иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц рекомендуется учитывать следующие положения Гражданского кодекса:

1) гражданская правоспособность физического лица определяется его личным законом. При этом иностранные граждане и лица без гражданства пользуются в Российской Федерации гражданской правоспособностью наравне с российскими гражданами, кроме случаев, установленных законом (статья 1196 Гражданского кодекса);

2) в соответствии со статьей 1197 Гражданского кодекса гражданская дееспособность физического лица определяется его личным законом.

Физическое лицо, не обладающее гражданской дееспособностью по своему личному закону, не вправе ссылаться на отсутствие у него дееспособности, если оно является дееспособным по праву места совершения сделки, за исключением случаев, когда будет доказано, что другая сторона знала или заведомо должна была знать об отсутствии дееспособности.

¹³ Российская газета, № 49, 13.03.1993.

Признание в Российской Федерации физического лица недееспособным или ограниченно дееспособным подчиняется российскому праву;

3) опека или попечительство над несовершеннолетними, недееспособными или ограниченными в дееспособности совершеннолетними лицами устанавливается и отменяется по личному закону лица, в отношении которого устанавливается либо отменяется опека или попечительство (статья 1199 Гражданского кодекса);

4) согласно статье 1202 Гражданского кодекса личным законом юридического лица считается право страны, где учреждено юридическое лицо.

На основе личного закона юридического лица определяются, в частности:

- статус организации в качестве юридического лица;
- организационно-правовая форма юридического лица;
- требования к наименованию юридического лица;
- вопросы создания, реорганизации и ликвидации юридического лица, в том числе вопросы правопреемства;
- содержание правоспособности юридического лица;
- порядок приобретения юридическим лицом гражданских прав и принятия на себя гражданских обязанностей;
- внутренние отношения, в том числе отношения юридического лица с его участниками;
- способность юридического лица отвечать по своим обязательствам.

Юридическое лицо не может ссылаться на ограничение полномочий его органа или представителя на совершение сделки, неизвестное праву страны, в которой орган или представитель юридического лица совершил сделку, за исключением случаев, когда будет доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об указанном ограничении;

5) в соответствии со статьей 1203 Гражданского кодекса личным законом иностранной организации, не являющейся юридическим лицом по иностранному праву, считается право страны, где эта организация учреждена.

К деятельности такой организации, если применимым является российское право, соответственно применяются правила Гражданского кодекса, которые регулируют деятельность юридических лиц, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов или существа отношения.

16. При приеме учредительных документов иностранных юридических лиц рекомендуется истребовать предъявления перевода текста учредительных документов на русский язык с нотариальным удостоверением подлинности подписи переводчика, осуществившего перевод.

III. Особенности проведения правовой экспертизы документов, проверки законности сделок при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц

17. При проведении правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию прав, приобретаемых иностранными гражданами, лицами без гражданства, иностранными юридическими лицами и организациями, рекомендуется учитывать следующие положения законодательства Российской Федерации:

1) содержание права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, их осуществление и защита определяются по праву страны, где это имущество находится (статья 1205 Гражданского кодекса);

2) форма сделки в отношении недвижимого имущества подчиняется праву страны, где находится это имущество, а в отношении недвижимого имущества, которое внесено в государственный реестр в Российской Федерации, российскому праву (статья 1209 Гражданского кодекса);

3) права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с Земельным кодексом, федеральными законами (пункт 2 статьи 5 Земельного кодекса);

4) иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками, находящимися на приграничных территориях, перечень которых устанавливается Президентом Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством о Государственной границе Российской Федерации, и на иных установленных особо территориях Российской Федерации в соответствии с федеральными законами (пункт 3 статьи 15 Земельного кодекса);

5) до установления Президентом Российской Федерации указанного в пункте 3 статьи 15 Земельного кодекса Российской Федерации перечня приграничных территорий не допускается предоставление земельных участков, расположенных на указанных территориях, в собственность иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам (пункт 5 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»¹⁴);

6) иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом (пункт 1 статьи 22 Земельного кодекса);

¹⁴ Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44. ст. 4148.

7) иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии со статьей 28 Земельного кодекса земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Земельным кодексом (пункт 5 статьи 28 Земельного кодекса);

8) иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам земельные участки для строительства могут предоставляться в порядке, установленном статьей 30 Земельного кодекса, в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 Земельного кодекса (пункт 12 статьи 30 Земельного кодекса);

9) иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений, находящихся на чужом земельном участке, имеют преимущественное право покупки или аренды земельного участка в порядке, установленном статьей 35 Земельного кодекса, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15, пунктом 1 статьи 22 и пунктами 4 и 5 статьи 28 Земельного кодекса. Президент Российской Федерации может установить перечень видов зданий, строений, сооружений, на которые это правило не распространяется (пункт 5 статьи 35 Земельного кодекса);

10) иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений имеют право на приобретение земельных участков в собственность в порядке, установленном статьей 36 Земельного кодекса, и в соответствии с пунктом 2 статьи 5, пунктом 3 статьи 15 и пунктами 4 и 5 статьи 28 Земельного кодекса (пункт 9 статьи 36 Земельного кодекса);

11) иностранные граждане, лица без гражданства, иностранные юридические лица, а также юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50 процентов, могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды (статья 3 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»¹⁵);

12) наследование недвижимого имущества определяется по праву страны, где находится это имущество, а наследование недвижимого имущества, которое внесено в государственный реестр в Российской Федерации, - по российскому праву (пункт 1 статьи 1224 Гражданского кодекса);

13) иностранные граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, за государственную регистрацию прав на недвижимое

¹⁵ Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 30, ст. 3018; 2003, № 28, ст. 2882; 2004, № 27, ст. 2711; 2004, № 41, ст. 3993; 2004, № 52 (ч.1), ст. 5276; 2005, № 10, ст. 758; 2005, № 30 (ч.1), ст. 3098.

