

**СДЕЛКИ
С УЧАСТИЕМ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ
НЕДРУЖЕСТВЕННЫХ
ИНОСТРАННЫХ ГОСУДАРСТВ
В ОТНОШЕНИИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

В.В.Долинская

Федеральный закон от 04.06.2018 г. №127-ФЗ
«О мерах воздействия (противодействия) на недружественные
действия Соединенных Штатов Америки и иных иностранных
государств»

Федеральный закон от 30.12.2006 г. №281-ФЗ
«О специальных экономических мерах и принудительных
мерах»

Федеральный закон от 28.12.2010 г. №390-ФЗ
«О безопасности»

Указы Президента РФ от:

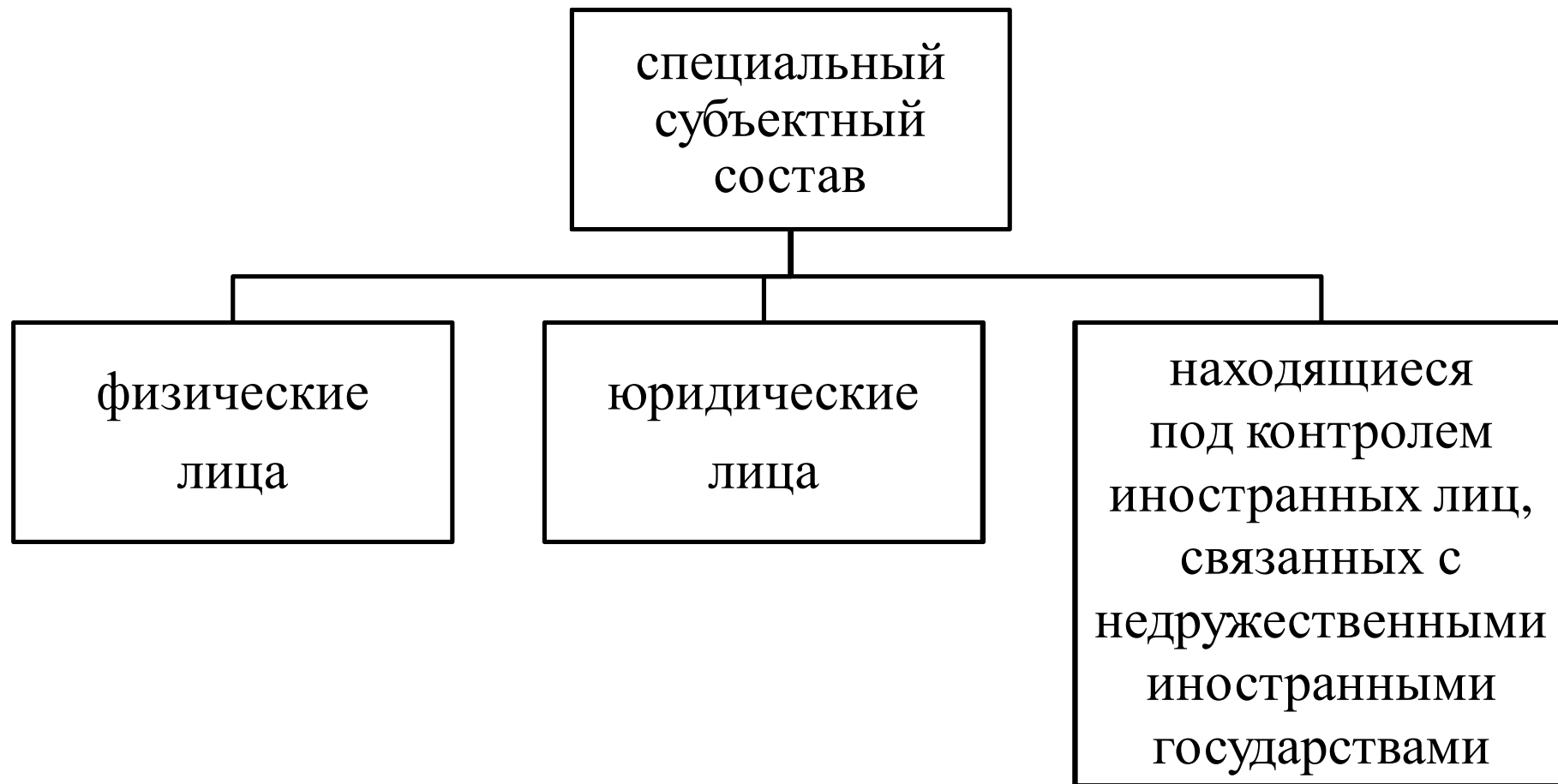
- 28.02.2022 г. №79 «О применении специальных экономических мер в связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций»,
- 01.03.2022 г. №81 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации»,
- 05.03.2022 г. №95 «О временном порядке исполнения обязательств перед некоторыми иностранными кредиторами»,
- 08.03.2022 г. №100 «О применении в целях обеспечения безопасности Российской Федерации специальных экономических мер в сфере внешнеэкономической деятельности»,
- 18.03.2022 г. №126 «О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации в сфере валютного регулирования»

