



**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЮСТ РОССИИ)**

Житная ул., д. 14, стр. 1, Москва, 119991
тел. (800) 303-30-03, факс (495) 955-58-89
E-mail: info@minjust.gov.ru

Заместителю руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Т.А. Громовой

23.08.2024 № 12-89512/24

На № 14-6838-ТГ/24 от 22.07.2024

Уважаемая Татьяна Алексеевна!

В Департаменте развития и регулирования юридической помощи и правовых услуг Минюста России (далее – Департамент) рассмотрено вышеуказанное письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу о возможности заключения договора об отчуждении недвижимого имущества (доли в праве общей собственности) представителем собственника (участника общей долевой собственности), действующим по апостилированной доверенности, удостоверенной публичным нотариусом Соединенных Штатов Америки, и сообщается следующее.

Министерство юстиции Российской Федерации в соответствии с Положением о Министерстве юстиции Российской Федерации, утвержденным Указом Президента Российской Федерации от 13.01.2023 № 10 «Вопросы Министерства юстиции Российской Федерации», является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности, в том числе в сфере нотариата.

В соответствии с пунктом 201 Регламента Министерства юстиции Российской Федерации, утвержденного приказом Минюста России от 02.08.2023 № 207, разъяснение законодательства, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий может осуществляться Минюстом России в случае если на Минюст России возложена соответствующая обязанность или если это необходимо для обоснования решения, принятого по обращению гражданина. Сообщаем, что Минюст России и его территориальные органы полномочиями по официальному разъяснению законодательства в сфере нотариальной деятельности не наделены. Вместе с тем полагаем возможным обратить внимание на следующее.

Положениями статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусмотрено, что доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Судебная практика, приведенная в письме Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Постановления Суда по интеллектуальным правам от 20.09.2017 по делу № А40-136492/2016, от 06.04.2017 по делу № А53-7939/2016), касается доверенностей на представление интересов юридического лица. Указанные доверенности выдаются лицами, действующими от имени юридического лица на основании устава или иной доверенности (пункт 1 статьи 53, пункт 3 статьи 187 ГК РФ). В силу этого полномочия указанных лиц на выдачу доверенности требуют удостоверения.

Вместе с тем собственник объекта недвижимости вправе отчуждать его самостоятельно (пункт 2 статьи 209 ГК РФ) либо через представителя путем выдачи соответствующей доверенности (пункт 1 статьи 185 ГК РФ). При этом сведения о том, что конкретное лицо является собственником объекта недвижимости, и, следовательно, обладает полномочиями по его отчуждению, содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (часть 2 статьи 9 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Следовательно, со стороны нотариуса не требуется удостоверять указанные полномочия.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента, не имеется препятствий для принятия апостилированной доверенности, удостоверенной публичным нотариусом Соединенных Штатов Америки, в целях заключения договора об отчуждении объекта недвижимости (доли в праве общей собственности на такой объект).

С уважением,

Директор
Департамента развития и регулирования
юридической помощи и правовых услуг

Р.Е. Рябый