

Регистрация иностранного гражданина по месту жительства на основании договора найма жилого помещения

Registrierung eines ausländischen Staatsbürgers am Wohnsitz auf Grundlage eines Wohnraummietvertrags — Auszüge aus den Rechtsnormen

Назначение документа. Настоящий лист содержит дословные выдержки из действующих нормативных правовых актов Российской Федерации и предназначен для совместного ознакомления заявителя и должностного лица. Он не является официальным документом, не заменяет юридическую консультацию и не создаёт прав и обязанностей. Тексты приведены по официальному источнику pravo.gov.ru по состоянию на 04.09.2026.

Zweck. Dieses Blatt enthält wörtliche Auszüge aus geltenden russischen Rechtsnormen und ist zum gemeinsamen Nachlesen durch Antragsteller und Amtsträger gedacht. Es ist kein amtliches Dokument, ersetzt keine Rechtsberatung und begründet keine Rechte oder Pflichten. Deutsche Spalte: nichtamtliche Arbeitsübersetzung.

А Заявление подаёт сам иностранный гражданин

Den Antrag stellt der Ausländer selbst

Федеральный закон № 109-ФЗ, ст. 16 ч. 1

1. Заявление иностранного гражданина о регистрации по месту жительства должно быть подано в орган миграционного учета в месте нахождения жилого помещения, которое данный иностранный гражданин избрал в качестве своего места жительства, непосредственно - лично или в электронной форме с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг (далее - электронная форма), либо через подведомственное предприятие или уполномоченную организацию, либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) ...

Nichtamtliche Übersetzung

Der Antrag auf Registrierung am Wohnsitz wird beim Migrationsorgan am Ort der Wohnung gestellt: persönlich, elektronisch über das Portal der staatlichen Dienstleistungen, über das beauftragte Unternehmen oder über ein Mehrfunktionszentrum.

Постановление Правительства № 9, Правила, п. 3

3. Постоянно или временно проживающий в Российской Федерации иностранный гражданин, обладающий правом пользования жилым помещением, находящимся на территории Российской Федерации, для осуществления регистрации по месту жительства подает в территориальный орган Министерства внутренних дел Российской Федерации в месте нахождения жилого помещения непосредственно - лично или в электронной форме с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг (далее - электронная форма), либо через уполномоченное Министерством внутренних дел Российской Федерации и находящееся в его ведении федеральное государственное унитарное предприятие (далее - подведомственное предприятие) или уполномоченную городом федерального значения Москвой организацию (далее - уполномоченная организация), либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее - многофункциональный центр) ...

Nichtamtliche Übersetzung

Der dauerhaft oder vorübergehend in Russland wohnende Ausländer, der ein Nutzungsrecht an einer Wohnung hat, reicht den Antrag selbst beim Territorialorgan des Innenministeriums ein.

В Перечень документов, представляемых вместе с заявлением

Die gemeinsam mit dem Antrag vorzulegenden Unterlagen

Постановление Правительства № 9, Правила, п. 8

8. Иностраный гражданин одновременно с заявлением о регистрации представляет: а) документ, удостоверяющий личность иностранного гражданина, и вид на жительство либо документ, удостоверяющий личность иностранного гражданина, в котором проставлена отметка о разрешении на временное проживание или отметка о разрешении на временное проживание в целях получения образования; б) документы, подтверждающие право пользования жилым помещением в соответствии с законодательством Российской Федерации (договор, свидетельство о праве собственности либо иной документ), и их копии; в) документ, подтверждающий уплату государственной пошлины, за исключением случая, когда заявление о регистрации подано в электронной форме.

Nichtamtliche Übersetzung

Vorzulegen sind: a) Ausweisdokument und Aufenthaltstitel; b) Dokumente, die das Nutzungsrecht an der Wohnung belegen (Vertrag, Eigentumsnachweis oder ein anderes Dokument), samt Kopien; c) Nachweis der Staatsgebühr. Eine Zustimmung oder Unterschrift des Vermieters ist in dieser Aufzählung nicht enthalten.

Постановление Правительства № 9, Правила, п. 11

11. При приеме заявления о регистрации работником многофункционального центра или должностным лицом территориального органа Министерства внутренних дел Российской Федерации проверяется наличие всех прилагаемых к нему необходимых документов и правильность заполнения заявления о регистрации. Документ, удостоверяющий личность иностранного гражданина (за исключением случая, предусмотренного пунктом 12.1 настоящих Правил), и оригиналы документов, подтверждающих право пользования жилым помещением в соответствии с законодательством Российской Федерации, подлежат возврату, а копии указанных документов приобщаются к заявлению о регистрации ...

Nichtamtliche Übersetzung

Der Ausweis und die Originale der Dokumente über das Nutzungsrecht werden zurückgegeben, die Kopien kommen zur Akte.