Особый правовой режим
(порядок осуществления/исполнения)
сделок с недвижимым имуществом

- специальный субъектный состав,
- специальный объект,
- специальный предмет,
- специальный порядок осуществления/исполнения,
- специальный порядок расчетов



специальный субъектный состав –
резиденты недружественных иностранных государств



Перечень иностранных недружественных государств (Распоряжение Правительства РФ от 05.03.2022 г. №430-р)

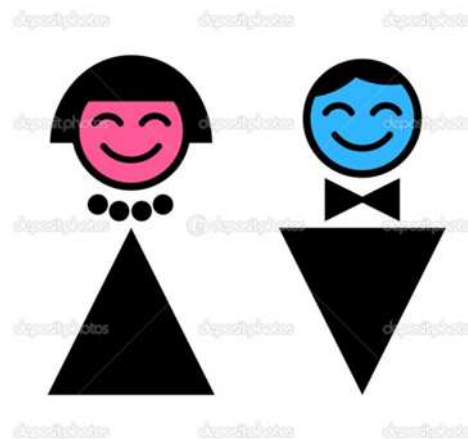
 Австралия	 Сингапур		Государства - члены Европейского союза:	
 Албания	 Тайвань (Китай)	 Австрия	 Нидерланды	
 Андорра	 Украина	 Бельгия	 Польша	
 Великобритания	 Черногория	 Болгария	 Португалия	
 Исландия	 Швейцария	 Венгрия	 Румыния	
 Канада	Япония	 Германия	 Словакия	
 Лихтенштейн		 Греция	 Словения	
 Микронезия		 Дания	 Финляндия	
 Монако		 Ирландия	 Франция	
 Новая Зеландия		 Испания	 Хорватия	
 Норвегия		 Италия	 Чехия	
 Республика Корея		 Кипр	 Швеция	
 Сан-Марино		 Латвия	 Эстония	
 Северная Македония		 Литва		
 Македония		 Люксембург		
 США		 Мальта		

Физическое лицо

будет признано резидентом недружественного государства, если имеет его:

гражданство или

подданство



Гражданин Российской Федерации, имеющий также иное гражданство, рассматривается Российской Федерацией только как гражданин Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных международным договором Российской Федерации или федеральным законом.

ч.1 ст.6 Федерального закона
от 31 мая 2002 г. №62-ФЗ

«О гражданстве Российской Федерации»

Юридическое лицо

будет признано резидентом недружественного государства, если:

- оно зарегистрировано в таком государстве,
- имеет в таком государстве место преимущественного ведения хозяйственной деятельности,
- имеет в таком государстве место преимущественного извлечения прибыли от деятельности.

Лица, которые находятся под контролем иностранных лиц, связанных с недружественными иностранными государствами

в отношении которых у контролирующего лица есть имущественная и/или организационная, в т.ч. корпоративная возможность определять их решения,

по основаниям, предусмотренным в ст.5 Федерального закона от 29.04.2008 г. №57-ФЗ «О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства»

Официальное разъяснение Банка России от 18.03.2022 г. 32-ОР

П.6 ст.1 Федерального закона от 10.12.2003 г. №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле»:

резиденты:

а) физические лица, являющиеся гражданами Российской Федерации;

б) постоянно проживающие в Российской Федерации на основании вида на жительство, предусмотренного законодательством Российской Федерации, иностранные граждане и лица без гражданства;

в) юридические лица, созданные в соответствии с законодательством Российской Федерации..., за исключением иностранных юридических лиц, зарегистрированных в соответствии с Федеральным законом "О международных компаниях";

П.6 ст.1 Федерального закона от 10.12.2003 г. №173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле»

(продолжение)

«г) находящиеся за пределами территории Российской Федерации филиалы, представительства и иные подразделения резидентов, указанных в [подпункте "в"](#) настоящего пункта;

д) дипломатические представительства, консульские учреждения Российской Федерации, постоянные представительства Российской Федерации при международных (межгосударственных, межправительственных) организациях, иные официальные представительства Российской Федерации и представительства федеральных органов исполнительной власти, находящиеся за пределами территории Российской Федерации;

е) Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, которые выступают в отношениях, регулируемых настоящим Федеральным законом и принятыми в соответствии с ним иными федеральными законами и другими нормативными правовыми актами».

