

Договор дарения недвижимости в ДНР с участием граждан Украины и РФ, находящихся в Китае: правовой разбор

1. Постановка вопроса

На территории Донецкой Народной Республики (далее – ДНР, являющейся субъектом РФ) находится недвижимое имущество. Даритель — гражданин Украины, одаряемый — гражданин РФ. Оба лица постоянно находятся в Китае. Ставится вопрос о юридической возможности оформить договор дарения такой недвижимости и о порядке действий для государственной регистрации перехода права собственности.

Ответ зависит от нескольких блоков: - какой правопорядок применяется к сделке и её форме; - где и как может быть удостоверен договор (нотариус, консул, представители); - признаётся ли право собственности дарителя, возникшее по документам иностранных государств; - имеется ли фактическая возможность зарегистрировать переход права в ЕГРН на территории ДНР.

2. Юридический статус территории ДНР и применимое право

2.1. ДНР — субъект РФ

Донецкая Народная Республика принята в состав Российской Федерации на основании Договора между РФ и ДНР от 30.09.2022 и Федерального конституционного закона от 04.10.2022 № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта — Донецкой Народной Республики». Поэтому на территории ДНР действует законодательство РФ, включая Гражданский кодекс РФ и Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2.2. Применимое право к договору

Согласно ст. 1213 ГК РФ к договорам, связанным с недвижимым имуществом, применяется право страны, где находится это имущество. Объект находится в РФ, следовательно, к договору дарения применимо российское право.

Отдельно коллизионные нормы о форме сделки закреплены в ст. 1209 ГК РФ (в редакции Федерального закона от 26.07.2017 № 231-ФЗ). Пункты 3 и 4 ст. 1209 ГК РФ прямо устанавливают:

- 1. Если сделка либо возникновение, переход, ограничение или прекращение прав по ней подлежит обязательной государственной регистрации в Российской Федерации, форма такой сделки подчиняется российскому праву.*
- 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.*

Поскольку переход права собственности по договору дарения недвижимости подлежит государственной регистрации в ЕГРН, а недвижимость находится на территории РФ и вносится/внесена в российский государственный реестр, форма договора безоговорочно подчиняется российскому праву.

Гражданство дарителя (Украина) и место нахождения сторон (Китай) не изменяют этот вывод. Личный закон физического лица (ст. 1195 ГК РФ) влияет только на вопросы дееспособности, однако при совершении сделки в РФ ограничения дееспособности по российскому праву применяются лишь в пределах, установленных ст. 1197 ГК РФ. Для действительности сделки принципиально, чтобы даритель обладал дееспособностью по своему личному закону (праву Украины) и понимал значение своих действий; это будет проверяться нотариусом при удостоверении доверенности и договора.

3. Требования к форме договора дарения недвижимости

С 13 декабря 2024 года (Федеральный закон от 13.12.2024 № 459-ФЗ) статья 574 ГК РФ действует в следующей редакции:

- 1. Договор дарения недвижимого имущества, заключенный между гражданами, подлежит нотариальному удостоверению.*

Таким образом, для договора дарения между двумя физическими лицами обязательна **нотариальная форма**. Простой письменной формы недостаточно; несоблюдение нотариальной формы влечёт ничтожность сделки (ст. 163, п. 1 ст. 168 ГК РФ). Ранее действовавшее правило о государственной регистрации самого договора (до 01.03.2013) в настоящее время отменено — регистрируется только переход права собственности (ст.

131, 551 ГК РФ). Однако обязательность нотариального удостоверения делает договор полноценным юридическим фактом только после его удостоверения нотариусом или иным уполномоченным лицом.

4. Способы заключения договора при нахождении сторон в Китае

Стороны не могут лично присутствовать у нотариуса на территории РФ, если не прибудут в РФ. Поэтому на практике возможны следующие правовые модели.

4.1. Личное присутствие сторон у российского нотариуса

Даритель и одаряемый вправе приехать в РФ (в том числе в ДНР) и лично заключить договор у любого нотариуса. Это самый надёжный, но организационно сложный путь (визовые, транспортные и иные обстоятельства). Нотариус установит личности, проверит дееспособность, правоустанавливающие документы на недвижимость и удостоверит договор.

4.2. Заключение договора через представителей (рекомендуемый способ)

Сделка может быть совершена представителями, действующими на основании доверенностей (гл. 10 ГК РФ). Возможны две доверенности: - от дарителя — на представителя с полномочием заключить договор дарения конкретного объекта в пользу конкретного одаряемого; - от одаряемого — на представителя с полномочием принять дар и подписать договор, а также подать документы на регистрацию перехода права.

