

Правовой анализ: может ли гражданин Украины, находящийся в Канаде, дистанционно подарить недвижимость в ДНР гражданину России?

1. Краткая постановка вопроса

Сделка представляет собой договор дарения объекта недвижимости, расположенного на территории Донецкой Народной Республики (далее — ДНР, субъект Российской Федерации), между иностранным гражданином (гражданином Украины, проживающим за пределами РФ) и гражданином России. Даритель физически находится в Канаде, следовательно, личное участие в подписании договора и подаче документов на территории РФ для него затруднено либо требует особого оформления полномочий. Вопрос распадается на несколько правовых аспектов: допустимость сделки по субъектному составу, форма договора и порядок государственной регистрации перехода права собственности, а также способы удалённого участия дарителя в совершении сделки.

Ниже последовательно разбираются **три версии (подхода)**, каждая из которых может быть реализована в зависимости от обстоятельств:

- **Версия 1** — сделка осуществляется через представителя по доверенности (наиболее распространённый вариант);
- **Версия 2** — даритель самостоятельно подписывает договор за границей с последующим удостоверением подлинности подписи консулом РФ или иностранным нотариусом;
- **Версия 3** — полный дистанционный (электронный) порядок регистрации без физического присутствия и без представителя.

Дополнительно рассматриваются ограничения, вытекающие из особенностей правового режима недвижимости на территории ДНР, а также специфика иностранного участия в сделках с землёй.

2. Нормативная основа — общий каркас

2.1. Применимое право и статус ДНР

С 30.09.2022 Донецкая Народная Республика принята в состав Российской Федерации (п. 1 ст. 1 Федерального конституционного закона от 04.10.2022 № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики...»). С этого момента на территории ДНР действует законодательство РФ, если иное не установлено переходными положениями. Право собственности на недвижимость, возникшее до этого момента, признаётся, а документы, выданные украинскими органами либо органами ДНР, могут служить основанием для государственной регистрации прав (ст. 9 ФКЗ № 7-ФКЗ, ст. 1 Федерального закона от 14.07.2022 «Об особенностях признания на территории Российской Федерации и действия документов, являющихся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество...» — далее — Закон о признании документов).

2.2. Основные нормы ГК РФ о дарении

- **Пункт 1 ст. 572 ГК РФ:** по договору дарения одна сторона (даритель) безвозмездно передаёт или обязуется передать другой стороне (одаряемому) вещь в собственность.
- **Пункт 3 ст. 574 ГК РФ:** договор дарения недвижимого имущества заключается в письменной форме. В настоящее время обязательная нотариальная форма для договора дарения **целого** объекта недвижимости не предусмотрена; исключения касаются договоров, направленных на отчуждение долей в праве общей собственности (п. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее — Закон № 218-ФЗ). Договор дарения дома, квартиры, земельного участка (не доли) достаточно оформить простой письменной формой.
- **Статья 131, п. 6 ст. 1 Закона № 218-ФЗ** — переход права собственности на недвижимость подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН).

2.3. Иностранцы граждане как стороны сделки

- **Пункт 2 ст. 209 ГК РФ:** собственник вправе по своему усмотрению распоряжаться принадлежащим ему имуществом, в том числе отчуждать его в собственность другим лицам.
- **Статья 1195, 1202 ГК РФ** — гражданская правоспособность физического лица определяется его личным законом; однако вещные права на

недвижимое имущество, находящееся в РФ, подчиняются праву РФ (ст. 1205 ГК РФ).

- Ограничения для иностранных граждан на приобретение земельных участков в собственность установлены ст. 15 Земельного кодекса РФ и ст. 3 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Для жилых помещений и земельных участков под жилыми домами в ДНР специальных запретов для иностранцев не установлено, однако **приграничный характер** территории требует отдельной проверки: Указом Президента РФ может определяться перечень приграничных территорий, на которых иностранцы не вправе иметь земельные участки. На период составления настоящего разбора новые субъекты РФ в указанный перечень Указом Президента РФ от 09.01.2011 № 26 не включены, но правовая ситуация подлежит мониторингу.