C Договор найма подтверждает право пользования жилым помещением

Der Mietvertrag belegt das Nutzungsrecht an der Wohnung

Федеральный закон № 109-ФЗ, ст. 15 ч. 1

1. Основанием для регистрации иностранного гражданина по месту жительства является наличие у данного иностранного гражданина права пользования жилым помещением, находящимся на территории Российской Федерации. Наличие указанного права определяется в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.

Nichtamtliche Übersetzung

Grundlage der Registrierung am Wohnsitz ist das Nutzungsrecht an der Wohnung. Es bestimmt sich nach dem Wohnungsrecht.

Гражданский кодекс, часть вторая, ст. 671 п. 1

1. По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

Nichtamtliche Übersetzung

Durch den Wohnraummietvertrag überlässt der Eigentümer dem Mieter die Wohnung gegen Entgelt zu Besitz und Nutzung zum Wohnen.

Жилищный кодекс, ст. 30 ч. 2

2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма (в том числе краткосрочного найма), договора безвозмездного пользования или на ином законном основании ...

Nichtamtliche Übersetzung

Der Eigentümer darf die Wohnung einem Bürger auf Grundlage eines Mietvertrags, eines Leihvertrags oder eines anderen rechtmäßigen Grundes zu Besitz und Nutzung überlassen.

D Срок договора найма не влияет на возможность регистрации

Die Vertragslaufzeit ist für die Registrierung ohne Bedeutung

Гражданский кодекс, часть вторая, ст. 674 п. 1

1. Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

Nichtamtliche Übersetzung

Der Wohnraummietvertrag wird schriftlich geschlossen. Damit ist er wirksam.

Гражданский кодекс, часть вторая, ст. 674 п. 2 2. Ограничение (обременение) права собственности на жилое помещение, возникающее на основании договора найма такого жилого помещения, заключенного на срок не менее года, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.	Nichtamtliche Übersetzung Der staatlichen Registrierung unterliegt die Beschränkung (Belastung) des Eigentums, und zwar bei Verträgen ab einem Jahr. Der Vertrag selbst wird ohne diese Eintragung nicht unwirksam. Ein Vertrag über zehn oder elf Monate begründet daher dasselbe Nutzungsrecht.
--	--

E Минимальное содержание договора найма жилого помещения

Mindestbestandteile eines Wohnraummietvertrags

Гражданский кодекс, часть первая, ст. 432 п. 1 1. Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора ... Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.	Nichtamtliche Übersetzung Der Vertrag ist geschlossen, wenn sich die Parteien in der vorgeschriebenen Form über alle wesentlichen Bedingungen geeinigt haben. Wesentlich ist die Bedingung über den Vertragsgegenstand.
Гражданский кодекс, часть вторая, ст. 671 п. 1 1. По договору найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) - обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.	Nichtamtliche Übersetzung Aus der gesetzlichen Definition ergeben sich die notwendigen Angaben: die Parteien — Eigentümer oder von ihm bevollmächtigte Person als Vermieter und der Mieter —, die konkrete Wohnung als Vertragsgegenstand mit ihrer Anschrift, die Überlassung zu Besitz und Nutzung zum Wohnen sowie die Entgeltlichkeit.
Гражданский кодекс, часть вторая, ст. 677 п. 1 и п. 2 1. Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин. 2. В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем ...	Nichtamtliche Übersetzung Mieter kann nur eine natürliche Person sein. Im Vertrag sind die Personen anzugeben, die dauerhaft zusammen mit dem Mieter in der Wohnung leben — für mitreisende Familienangehörige ist das wesentlich.
Гражданский кодекс, часть вторая, ст. 682 п. 1 1. Размер платы за жилое помещение устанавливается по соглашению сторон в договоре найма жилого помещения. В случае, если в соответствии с законом установлен максимальный размер платы за жилое помещение, плата, установленная в договоре, не должна превышать этот размер.	Nichtamtliche Übersetzung Die Höhe des Entgelts wird durch Vereinbarung der Parteien im Vertrag festgelegt, gehört also hinein.
Гражданский кодекс, часть вторая, ст. 683 п. 1 1. Договор найма жилого помещения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если в договоре срок не определен, договор считается заключенным на пять лет.	Nichtamtliche Übersetzung Eine Laufzeitangabe ist nicht zwingend: Der Vertrag wird für höchstens fünf Jahre geschlossen; ist keine Frist bestimmt, gilt er als für fünf Jahre geschlossen.