В этом случае представители являются лицами, которые лично приходят к нотариусу и подписывают договор от имени сторон. Договор считается заключённым после его подписания представителями и удостоверения нотариусом.

4.3. Удостоверение договора консульским должностным лицом РФ в Китае

Консульские должностные лица РФ вправе совершать нотариальные действия, предусмотренные ст. 38 Основ законодательства РФ о нотариате, в том числе удостоверять сделки. Однако удостоверение договора отчуждения недвижимости, находящейся в РФ, консулом связано с практическими сложностями: консул должен проверить достоверность сведений об объекте, отсутствие обременений, направить документы в Росреестр. Поэтому в

настоящее время такая возможность используется редко; на практике консулы РФ преимущественно удостоверяют доверенности и завещания. Кроме того, обращение гражданина Украины к российскому консулу может быть ограничено компетенцией консульского учреждения, действующего в интересах граждан РФ. Поэтому данный вариант не рекомендуется как основной.

4.4. Удалённое нотариальное удостоверение (два нотариуса)

С 2023 года в РФ действует институт удостоверения сделки несколькими нотариусами (ст. 44.3 Основ законодательства РФ о нотариате): стороны могут обратиться к разным нотариусам в разных городах РФ, которые связываются по защищённым каналам и совместно удостоверяют сделку. Однако этот механизм требует, чтобы каждая сторона лично явилась к нотариусу на территории РФ. Поскольку стороны находятся в Китае, он неприменим без их приезда в РФ.

Вывод по разделу: единственный реальный путь без личного приезда сторон — заключение договора через представителей по надлежаще оформленным доверенностям.

5. Требования к доверенностям, выдаваемым за границей

5.1. Нотариальная форма доверенности

Доверенность на совершение сделки, требующей нотариальной формы, должна быть нотариально удостоверена (п. 1 ст. 185.1 ГК РФ). Применительно к доверенностям, выдаваемым за пределами РФ, действуют два основных варианта:

- 1. Удостоверение консульским учреждением РФ** (ст. 38 Основ законодательства РФ о нотариате). Для гражданина РФ это беспрепятственно: он может обратиться в посольство или консульство РФ в Китае. Для гражданина Украины доступ к нотариальным действиям российского консула возможен, но консульские функции РФ осуществляются в отношении граждан РФ, а также иностранных граждан в объёме, предусмотренном международными договорами и законодательством РФ. На практике целесообразнее гражданину Украины оформить доверенность у компетентного органа иностранного государства.
- 2. Удостоверение должностным лицом иностранного государства** — например, нотариусом Китая, либо нотариусом Украины (если даритель

вывезет документы, оформленные на территории Украины), либо консулом Украины в Китае. Такая доверенность является иностранным официальным документом и для признания в РФ должна пройти процедуру легализации (апостилирования).

5.2. Признание иностранных документов: апостиль

РФ, Китай и Украина являются участниками Гаагской конвенции от 05.10.1961, отменяющей требование легализации иностранных официальных документов. В соответствии с Конвенцией документ, совершённый на территории одного государства-участника и предназначенный для представления на территории другого государства-участника, должен быть удостоверен проставлением **апостиля** компетентным органом государства, в котором документ выдан (для Китая — МИД КНР; для Украины — Министерство юстиции Украины и др.). После проставления апостиля документ принимается в РФ без дополнительной консульской легализации.

Доверенность, составленная на иностранном языке, должна быть переведена на русский язык; верность перевода свидетельствуется нотариусом в РФ (ст. 81 Основ законодательства РФ о нотариате). Нотариус, удостоверяющий договор дарения, проверит наличие апостиля, перевода и соответствие доверенности требованиям российского права.

5.3. Содержание доверенности

Поскольку доверенность предназначена для совершения сделки на территории РФ, она должна предоставлять представителю полномочия, достаточные по российскому праву. В доверенности от дарителя должны быть прямо указаны: - фамилия, имя, отчество представителя и дарителя; - объект недвижимости (адрес, кадастровый номер, доля в праве); - лицо, в пользу которого совершается дарение; - полномочие на подписание и подачу договора на государственную регистрацию; - срок действия доверенности (если не указан – один год, ст. 186 ГК РФ).

Если даритель состоит в браке и даримое имущество является совместной собственностью супругов, дополнительно потребуется нотариально удостоверенное согласие супруга (п. 3 ст. 35 СК РФ). Такое согласие также можно оформить за границей с последующим апостилированием, либо супруг дарителя должен лично явиться к нотариусу в РФ.