3. Разбор по подходам

3.1. Версия 1. Совершение сделки через представителя по доверенности

Это наиболее надёжный способ удалённого дарения. Даритель (гражданин Украины, находящийся в Канаде) выдаёт доверенность лицу, находящемуся в РФ, которое от имени дарителя подписывает договор дарения и (или) подаёт документы на государственную регистрацию перехода права.

3.1.1. Требования к доверенности на дарение

- **Пункт 1 ст. 576 ГК РФ** специально предусматривает: доверенность на совершение дарения представителем, в которой **не назван одаряемый и не указан предмет дарения**, ничтожна. Следовательно, в доверенности должны быть точно указаны:
 - лицо, которому дарится недвижимость (ФИО, паспортные данные);
 - конкретный объект недвижимости (кадастровый номер при наличии, адрес, описание).
- Доверенность, которая даёт представителю полномочия «подарить любую принадлежащую доверителю недвижимость любому лицу по своему усмотрению», ничтожна. Поэтому рекомендуемая модель — доверенность на совершение конкретной сделки.
- **Пункт 3 ст. 182, ст. 574 ГК РФ**: представитель не может совершать сделку в отношении самого себя лично или в отношении другого лица,

представителем которого он одновременно является. Недопустимо дарение представителем самому себе.

- Если недвижимость является совместной собственностью супругов, необходимо нотариально удостоверенное согласие супруга дарителя (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ). При отсутствии согласия сделка может быть оспорена.

3.1.2. Как оформить доверенность за границей

Для РФ Канада — иностранное государство, участник Гаагской конвенции от 05.10.1961, поэтому документы, составленные за границей, требуют **апостилирования**, если иное не предусмотрено международным договором.

Возможны два варианта:

1. **Обращение к консульскому должностному лицу РФ в Канаде.** Консул вправе совершать нотариальные действия, включая удостоверение доверенностей (ст. 38 Основ законодательства РФ о нотариате, ст. 26 Федерального закона от 05.07.2010 № 154-ФЗ «Консульский устав РФ»). При этом доверенность составляется на русском языке, а её юридическая сила признаётся в РФ так же, как доверенности, удостоверенной российским нотариусом. Апостиль в этом случае **не требуется**, поскольку документ исходит от российского должностного лица.
2. **Удостоверение доверенности нотариусом Канады** с последующим апостилированием и переводом. Доверенность, составленная на английском или французском языке, должна быть переведена на русский язык; перевод обычно выполняется нотариусом в РФ (или лицом, чья подпись нотариально свидетельствуется). К нотариально удостоверенной иностранной доверенности применима ст. 1209 ГК РФ — форма доверенности подчиняется праву места её совершения, однако при этом не должны нарушаться требования российского законодательства о нотариальной форме, если доверенность предназначена для совершения действий на территории РФ.

3.1.3. Дальнейшие действия

Представитель, действующий на основании доверенности: - заключает договор дарения от имени дарителя с одаряемым (подписывает документ); - подаёт заявление о государственной регистрации перехода права в Росреестр (лично или через МФЦ) с приложением договора, доверенности и документов, удостоверяющих личности сторон (представителя и одаряемого); - уплачивает государственную пошлину (ст. 333.33 НК РФ — 2000 руб. для физических лиц).

Для подачи заявления в электронной форме через личный кабинет необходима усиленная квалифицированная электронная подпись (КЭП). Представитель по доверенности может получить КЭП на своё имя и подписывать документы от имени доверителя? Нет, КЭП привязывается к конкретному физическому лицу; для подписания электронных документов от имени другого лица используется КЭП представителя, дополненная доверенностью, если информационная система допускает такой механизм. На практике для юридически сложных сделок чаще используется подача на бумаге или нотариально удостоверенный договор, который нотариус сам направляет в Росреестр.

