



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА**

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5, Москва, 127006,
Тел.: +7 (495) 981-43-66. Факс: +7 (495) 981-43-67.

E-mail: fnp@notariat.ru

www.notariat.ru

«06» 08 2024 № 6509/06-15-3

на исх. № 14-6838-ТГ/24 от 22.07.2024

Заместителю руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Громовой Т.А.

| | |
|-------------------|--------------|
| РОСПРЕЕСТР | |
| Вх. № | 07/022910/24 |
| Дата | 21.08.2024 |
| Листов | 3 |
| Прил. | |

Уважаемая Татьяна Алексеевна!

В связи с поступившим обращением по вопросу о возможности заключения договора об отчуждении недвижимого имущества (доли в праве общей собственности на недвижимое имущество) представителем собственника (участника общей долевой собственности), действующим по доверенности, удостоверенной публичным нотариусом США, Федеральная нотариальная палата сообщает следующее.

В силу требования статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) доверенность на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с положениями действующего российского законодательства нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности (статья 163 Гражданского кодекса).

Вместе с тем, для правоотношений, осложненных иностранным элементом, следует руководствоваться положениями статьи 1209 Гражданского кодекса, согласно которым форма сделки подчиняется праву страны, подлежащему применению к самой сделке. Однако сделка не может быть признана недействительной вследствие несоблюдения формы, если

49

соблюдены требования права страны места совершения сделки к форме сделки. Указанные правила применяются и к форме доверенности.

Также следует учитывать, что согласно пункту 2 статьи 1217.1 Гражданского кодекса, если иное не вытекает из закона, отношения между представляемым или представителем и третьим лицом определяются по праву страны, которое выбрано представляемым в доверенности, при условии, что третье лицо и представитель были извещены об этом выборе. Если представляемый не выбрал применимое право в доверенности либо выбранное право в соответствии с законом не подлежит применению, отношения между представляемым или представителем и третьим лицом определяются по праву страны, где находится место жительства или основное место деятельности представителя. Если третье лицо не знало и не должно было знать о месте жительства или об основном месте деятельности представителя, применяется право страны, где преимущественно действовал представитель в конкретном случае.

Согласно пункту 3 статьи 1217.1 Гражданского кодекса в случае, если полномочие предоставлено представителю для совершения сделки в отношении недвижимого имущества и при этом сделка либо возникновение, переход, ограничение или прекращение прав по ней подлежит обязательной государственной регистрации, к отношениям представительства применяется право страны, где недвижимое имущество внесено в государственный реестр.

Правом, подлежащим применению к отношениям между представляемым или представителем и третьим лицом, определяются, в частности: наличие и объем полномочий представителя; последствия осуществления представителем своих полномочий; требования к содержанию доверенности; срок действия доверенности; прекращение доверенности, в том числе последствия ее прекращения для третьих лиц; допустимость выдачи доверенности в порядке передоверия; последствия совершения сделки при отсутствии полномочий действовать от имени представляемого или при превышении этих полномочий, в том числе в случае последующего одобрения такой сделки представляемым (пункт 5 статьи 1217.1 Гражданского кодекса).

Таким образом, к содержанию такой доверенности применяются требования российского права, а к ее форме — требования права того государства, в котором оформлена представленная доверенность. При принятии доверенности, удостоверенной на территории иностранного

государства, существенным является установление волеизъявления доверителя из ее содержания.

По мнению Федеральной нотариальной палаты, правовые основания для невозможности заключения договора об отчуждении объекта недвижимости (доли в праве общей собственности на такой объект) представителем собственника (участника общей долевой собственности), действующим по апостилированной доверенности, удостоверенной публичным нотариусом США, отсутствуют (при условии, что содержание доверенности соответствует требованиям российского законодательства).

Президент
Федеральной нотариальной палаты

К.А. Корсик