

Временная регистрация: обязательно ли присутствие всех собственников квартиры?

1. Постановка вопроса

Формально закон не требует, чтобы все собственники квартиры одновременно «присутствовали» при оформлении временной регистрации. Но юридическое содержание вопроса зависит от того, кто регистрируется:

- **сам собственник (в том числе один из собственников);**
- **иное лицо, не являющееся собственником,** которому квартиру предоставляют для временного проживания.

Ниже разобраны обе ситуации, а также способы оформления согласия, когда оно необходимо.

2. Правовая основа

Временная регистрация — это регистрация гражданина Российской Федерации **по месту пребывания**. Она регулируется:

- Законом РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» (далее — Закон № 5242-1);
- Правилами регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (далее — Правила № 713).

По общему правилу гражданин, прибывший для временного проживания в жилом помещении, которое не является его местом жительства, на срок **свыше 90 дней**, обязан зарегистрироваться по месту пребывания (ст. 5 Закона № 5242-1, п. 9 Правил № 713).

Временная регистрация сама по себе не создаёт права собственности и не заменяет документ, дающий право пользования жилым помещением. Поэтому регистрирующий орган проверяет наличие правового основания для временного проживания.

3. Если временно регистрируется сам собственник квартиры

Если заявитель является собственником квартиры — в том числе **одним из нескольких сособственников**, — согласие других собственников на его собственную регистрацию по месту пребывания, как правило, **не требуется**.

Право собственника владеть и пользоваться своим жилым помещением закреплено в ст. 209 ГК РФ и ст. 30 Жилищного кодекса РФ. Регистрация собственника в принадлежащем ему жилье — это не распоряжение квартирой и не вселение постороннего лица, а реализация собственником права избрать место своего пребывания.

Для такой регистрации обычно достаточно:

- паспорта;
- заявления о регистрации по месту пребывания;
- документа, подтверждающего право собственности (выписка из ЕГРН, свидетельство о праве и т.п.).

Поэтому если собственник один или несколько, но регистрируется именно собственник, требовать от остальных собственников личного присутствия неправомерно.

Если регистрирующий орган всё же требует согласие других сособственников, следует иметь в виду: регистрация сама по себе не является сделкой с недвижимостью и не изменяет порядок пользования общей собственностью. Возможный спор между сособственниками о фактическом порядке пользования квартирой должен решаться в суде (ст. 247 ГК РФ), а не путём отказа в регистрации самого собственника.

4. Если временно регистрируется лицо, не являющееся собственником

В этой ситуации всё иначе.

Собственник жилого помещения вправе предоставить его во владение и (или) пользование другому гражданину на основании договора найма, безвозмездного пользования или иного законного основания (ч. 2 ст. 30 ЖК РФ).

Если квартира находится в **общей долевой собственности**, то пользование и распоряжение таким имуществом осуществляется **по соглашению всех участников** (п. 1 ст. 246, п. 1 ст. 247 ГК РФ). Иными словами, один

сособственник не может единолично дать согласие на временную регистрацию постороннего лица во всей квартире — нужно волеизъявление каждого собственника.

Это означает, что для временной регистрации гражданина, который не является собственником, требуется **согласие всех собственников квартиры**, если у регистрируемого лица нет иного самостоятельного права пользования (например, решения суда, установившего право пользования).

Пример. Квартира принадлежит трём собственникам. Если временно зарегистрироваться хочет лицо, не имеющее доли в праве собственности, все три собственника должны подтвердить согласие. Согласие только одного собственника недостаточно.

5. Обязательно ли «присутствие» всех собственников в одном месте и в одно время?

Буквального требования, чтобы все собственники одновременно лично явились в МФЦ или подразделение по вопросам миграции, в законодательстве нет.

Требуется именно **подтверждённое волеизъявление каждого собственника**. Оно может быть оформлено несколькими способами:

1. **Личная подпись собственника в заявлении о согласии** на регистрацию, сделанная в присутствии должностного лица или сотрудника МФЦ.
2. **Нотариально удостоверенное согласие собственника**. В этом случае собственник обращается к нотариусу, и его личное присутствие в регистрирующем органе уже не требуется.
3. **Подача документов представителем собственника по нотариально удостоверенной доверенности**. Тогда от имени собственника действует представитель.
4. В ряде случаев — через **портал «Госуслуги»**, если в конкретном регионе предусмотрен электронный формат такого согласия.

Таким образом, если один из собственников находится в другом городе, ему не обязательно приезжать лично: достаточно, чтобы он оформил нотариальное согласие или доверенность и передал документы заявителю.

Важно: если собственник **не даёт согласия** и не может быть найден, временно зарегистрировать в квартире постороннего человека нельзя, пока вопрос не будет решён иным законным способом (например, судебным решением о праве пользования жилым помещением).

6. Особые случаи

Неприватизированное жильё

Если квартира находится в государственном или муниципальном жилищном фонде и предоставлена по договору социального найма, вместо согласия всех собственников требуется согласие **нанимателя и всех совместно проживающих с ним совершеннолетних членов семьи**, а также, в установленных случаях, наймодателя. Временная регистрация постороннего лица в неприватизированной квартире без такого согласия невозможна.

Иностранные граждане и лица без гражданства

Для иностранных граждан действует отдельный порядок миграционного учёта по Федеральному закону от 18.07.2006 № 109-ФЗ «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации». Там принимающей стороной обычно выступает собственник жилого помещения или иное уполномоченное лицо. Правила регистрации граждан РФ здесь напрямую не применяются.

7. Практический вывод

1. **Если регистрируется сам собственник** — присутствие всех собственников не требуется, достаточно документов заявителя о праве собственности.
2. **Если регистрируется человек, не являющийся собственником**, и квартира принадлежит нескольким лицам — требуется согласие каждого собственника.
3. **Само по себе «присутствие» — не обязательное требование.** Каждый собственник может выразить согласие лично, через нотариуса либо через представителя по доверенности.
4. **Если кто-то из собственников возражает** или уклоняется от оформления согласия, временная регистрация постороннего лица в такой квартире невозможна, кроме случаев, когда право пользования установлено судом или иным законным основанием.

8. Нормативные источники

- Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» — ст. 3, 5.

-
- Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 «Об утверждении Правил регистрации и снятия граждан Российской Федерации с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации» — п. 9 и последующие пункты о регистрации по месту пребывания.
 - Гражданский кодекс РФ — ст. 209, 246, 247.
 - Жилищный кодекс РФ — ст. 30.
 - Федеральный закон от 18.07.2006 № 109-ФЗ «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации» — для случаев регистрации иностранных граждан.
- 