

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО  
от 21 апреля 2023 г. N 14-03162/23**

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в рамках компетенции Росреестра обращение, поступившее из Министерства финансов Российской Федерации, учитывая, что из его содержания непонятно, о каком именно иностранном лице идет речь, право собственности на какой объект недвижимости планируется зарегистрировать на основании судебного акта, о котором говорится в обращении, не ясны обстоятельства судебного спора, по результатам которого вынесен такой судебный акт, а копия этого судебного акта к обращению не приложена, полагает возможным отметить только следующее.

Росреестр (его территориальные органы) осуществляет государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании и в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) и иными федеральными законами, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 14 Закона N 218-ФЗ государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления, за исключением установленных Законом N 218-ФЗ случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом N 218-ФЗ порядке.

Основания государственной регистрации прав установлены частью 2 статьи 14 Закона N 218-ФЗ, к ним относятся в том числе вступившие в законную силу судебные акты.

Учитывая положения пункта 52 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости.

Круг лиц, по заявлениям которых осуществляется государственная регистрация прав, определен статьей 15 Закона N 218-ФЗ; порядок представления заявления об осуществлении государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов - статьей 18 Закона N 218-ФЗ; требования к документам, представляемым для осуществления регистрационных действий, - статьей 21 Закона N 218-ФЗ; порядок осуществления государственной регистрации прав - статьей 29 Закона N 218-ФЗ; особенности осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании решения суда - статьей 58 Закона N 218-ФЗ.

Также полагаем возможным обратить внимание на следующее.

1. Указом Президента Российской Федерации от 01.03.2022 N 81 "О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации" (далее - Указ N 81) с 02.03.2022 установлен особый порядок осуществления (исполнения) резидентами с иностранными лицами, связанными с иностранными государствами, совершающими в отношении российских юридических и физических лиц

недружественные действия (далее - Недружественные государства), сделок (операций), влекущих за собой возникновение права собственности на недвижимое имущество; такие сделки (операции) могут осуществляться (исполняться) на основании разрешений, выдаваемых Подкомиссией Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации (далее соответственно - Разрешения, Подкомиссия).

Отсутствие Разрешения, если оно необходимо для осуществления (исполнения) вышеуказанных сделок (операций), в силу части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ является основанием для приостановления государственной регистрации прав, а впоследствии - в силу статьи 27 Закона N 218-ФЗ - для отказа в такой регистрации.

Решения Подкомиссии о разрешениях на осуществление (исполнение) ряда сделок (операций), совершаемых между резидентами и иностранными лицами, связанными с Недружественными государствами, размещены в свободном доступе, в том числе на официальном сайте Минфина России (<https://minfin.gov.ru/>), в справочной правовой системе "Консультант Плюс", где любой гражданин может с ним ознакомиться.

Также отмечаем, что в ответ на запрос Росреестра Банк России, уполномоченный в соответствии с пунктом 13 Указа Президента Российской Федерации от 05.03.2022 N 95 "О временном порядке исполнения обязательств перед некоторыми иностранными кредиторами" давать официальные разъяснения по вопросам применения Указа N 81, разъяснил, что действие Указа N 81 не распространяется на государственную регистрацию прав на основании судебных актов о признании права собственности в случаях, не связанных с совершением сделки.

2. В соответствии со статьей 4 Закона N 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственной регистрации прав, являются в том числе иностранные граждане, иностранные юридические лица.

Согласно действующему законодательству (статья 62 Конституции Российской Федерации, статья 2 Гражданского кодекса Российской Федерации) иностранный гражданин пользуется в Российской Федерации правами и несет обязанности наравне с гражданами Российской Федерации, он может выступать стороной гражданско-правовых сделок, обладать на праве собственности недвижимым имуществом, за исключением случаев, предусмотренных законом.

При этом обращаем внимание на следующие положения действующего законодательства.

В соответствии со статьей 15 Земельного кодекса Российской Федерации иностранные граждане 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 (Указ Президента Российской Федерации от 09.01.2011 N 26).

Иностранцы граждане, иностранные юридические лица могут обладать земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды (статья 3 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения").

Статьей 28 Федерального закона от 08.11.2007 N 261-ФЗ "О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" установлено, что земельные участки в границах морского порта не могут находиться в собственности иностранных граждан, иностранных организаций.

Также обращаем внимание на то, что решение об осуществлении государственной

регистрации прав, приостановлении государственной регистрации прав или об отказе в государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных для государственной регистрации прав документов.

Заместитель начальника  
Управления методического обеспечения  
и анализа в сфере регистрации  
прав и кадастрового учета  
Р.Н.МАЗУКАБЗОВА

---