Резидентами недружественных иностранных государств НЕ признаются лица, отвечающие одновременно следующим требованиям:

а) они находятся под контролем российских юридических или физических лиц (конечными бенефициарами являются Российская Федерация, российские организации или граждане), в т.ч. в случае если этот контроль осуществляется через иностранные юридические лица, связанные с такими иностранными государствами;

б) информация о контроле над ними раскрыта российскими юридическими лицами или физическими лицами, налоговым органам Российской Федерации в соответствии с требованиями российского законодательства

Сделки с недвижимым имуществом
резидентам недружественных иностранных государств
РАЗРЕШЕНЫ, если:

- 1) резидент – физическое лицо и выступает приобретателем недвижимого имущества);
- 2) резидент – физическое лицо и отчуждает недвижимое имущество при условии зачисления денежных средств по таким сделкам (операциям) на счет типа "С";
- 3) это договоры участия в долевом строительстве, вне зависимости от статуса российской стороны – физическое или юридическое лицо – и от квалификации места резидента в сделке

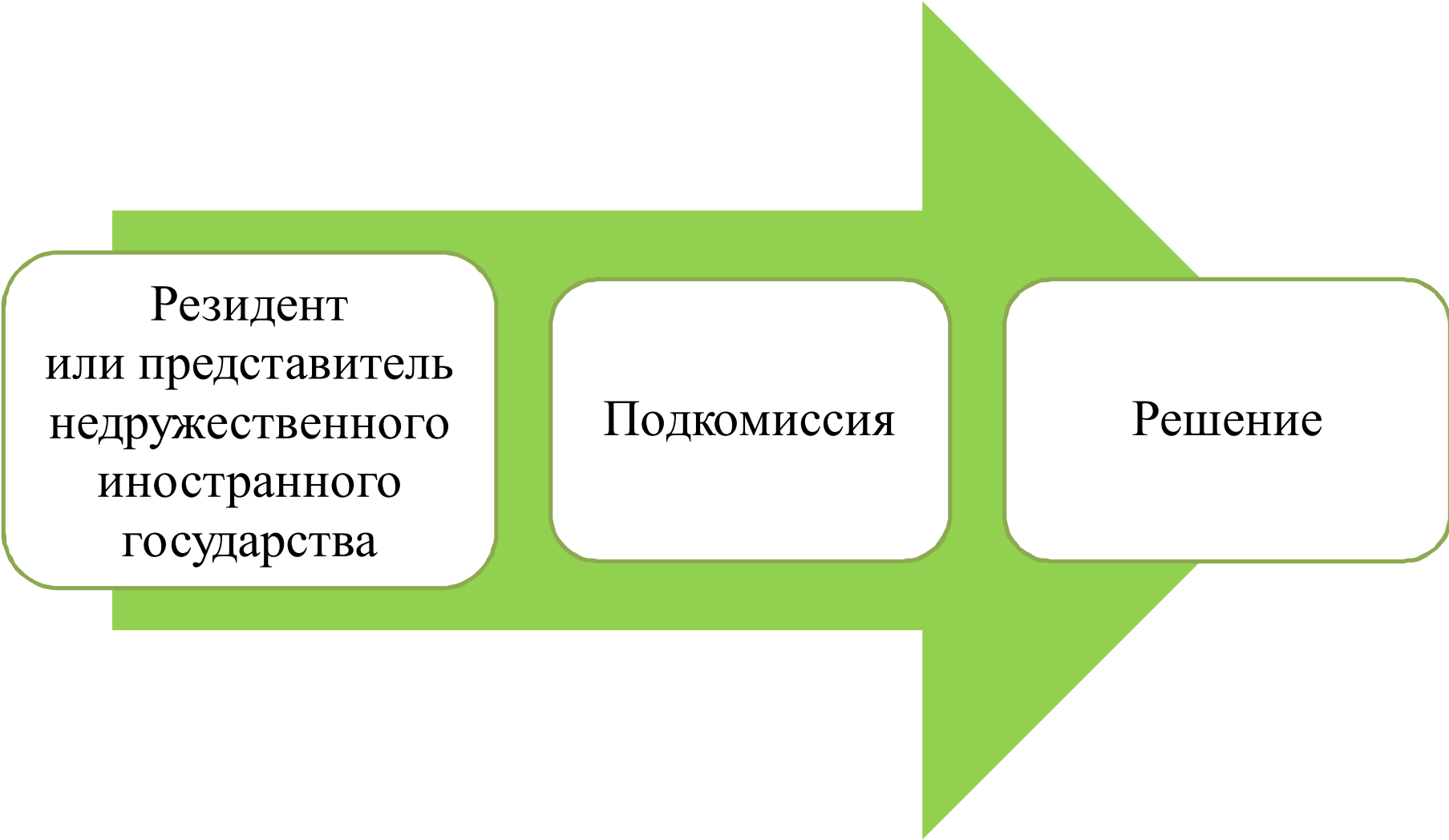
Ограничения

НЕ распространяются на:

наследственное
правопреемство

сделки по
отчуждению долей
в уставном
капитале ООО

выдачу
доверенностей,
предусматривающих
полномочия по
осуществлению
сделок, для которых
необходимо
получение
разрешения
Правительственной
комиссии



Резидент
или представитель
недружественного
иностранного
государства

Подкомиссия

Решение

Резидент или представитель недружественного иностранного государства представляет Заявление:

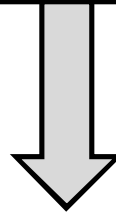
- а) обращение о выдаче разрешения, с информацией о цели, предмете, содержании и существенных условиях сделки, о планируемых сроках действия такого разрешения;
