

# Информационное письмо

## Заккрытие ЕГРН и новые правила сделок с недвижимостью

05 апреля 2023 года

### Уважаемые дамы и господа!

С 01 марта 2023 года вступили в силу изменения в закон о государственной регистрации недвижимости, которые профессиональное сообщество охарактеризовало как «заккрытие ЕГРН». Также продолжает развиваться законодательство, **ограничивающее сделки с недвижимостью** с участием нерезидентов.

В настоящем письме мы бы хотели осветить практические аспекты совершения сделок **купли-продажи недвижимости** в новых реалиях и дать рекомендации по минимизации возможных рисков.

В конце письма мы подготовили **чек-лист действий**, которые необходимо совершить перед продажей российской недвижимости, если Вы находитесь за рубежом.

### Заккрытие ЕГРН с 01 марта 2023 года

С 01 марта 2023 года **информация о частных лицах – собственниках объектов недвижимости – стала закрытой**. Вместо ФИО собственника в выписке из ЕГРН указывается «Физическое лицо».

Теперь выписка из ЕГРН, содержащая персональные данные правообладателя, предоставляется только в случаях, когда:

- правообладателем в отношении объекта недвижимости **внесена запись в ЕГРН о предоставлении его персональных данных**;
- за выпиской обращается **лицо, имеющее право получить сведения о правообладателе** (представитель собственника по доверенности, собственник, супруг правообладателя, залогодержатель, арендатор, нотариус и др.).

Указанное повышает роль правовой проверки, которую проводят юристы и нотариусы, т.к. в выписке из ЕГРН, полученной третьим лицом, данных о собственнике, если таковым выступает физическое лицо, не будет.

### Ужесточение требований к иностранным доверенностям

Опыт взаимодействия с Росреестром в 2022–2023 гг. свидетельствует об ужесточении требований к доверенностям, выданным иностранными нотариусами (public notary):

- В регистрации перехода прав по **доверенности, удостоверенной иностранным нотариусом, скорее всего, будет отказано**, т.к. иностранные нотариусы, как правило, свидетельствуют только подлинность подписи доверителя, что, по мнению Росреестра, не достаточно для осуществления регистрационных действий в ЕГРН.
- Мы рекомендуем **обращаться в российские консульства / посольства за удостоверением доверенностей** послами / консулами, которые выполняют зарубежом функции нотариусов.

Обращаем внимание, что консульские учреждения оказывают нотариальные и иные услуги по **предварительной записи**, поэтому мы рекомендуем **заранее** обращаться в консульские учреждения за удостоверением доверенностей.

## Необходимость получения разрешения Правкомиссии на сделки с недвижимостью

---

Напоминаем, что с 01.03.2022 в России действует особый порядок совершения сделок с недвижимостью, если одной из сторон является резидент недружественного государства (США, ЕС, Япония и др.), а другой – российский резидент. По общему правилу, **такие сделки требуют получения согласия Правкомиссии**. При этом:

- Сделки между нерезидентами **не требуют согласия** Правкомиссии;
- В случае **двойного гражданства** лица, имеющие российское гражданство, считаются российскими резидентами (иные гражданства не учитываются);
- В случае если продавец является резидентом «недружественного» государства (и не имеет гражданства РФ), сделка **потребуется получения согласия** Правкомиссии;
- Нерезидент «дружественного» государства может совершать сделки без получения согласия Правкомиссии, но **кроме случаев**, когда недвижимость была приобретена у «недружественного» нерезидента **после 22.02.2022**.

Кроме того, **есть исключения, при которых получение согласия Правкомиссии не требуется**, в том числе в случаях:

- Расчеты по договору осуществляются с использованием **счета типа «С»**. Напоминаем, что режим счета типа «С» практически равен заморозке средств;
- **Дарение** недвижимости **в пользу российского гражданина** (как в пользу близкого родственника, так и в пользу любого третьего лица);
- **Нерезидент** находится под контролем российских лиц, информация о контроле раскрыта налоговым органам Российской Федерации (КИК);
- ряд **других** исключений.

Необходимость получения согласия Правкомиссии существенно влияет на сделку, а именно:

- получение согласия Правкомиссии возможно только при предоставлении продавцом дисконта в размере **50% дисконта от рыночной цен недвижимости**, которая должна быть определена независимым оценщиком.
- Срок рассмотрения заявления составляет 3-5 мес., при этом **положительное решение не гарантировано**.

## Чек-лист действий для подготовки к продаже российской недвижимости, если Вы находитесь за рубежом

---

Если вы хотите продать (или купить) недвижимость, мы рекомендуем **заранее подготовиться к сделке**, в том числе:

- уточнить, подпадает ли сделка **под согласие Правкомиссии**, применимы ли какие-либо исключения;
- оформить и обеспечить доставку в РФ **должным образом удостоверенной доверенности** для регистрации перехода прав в Росреестре, иных документов (например, согласие супруги);
- уточнить текущий статус прав по ЕГРН и корректность данных, **наличие обременений, ограничений**;
- проверить наличие и полноту **правоустанавливающих и технических документов**;
- в случае, если был оформлен брачный договор – обеспечить наличие его **оригинала** в России;
- удостовериться, что в отношении актива отсутствуют **задолженности** по налогам, коммунальным и иным платежам;
- проверить, что отсутствуют лица, **зарегистрированные** в жилом помещении по месту жительства (если предмет сделки – жилое помещение).

Надеемся, предоставленная информация окажется для вас полезной. Если кто-то из ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте нам его электронный адрес в ответ на это сообщение. Если вы хотите больше узнать о нашей **Практике Недвижимости**, пожалуйста, сообщите об этом в ответном письме — мы будем рады направить вам наши материалы.

*Примечание: Обращаем ваше внимание на то, что вся информация была взята из открытых источников. Автор данного письма не несет ответственность за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе данной информации.*

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с экспертами АЛРУД



**Андрей  
Жарский**

**Партнер**

Недвижимость,  
Антикризисное управление,  
экономические санкции  
и комплаенс

E: andrey.zharskiy@alrud.com



**Кира  
Егорова**

**Советник**

Частные клиенты

E: kegorova@alrud.com

С уважением,  
Юридическая фирма АЛРУД