Вывод по Версии 1: сделка возможна. Гражданин Украины может находиться в Канаде и выдать доверенность через консульское учреждение РФ в Канаде либо через канадского нотариуса с апостилом и переводом. Главное — чтобы в доверенности были конкретно указаны одаряемый и предмет дарения.

3.2. Версия 2. Самостоятельное подписание договора за границей и удостоверение подлинности подписи

Если даритель не желает выдавать доверенность, а хочет лично подписать договор дарения, он может сделать это за пределами РФ, после чего документы передаются в Росреестр одаряемым или курьером.

3.2.1. Форма договора и подпись дарителя

Письменная форма договора будет соблюдена, если подпись дарителя проставлена собственноручно. Однако для государственной регистрации перехода права Росреестр должен идентифицировать волеизъявление дарителя. На практике это обеспечивается одним из следующих способов:

- 1. Нотариальное удостоверение договора** российским нотариусом. Оно невозможно, если даритель не может явиться к нотариусу на территорию РФ. Дистанционное удостоверение сделки двумя нотариусами (одним в Канаде и одним в РФ) не предусмотрено российским законодательством: ст. 53.1 Основ законодательства РФ о нотариате допускает удалённое взаимодействие только между нотариусами, действующими на территории РФ, при условии личной явки каждой стороны к своему нотариусу. Канадский нотариус не входит в российскую нотариальную систему, поэтому полноценное нотариальное удостоверение сделки с участием иностранного нотариуса невозможно.

2. **Свидетельствование подлинности подписи** на договоре консулом РФ.

Консулы вправе свидетельствовать подлинность подписи на документах (ст. 26, 30 Консульского устава). Такой договор будет рассматриваться как письменный документ, подписанный дарителем в присутствии должностного лица консульства. Однако консул **не удостоверяет сделку**, а лишь подтверждает, что подпись сделана данным лицом. Этого достаточно для придания документу доказательственной силы и для подачи на регистрацию, поскольку договор дарения не требует обязательной нотариальной формы. Вместе с тем Росреестр может предъявить дополнительные требования к легализации документа — апостилирование к консульскому свидетельствованию не требуется, так как документ оформлен российским должностным лицом.

3. **Свидетельствование подписи иностранным нотариусом** с последующим

апостилированием и переводом. Подпись, удостоверенная нотариусом Канады, на апостилированном документе будет рассматриваться российскими органами как нотариально засвидетельствованная, если перевод документа выполнен надлежащим образом (ст. 81 Основ законодательства о нотариате). В таком случае к договору также прилагается нотариально заверенный перевод на русский язык.

3.2.2. **Подача документов на регистрацию**

Одаряемый (гражданин РФ) может подать заявление на регистрацию перехода права, приложив договор, подписанный и нотариально/консульски удостоверенный дарителем, а также документ, подтверждающий его собственную личность. Заявление о регистрации в этом случае подаёт одаряемый, а даритель выражает волю в самом договоре; для подачи заявления доверенность дарителя не требуется — закон допускает регистрацию перехода права на основании заявления одной стороны сделки? Нет, по общему правилу для регистрации перехода права необходимо одновременное обращение обеих сторон (ст. 15 Закона № 218-ФЗ). Если документы подаёт только одаряемый, потребуется либо: - письменное заявление дарителя о регистрации перехода права, подлинность подписи на котором засвидетельствована консулом или нотариусом; - либо нотариальная доверенность на представителя, который подаст документы от имени дарителя (тогда целесообразнее Версия 1).

Таким образом, самостоятельное подписание договора без доверенности возможно, но потребует отдельного нотариального/консульского удостоверения подписи на заявлении о регистрации. Это технически

реализуемо, однако увеличивает количество документов, требующих апостилирования и перевода.

Вывод по Версии 2: допустима, но усложняется требованием легализации подписи и необходимостью одновременного обращения сторон либо оформления отдельных заявлений. На практике чаще оказывается более громоздкой, чем Версия 1.