- б) документ, подтверждающий государственную регистрацию заявителя – ЮЛ или ИП;
- в) документ, удостоверяющий личность заявителя - ФЛ;
- г) документ, подтверждающий факт учреждения заявителя - иностранной организации, не являющейся ЮЛ;
- д) учредительные документы заявителя - ЮЛ;
- е) документ со сведениями о выгодоприобретателях, бенефициарных владельцах, лице, осуществляющем контроль над резидентом недружественного государства;
- ж) бухгалтерский баланс резидента по состоянию на последнюю отчетную дату;
- з) сведения о балансовой стоимости активов резидента на последнюю отчетную дату.

Подкомиссия

Правительственной комиссии по контролю за осуществлением
иностранных инвестиций в Российской Федерации

Руководитель уполномоченного органа

- представитель Администрации Президента РФ,
- представитель федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере анализа и прогнозирования социально-экономического развития,
- представитель Центрального банка РФ



- рассматривает заявление
- принимает решение (единогласно)
(срок для принятия решения не установлен)

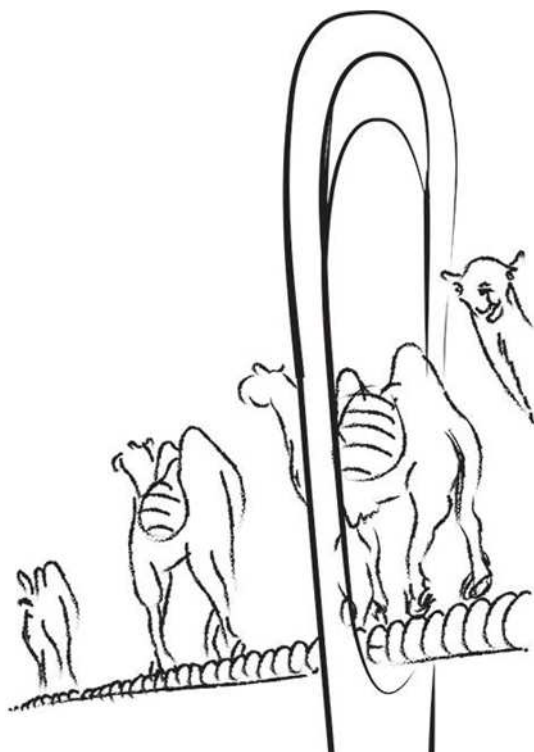
Решение

← по сделке (операции) или по группе сделок (операций) →

- разрешение Комиссии на осуществление (исполнение) сделки (операции) или
- разрешение Комиссии на осуществление (исполнение) сделки (операции), содержащее условия осуществления (исполнения) такой сделки (операции), или
- отказ в выдаче разрешения Комиссии на осуществление (исполнение) сделки (операции).

Ограничительный порядок совершения
сделок в отношении недвижимого имущества
с резидентами недружественных иностранных государств -

согласие на совершение сделок
в форме предварительного разрешения
Правительственной комиссии по контролю за осуществлением
иностранных инвестиций в Российской Федерации



civil-VVD@yandex.ru