5.4. Особенности, связанные с гражданством Украины

С правовой точки зрения РФ не устанавливает запрета для граждан Украины на отчуждение принадлежащего им недвижимого имущества, находящегося на территории РФ. Однако на территории Украины сделки в отношении объектов, расположенных в ДНР, могут рассматриваться как противоречащие украинскому законодательству. Этот фактор не влияет на действительность сделки с точки зрения российского права, но может порождать риски для дарителя в юрисдикции Украины (административная/уголовная ответственность за сделки с имуществом на неподконтрольной территории). В рамках российского правового поля сделка действительна.

Дополнительно: если доверенность дарителя удостоверена украинским нотариусом на территории Украины после 2022 года, то в РФ она признаётся при наличии апостиля и перевода. Отказ в признании апостилированных документов Украины не является общераспространённой практикой; споры решаются в суде. Во избежание рисков рекомендуется оформить доверенность на территории нейтрального государства (например, в Китае) либо через консульство Украины в Китае.

6. Подтверждение права собственности дарителя на недвижимость в ДНР

Для совершения дарения даритель должен считаться собственником недвижимости. Если право собственности возникло до вхождения ДНР в состав РФ (до 30.09.2022), оно подлежит признанию на территории РФ при наличии правоустанавливающих документов, выданных органами государственной власти Украины, органами местного самоуправления Украины, нотариусами Украины, действовавшими на территории ДНР, а также органами ДНР/ЛНР. Это предусмотрено специальным федеральным законом об особенностях признания документов на недвижимое имущество, расположенное на территориях ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей (см. источники 2 и 3).

Важно: если документы на недвижимость в ДНР были выданы украинскими органами **после** 30.09.2022, они не считаются надлежащими и не служат основанием для регистрации права. Поэтому даритель должен иметь документы, выданные до дня принятия ДНР в РФ, либо документы, выданные органами ДНР после этой даты.

Если право собственности дарителя ещё не внесено в ЕГРН, необходимо сначала провести государственную регистрацию ранее возникшего права. В противном случае нотариус не сможет удостоверить договор дарения,

поскольку из ЕГРН будет следовать отсутствие актуальной записи о праве дарителя. Регистрация ранее возникшего права может быть произведена по заявлению дарителя или его представителя при наличии соответствующих полномочий.

7. Государственная регистрация перехода права собственности

После нотариального удостоверения договора нотариус обязан самостоятельно направить документы в орган регистрации прав (Росреестр) в электронной форме (ст. 55 Основ законодательства РФ о нотариате, ч. 3 ст. 19 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Срок регистрации — 5–7 рабочих дней (ст. 16 ФЗ № 218-ФЗ). По результатам одаряемый становится собственником, запись вносится в ЕГРН. Дополнительных действий сторон не требуется.

Однако если право дарителя уже зарегистрировано в ЕГРН, нотариус проверяет выписку, отсутствие арестов, запрещений, прав третьих лиц. При выявлении обременений (например, ипотека) сделка может быть признана недействительной либо нотариус откажет в удостоверении.

8. Ситуация, если недвижимость находится за пределами фактического контроля РФ

Следует различать: - недвижимость на территории, входящей в состав ДНР согласно законодательству РФ (включая всю территорию бывшей Донецкой области Украины в границах, определённых ФКЗ), и - недвижимость на территории, которая по российским законам относится к ДНР, но фактически не контролируется российскими властями и в отношении которой не ведутся государственные реестры РФ.

Если объект фактически находится на линии боевого соприкосновения или на территории, контролируемой ВСУ, осуществить регистрацию перехода права в Росреестре будет невозможно, поскольку ЕГРН не содержит сведений о таком объекте, а государственная регистрация прав не проводится в отсутствие достоверных сведений. В этом случае «оформить» договор дарения по российскому праву нельзя. Возможен лишь нотариальный договор, но он не породит перехода права до внесения записи в ЕГРН. В таких обстоятельствах вопрос упирается в фактическую интеграцию территории.

9. Практические риски и рекомендации

9.1. Основания для отказа нотариуса

Нотариус вправе отказать в удостоверении сделки, если: - доверенности не соответствуют требованиям ст. 185.1 ГК РФ (не нотариальная форма, не переведены, не апостилированы); - полномочия представителя не позволяют совершить дарение конкретного имущества; - право дарителя не зарегистрировано в ЕГРН или запись об объекте отсутствует; - отсутствует согласие супруга, если требуется по ст. 35 СК РФ; - нотариус усомнится в дееспособности доверителя, поскольку удостоверение сделки через представителя не позволяет лично проверить волю дарителя и его способность понимать последствия (это особенно актуально в свете судебной практики о признании дарения недействительным по ст. 177 ГК РФ).