3.3. Версия 3. Полностью электронная регистрация (без представителя, через интернет)

С 2017 года Росреестр предоставляет возможность дистанционной подачи документов через «Личный кабинет» при наличии усиленной квалифицированной электронной подписи (КЭП). Технически подпись можно оформить в удостоверяющем центре, аккредитованном Минцифры РФ, в том числе для иностранных граждан? Удостоверяющие центры выдают подписи физическим лицам независимо от гражданства, но процедура требует личного обращения и проверки документов, а также наличия СНИЛС (для взаимодействия с государственными информационными системами). Гражданин Украины, находящийся в Канаде, не имеет СНИЛС и не может лично явиться в удостоверяющий центр на территории РФ. Следовательно, полноценный электронный документооборот без создания представительства на территории РФ для него недоступен.

Даже если бы даритель получил КЭП дистанционно (через доверенное лицо), закон (ст. 21.2 Закона № 218-ФЗ) допускает электронную регистрацию на основании электронных документов, но для договора дарения, совершённого в простой письменной форме, даритель должен был бы подписать электронной подписью документы. Иностранные электронные подписи, признаваемые в РФ, — отдельный сложный вопрос (ст. 7.1 Федерального закона «Об электронной подписи»). Как правило, иностранные сертификаты не признаются автоматически.

Вывод по Версии 3: на сегодняшний день практически нереализуема без заблаговременного получения в РФ электронной подписи и наличия СНИЛС. Для гражданина Украины, находящегося за границей, целесообразнее использовать представителя.

4. Особенности совершения сделок с недвижимостью на территории ДНР

4.1. Необходимость первичной регистрации права в ЕГРН

Если право собственности дарителя на объект возникло до вхождения ДНР в РФ и было оформлено по украинскому законодательству или законодательству ДНР, но **до настоящего момента не зарегистрировано в ЕГРН**, то до совершения сделки необходимо провести государственную регистрацию ранее возникшего права.

Признание документов, выданных органами Украины, для целей такой регистрации допускается при соблюдении условий, установленных Законом о признании документов: регистрация была осуществлена в соответствии с законодательством, действовавшим на день её совершения, и документы не выданы «задним числом» после вхождения ДНР в РФ (соответствующие положения приведены в исходных материалах). Если регистрация не проводилась вообще (например, право возникло на основании договора купли-продажи, но сделка не была зарегистрирована), вопрос осложняется: необходимо установление юридической судьбы объекта, возможно, обращение в суд. В рамках данной консультации исходим из того, что право собственности дарителя юридически существует и подтверждено надлежащими документами либо может быть зарегистрировано.

4.2. Возможный риск утраты права на бесхозяйное имущество

Согласно исследуемому правовому контексту, в переходный период на территории ДНР объекты, имеющие признаки бесхозяйного имущества, могут переходить в собственность ДНР или муниципальных образований. Если гражданин Украины длительное время не использовал и не оформлял недвижимость, существует риск, что она была признана бесхозяйной или поступила в государственную собственность (ст. 5 и 6 Федерального закона «О внесении изменений в отдельные федеральные конституционные законы»). Перед сделкой необходимо заказать выписку из ЕГРН и убедиться, что права на объект не прекращены и объект не передан в чужую собственность.

4.3. Ограничения в связи с военным положением и переходным периодом

Указом Президента РФ от 19.10.2022 № 756 на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей введено военное положение. Федеральный конституционный закон от 30.01.2002 № 1-ФКЗ «О военном

положении» допускает установление мер, ограничивающих оборот отдельных объектов. Конкретных публичных запретов на дарение недвижимости физическим лицам в ДНР не установлено, однако правоприменительная практика в условиях военного положения может изменяться. На момент совершения сделки следует проверять действующие ограничения регионального и федерального законодательства.