имущество и сделок с ним уплачивают государственную пошлину в порядке и размерах, установленных Налоговым кодексом.

IV. Особенности регистрации прав граждан государств – участников Содружества Независимых Государств

18. В связи с тем, что наиболее часто встречающимися сделками с объектами недвижимого имущества среди иностранных граждан являются сделки, заключенные гражданами государств – участников Содружества Независимых Государств, рекомендуем учитывать положения Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам¹⁶, заключенной в Минске 22 января 1993 г. (далее – Минская конвенция).

19. При проведении правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию прав, приобретаемых иностранными гражданами государств – участников Содружества Независимых Государств (участников Минской конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (далее - Договаривающиеся Стороны), рекомендуется учитывать следующие положения Минской конвенции:

1) граждане каждой из Договаривающихся Сторон, а также лица, проживающие на ее территории, пользуются на территориях всех других Договаривающихся Сторон в отношении своих личных и имущественных прав такой же правовой защитой, как и собственные граждане данной Договаривающейся Стороны (пункт 1 статьи 1 Минской конвенции);

2) документы, которые на территории одной из Договаривающихся Сторон изготовлены или засвидетельствованы учреждением или специально на то уполномоченным лицом в пределах их компетенции и по установленной форме и скреплены гербовой печатью, принимаются на территориях других Договаривающихся Сторон без какого-либо специального удостоверения (пункт 1 статьи 13 Минской конвенции);

3) документы, которые на территории одной из Договаривающихся Сторон рассматриваются как официальные документы, пользуются на территориях других Договаривающихся Сторон доказательной силой официальных документов (пункт 2 статьи 13 Минской конвенции);

4) по искам о праве собственности и иных вещных правах на недвижимое имущество исключительно компетентны суды по месту нахождения имущества (пункт 3 статьи 20 Минской конвенции);

5) суды Договаривающихся Сторон могут рассматривать дела и в других случаях, если имеется письменное соглашение Сторон о передаче спора этим судам (пункт 1 статьи 21 Минской конвенции);

¹⁶ Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, № 17, ст. 1472.

6) дееспособность физического лица определяется законодательством Договаривающейся Стороны, гражданином которой является это лицо (пункт 1 статьи 23 Минской конвенции);

7) дееспособность лица без гражданства определяется по праву страны, в которой он имеет постоянное место жительства (пункт 2 статьи 23 Минской конвенции);

8) правоспособность юридического лица определяется законодательством государства, по законам которого оно было учреждено (пункт 3 статьи 23 Минской конвенции);

9) по делам о признании лица ограничено дееспособным или недееспособным, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2 и 3 статьи 24 Минской конвенции, компетентен суд Договаривающейся Стороны, гражданином которой является это лицо (пункт 1 статьи 24 Минской конвенции);

10) правоотношения супругов, касающиеся их недвижимого имущества, определяются по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой находится это имущество (пункт 5 статьи 27 Минской конвенции);

11) установление или отмена опеки и попечительства производится по законодательству Договаривающейся Стороны, гражданином которой является лицо, в отношении которого устанавливается или отменяется опека или попечительство (пункт 1 статьи 33 Минской конвенции);

12) право собственности на недвижимое имущество определяется по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой находится недвижимое имущество. Вопрос о том, какое имущество является недвижимым, решается в соответствии с законодательством страны, на территории которой находится это имущество (пункт 1 статьи 38 Минской конвенции);

13) возникновение и прекращение права собственности или иного вещного права на имущество определяется по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой имущество находилось в момент, когда имело место действие или иное обстоятельство, послужившее основанием возникновения или прекращения такого права (пункт 3 статьи 38 Минской конвенции);

14) возникновение и прекращение права собственности или иного вещного права на имущество, являющееся предметом сделки, определяется по законодательству места совершения сделки, если иное не предусмотрено соглашением Сторон (пункт 4 статьи 38 Минской конвенции);

15) форма сделки по поводу недвижимого имущества и прав на него определяется по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой находится такое имущество (пункт 2 статьи 39 Минской конвенции);

16) форма и срок действия доверенности определяются по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой выдана доверенность (статья 40 Минской конвенции);

17) права и обязанности сторон по сделке определяются по законодательству места ее совершения, если иное не предусмотрено соглашением сторон (статья 41 Минской конвенции);

18) граждане каждой из Договаривающихся Сторон могут наследовать на территориях других Договаривающихся Сторон имущество или права по закону или по завещанию на равных условиях и в том же объеме, как и граждане данной Договаривающейся Стороны (статья 44 Минской конвенции);

19) право наследования недвижимого имущества определяется по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой находится это имущество (пункт 2 статьи 45 Минской конвенции);

20) если по законодательству Договаривающейся Стороны, подлежащему применению при наследовании, наследником является государство, то недвижимое наследственное имущество переходит Договаривающейся Стороне, на территории которой оно находится (статья 46 Минской конвенции);

21) по делам о наследовании, в том числе по наследственным спорам, дипломатические представительства или консульские учреждения каждой из Договаривающихся Сторон компетентны представлять (за исключением права на отказ от наследства) без специальной доверенности в учреждениях других Договаривающихся Сторон граждан своего государства, если они отсутствуют или не назначили представителя (статья 49 Минской конвенции).