Последнее является существенным риском: если даритель — пожилой человек, гражданин Украины, находящийся в Китае, нотариус может запросить дополнительные доказательства дееспособности либо отказать, чтобы избежать последующего оспаривания. Судебная практика (например, апелляционное определение Московского городского суда № 33-36031/2020) показывает, что сам по себе факт нахождения под наблюдением врачей не свидетельствует о недееспособности, однако нотариусы осторожны.

9.2. Риск оспаривания сделки

Договор дарения, даже удостоверенный нотариально, может быть оспорен заинтересованными лицами (наследниками, другими родственниками) по основаниям ст. 177 ГК РФ (неспособность дарителя понимать значение своих действий), ст. 168 ГК РФ (противоречие закону), ст. 170 ГК РФ (мнимая сделка). Для минимизации рисков рекомендуется: - оформить доверенность у компетентного нотариуса иностранного государства с соблюдением всех формальностей; - зафиксировать в доверенности прямое указание на безвозмездность и понимание последствий; - сохранять доказательства фактической передачи документов и отсутствия принуждения.

9.3. Рекомендуемый пошаговый алгоритм

1. Убедиться, что объект недвижимости находится на территории ДНР, сведения о которой внесены/вносятся в ЕГРН, и что право собственности дарителя может быть признано по российскому праву.
2. Получить выписку из ЕГРН о registered праве дарителя. Если право не зарегистрировано — провести регистрацию ранее возникшего права через представителя.

3. Оформить доверенности: - от дарителя, гражданина Украины, — у нотариуса в Китае (или в консульстве Украины) с последующим апостилированием и переводом на русский язык; - от одаряемого, гражданина РФ, — в консульстве РФ в Китае или у нотариуса Китая (апостиль также возможен).
4. Подготовить согласие супруга (при необходимости).
5. Обратиться к нотариусу в РФ (предпочтительно в ДНР) через представителей для удостоверения договора дарения.
6. После удостоверения нотариус подает документы в Росреестр на регистрацию перехода права.

10. Итоговое резюме

- **Да, юридически реально** оформить договор дарения недвижимости, расположенной на территории ДНР, даже если обе стороны находятся в Китае и один из них — гражданин Украины.
- Обязательное условие — нотариальное удостоверение договора (ст. 574 ГК РФ в ред. от 13.12.2024), поскольку недвижимость находится в РФ.
- Стороны могут действовать через представителей. Ключевая сложность — оформление доверенности дарителя-гражданина Украины: она должна быть нотариально удостоверена за пределами РФ, апостилирована и переведена на русский язык.
- Право собственности дарителя должно быть либо ранее зарегистрировано в ЕГРН, либо признано в установленном переходными положениями порядке и внесено в реестр.
- Если недвижимость находится на территории ДНР, фактически не контролируемой РФ и не охваченной ведением ЕГРН, регистрация перехода права невозможна до восстановления реестров.

Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая): ст. 163, 167–170, 177, 182, 185.1, 186.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая): ст. 572, 574 (в ред. Федерального закона от 13.12.2024 № 459-ФЗ).
3. Гражданский кодекс РФ (часть третья): ст. 1195, 1197, 1209, 1213.
4. Семейный кодекс РФ: ст. 35.
5. Федеральный конституционный закон от 04.10.2022 № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта — Донецкой Народной Республики».

-
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
 7. Федеральный закон от 13.12.2024 № 459-ФЗ «О внесении изменения в статью 574 части второй Гражданского кодекса Российской Федерации».
 8. Основы законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1: ст. 38, 44, 44.3, 81.
 9. Гаагская конвенция от 05.10.1961, отменяющая требование легализации иностранных официальных документов.
 10. Федеральный закон «Об особенностях признания на территории Российской Федерации и действия документов, являющихся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, подтверждающих возникновение, изменение, переход, прекращение права...» (специальное регулирование для территорий ДНР, ЛНР, Запорожской и Херсонской областей; источники 2 и 3).
 11. Судебная практика (справочно): апелляционное определение Московского городского суда № 33-36031/2020; решение Железнодорожного районного суда г. Воронежа от 10.02.2011 по делу № 2-23/2011; решение Щелковского городского суда Московской области от 31.10.2016 по делу № 2-5897/2016; апелляционное определение Владимирского областного суда от 13.11.2018 № 33-3249/2018 — об общих подходах к оспариванию договоров дарения.