Гражданский кодекс, часть вторая, ст. 674 п. 1 1. Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.	Nichtamtliche Übersetzung Hinzu kommt die Schriftform sowie die Unterschriften beider Parteien. Weitere Anforderungen an Form oder Inhalt eines Wohnraummietvertrags — etwa eine notarielle Beurkundung — stellt das Gesetz nicht auf.
--	--

F Основание для отказа в приёме заявления

Grund für die Nichtannahme des Antrags

Постановление Правительства № 9, Правила, п. 10 10. Если не представлен какой-либо документ, предусмотренный подпунктом "а" пункта 8 и подпунктом "а" пункта 9 настоящих Правил, прием заявления о регистрации не производится до представления всех необходимых документов.	Nichtamtliche Übersetzung Wird ein Dokument nach Buchstabe „a“ der Punkte 8 und 9 nicht vorgelegt — also Ausweis oder Aufenthaltstitel —, wird der Antrag bis zur Vorlage nicht angenommen. Andere Gründe nennt die Vorschrift nicht.
Постановление Правительства № 9, Правила, п. 13 13. Должностное лицо территориального органа Министерства внутренних дел Российской Федерации, принявшее заявление о регистрации, в тот же день проставляет соответствующую отметку о регистрации (снятии с регистрации) в виде на жительство ...	Nichtamtliche Übersetzung Der zuständige Amtsträger bringt den Registrierungsvermerk am selben Tag im Aufenthaltstitel an.
Федеральный закон № 109-ФЗ, ст. 18 ч. 1 1. Орган миграционного учета, осуществляющий регистрацию иностранного гражданина по месту жительства, при представлении иностранным гражданином лично либо через многофункциональный центр заявления о регистрации по месту жительства и документов, указанных в статье 17 настоящего Федерального закона, в тот же день проставляет соответствующую отметку в виде на жительство ...	Nichtamtliche Übersetzung Dasselbe schreibt das Gesetz vor: Vermerk am selben Tag.

G Подпись принимающей стороны требуется только при учёте по месту пребывания

Die Unterschrift der aufnehmenden Seite betrifft nur die Meldung am Aufenthaltsort

Постановление Правительства № 9, Правила, п. 25 25. Принимающая сторона свое согласие на временное нахождение у нее иностранного гражданина выражает подписью на оборотной стороне уведомления о прибытии ...	Nichtamtliche Übersetzung Diese Regel steht im Abschnitt über die Meldung am Aufenthaltsort und betrifft die Ankunftsmeldung. Für die Registrierung am Wohnsitz gilt sie nicht — dort ist eine Zustimmung des Vermieters nicht vorgesehen.
---	--

H Уведомительный характер, единообразие правил и обжалование

Anzeigecharakter, Einheitlichkeit der Regeln und Rechtsmittel

Федеральный закон № 109-ФЗ, ст. 4 ч. 2 2. Миграционный учет имеет уведомительный характер, за исключением случаев, предусмотренных федеральным конституционным законом или федеральным законом.	Nichtamtliche Übersetzung Das Migrationsregister hat Anzeigecharakter, außer in den durch Bundesgesetz bestimmten Fällen. Es ist kein Genehmigungsverfahren.
---	--

Федеральный закон № 109-ФЗ, ст. 4 ч. 3 п. 6 3. Миграционный учет основывается на следующих основных принципах: 6) унификация правил миграционного учета.	Nichtamtliche Übersetzung Zu den Grundsätzen des Migrationsregisters gehört die Vereinheitlichung seiner Regeln.
Федеральный закон № 109-ФЗ, ст. 5 ч. 3 3. Действия или бездействие государственных органов, органов местного самоуправления, юридических лиц или иных организаций, должностных лиц или физических лиц, нарушающие право иностранных граждан на свободу передвижения и выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации, могут быть обжалованы в вышестоящий орган, вышестоящему должностному лицу либо в суд.	Nichtamtliche Übersetzung Handlungen und Unterlassungen von Behörden und Amtsträgern, die das Recht des Ausländers auf Freizügigkeit und auf die Wahl des Aufenthalts- und Wohnorts verletzen, können bei der übergeordneten Stelle, beim übergeordneten Amtsträger oder vor Gericht angefochten werden.

Источники / Quellen (pravo.gov.ru), состояние на 04.09.2026:

Федеральный закон от 18.07.2006 № 109-ФЗ «О миграционном учете иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации», редакция 35, последнее изменение от 31.07.2025 № 270-ФЗ · Постановление Правительства Российской Федерации от 15.01.2007 № 9 «О порядке осуществления миграционного учета иностранных граждан и лиц без гражданства в Российской Федерации», редакция 22, с изменениями по 26.01.2026 № 44 · Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая, от 26.01.1996 № 14-ФЗ, редакция 84, последнее изменение от 24.06.2025 № 178-ФЗ · Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30.11.1994 № 51-ФЗ, редакция 156, последнее изменение от 10.06.2026 № 167-ФЗ · Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ, редакция 171, последнее изменение от 02.05.2026 № 131-ФЗ.

Подготовлено / Herausgegeben von: Moya Rossiya — de.moyarossiya.com · Подробный разбор на немецком языке / Ausführliche Darstellung auf Deutsch: de.moyarossiya.com/faelle/registrierung-russland-ohne-vermieter-mietvertrag/