5. Практический вывод по каждой версии

Версия	Суть	Реалистичность	Основные условия
Версия 1 — дарение через представителя по доверенности	Даритель выдаёт доверенность (консул РФ или канадский нотариус + апостиль + перевод), представитель в РФ подписывает договор и подаёт на регистрацию	Наиболее практична	В доверенности должны быть указаны конкретный одаряемый и конкретный предмет дарения (ст. 576 ГК РФ); доверенность нотариально удостоверяется для представления в Росреестр; при наличии супруга — согласие
Версия 2 — подписание договора за границей и удостоверение подписи	Даритель сам подписывает договор перед консулом РФ или канадским нотариусом; одаряемый подаёт документы на регистрацию вместе с документами дарителя	Возможна, но более трудоёмка	Требуется апостилирование и перевод (если подпись заверена канадцем) или консульское засвидетельствование; одаряемый не может подать документы единолично — необходимо либо заявление дарителя, либо его представитель
Версия 3 — электронная регистрация	Использование КЭП и личного	Практически не реализуема для иностранного гражданина за	Личное присутствие в РФ или специальные международные соглашения об

Версия	Суть	Реалистичность	Основные условия
без представителя	кабинета Росреестра	пределами РФ без получения СНИЛС и КЭП в российском удостоверяющем центре	электронной подписи (отсутствуют)

Общий вывод: Гражданин Украины, находящийся в Канаде, **вправе подарить недвижимость, расположенную в ДНР, гражданину России.** Прямого запрета закон не содержит. Сделка может быть совершена удалённо, наиболее безопасный путь — выдача доверенности с точным указанием одаряемого и объекта недвижимости, удостоверенной в консульском учреждении РФ в Канаде либо у канадского нотариуса с апостилом, переводом на русский язык и последующим нотариальным заверением перевода в РФ. Договор дарения составляется в простой письменной форме, переход права собственности подлежит государственной регистрации в ЕГРН. Перед сделкой необходимо убедиться, что право дарителя зарегистрировано в установленном порядке (или может быть зарегистрировано) и что объект не перешёл в собственность публично-правового образования как бесхозный.

6. Риски и меры предосторожности

- **Ничтожность доверенности** при отсутствии в ней указания одаряемого и предмета дарения (п. 1 ст. 576 ГК РФ).
- **Невозможность регистрации** из-за отсутствия ЕГРН-записи о праве дарителя; потребуется предварительная регистрация ранее возникшего права.
- **Оспаривание сделки** супругом дарителя при отсутствии нотариального согласия на распоряжение совместной собственностью (ст. 35 СК РФ).
- **Легализация иностранных документов:** если доверенность оформлена в Канаде, апостиль обязателен; если в консульстве РФ — не требуется. Несоблюдение правил апостиля и перевода влечёт отказ в регистрации.
- **Изменение законодательства о новых территориях:** переходный период длится до 1 января 2026 года (и соответствующие положения могут быть продлены/изменены), потому перед сделкой необходимо актуальное состояние ЕГРН и правовых актов.
- **Украинское законодательство** может рассматривать любые сделки с недвижимостью в ДНР как юридически ничтожные либо нарушающие санкционный режим Украины. Для РФ это не влияет на действительность

сделки, но создаёт риски для дарителя, если он вернётся в юрисдикцию Украины.

7. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ — ст. 131, 163, 182, 185–189, 209, 572–576.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ — ст. 1195, 1202, 1205, 1209.
3. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ — ст. 15.
4. Семейный кодекс РФ от 29.12.1995 № 223-ФЗ — ст. 35.
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 1, 15, 18, 21.2, 42.
6. Основы законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 — ст. 38, 53.1, 80, 81.
7. Федеральный закон от 05.07.2010 № 154-ФЗ «Консульский устав РФ» — ст. 26, 30.
8. Федеральный конституционный закон от 04.10.2022 № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики...».
9. Федеральный закон от 14.07.2022 «Об особенностях признания на территории Российской Федерации и действия документов, являющихся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество...» (в редакции, приведённой в исходных материалах).
10. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные федеральные конституционные законы» (в части, касающейся бесхозяйного имущества и имущества, поступающего в собственность ДНР), источник из исходных материалов.
11. Указ Президента РФ от 19.10.2022 № 756 «О введении военного положения на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области».
12. Указ Президента РФ от 09.01.2011 № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками».