

Маргарита МАЙОРЕНКО, юрист



МОЖНО ЛИ ВЫДАТЬ АРЕНДНУЮ ПЛАТУ ПО ДОВЕРЕННОСТИ?

Ситуация: арендодатель не может получить арендную плату за земельный участок из кассы сельхозпредприятия, так как находится за границей – в Российской Федерации (далее – РФ). Он просит выдать арендную плату по доверенности, выданной его представителю.

В чем вопрос: можно ли выдать арендную плату по доверенности? Если да, то как должна быть оформлена такая доверенность? Можно ли выдать арендную плату по доверенности, оформленной нотариусом РФ?

Краткий ответ: да, сельхозпредприятие имеет право выдать арендную плату представителю арендодателя по доверенности. Это разрешено делать и по доверенности, выданной нотариусом РФ (кроме одного исключения). Рассмотрим данный вопрос подробнее.

Действительно, на практике иногда возникают ситуации, когда физлицо-арендодатель не имеет возможности лично получить из кассы предприятия арендную плату (выехал в другой населенный пункт, за границу, заболел). Однако он имеет право уполномочить на получение арендной платы другое лицо по доверенности, оформленной в соответствии с требованиями гл. 17 Гражданского кодекса (далее – ГК).

Как определено в ч. 3 ст. 244 ГК, **доверенность** – это письменный документ, выдаваемый одним лицом другому для представительства перед третьими лицами. То есть в нашей ситуации на основании доверенности одно лицо (доверитель) предоставляет другому лицу (поверенному) полномочия на осуществление определенных действий, а именно получение наличных средств, принадлежащих доверителю.

? **Можно ли выдать арендную плату по доверенности лицу, которое не является родственником арендатора?**

Да, можно. Выдать доверенность можно не только родственникам, но и любому дееспособному лицу. Согласно ст. 34 ГК полную гражданскую дееспособность имеет физическое лицо, достигшее 18 лет. То есть арендодатель вправе уполномочить на получение арендной платы любое дееспособное лицо.

? **Какие обязательные реквизиты должна содержать доверенность?**

Доверенность должна содержать:

- название вида документа (надпись «Доверенность»);

- Ф. И. О. лица, выдавшего доверенность, и его паспортные данные (серия, номер паспорта или иного документа, кем и когда выдан, место жительства);
- Ф. И. О. лица, которому выдана доверенность, его паспортные данные (серия, номер паспорта или иного документа, кем и когда выдан, место жительства);
- срок действия доверенности. **Обратите внимание:** если в доверенности не указан срок ее действия, то она считается бессрочной и действует до прекращения ее действия (ч. 1 ст. 247 ГК);
- дату составления (ч. 3 ст. 247 ГК). **Следует знать!** Доверенность, в которой не указана дата составления, считается ничтожной;
- описание действий, для совершения которых выдана доверенность (в нашем случае в доверенности должно быть указано, что представитель имеет право получить арендную плату);
- подпись доверителя;
- удостоверение подписи доверителя должностным лицом предприятия, на котором доверитель работает (находится на стационарном лечении), или по месту его жительства (ч. 4 ст. 245 ГК). **Важный момент!** ГК **не требует** обязательного нотариального удостоверения такой доверенности.

? **Должна ли на доверенности стоять печать?**

Согласно Закону от 23.03.17 г. № 1982-VIII «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Украины относительно использования печатей»

тей юридическими лицами и физическими лицами – предпринимателями» заверять доверенность печатью **необязательно**.

? *Может ли предприятие выдать представителю арендодателя арендную плату, если он предъявил доверенность, удостоверенную нотариусом РФ?*

Да, может. Поясним подробнее.

Между Украиной и Российской Федерацией действует Конвенция о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам, ратифицированная с оговорками Законом от 10.11.94 г. № 240/94-ВР. В частности, в соответствии со ст. 13 Конвенции документы, которые на территории одной из договаривающихся сторон изготовлены или засвидетельствованы учреждением или специально уполномоченным на это лицом в пределах их компетенции и по установленной форме и скреплены гербовой печатью, принимаются на территориях других договаривающихся сторон без какого-либо специального удостоверения.

К сведению: документы, которые на территории одной из договаривающихся сторон рассматриваются как официальные, пользуются на территориях других договаривающихся сторон доказательной силой официальных документов.

Договаривающиеся стороны обязуются пересылать друг другу по просьбе без перевода и бесплатно свидетельства о регистрации актов гражданского состояния, документы об образовании, трудовом стаже и другие документы, касающиеся личных или имущественных прав и интересов граждан запрашиваемой договаривающейся стороны и других лиц, проживающих на ее территории.

То есть доверенность, выданная нотариусом

РФ на территории РФ, является действительной в Украине. Таким образом, сельхозпредприятие **имеет право** выдать арендную плату представителю арендодателя по доверенности, заверенной нотариусом России, без проставления апостиля и другого удостоверения (даже если она изложена на русском).

? *Можно ли выдать арендную плату лицу, которое предъявило доверенность, оформленную нотариусом РФ в АР Крым?*

Нет, нельзя. На основании ст. 3 Закона от 15.04.14 г. № 1207-VII «Об обеспечении прав и свобод граждан и правовой режим на временно оккупированной территории Украины» (далее – Закон № 1207) сухопутная территория АР Крым и города Севастополя является временно оккупированной территорией.

Государственные органы и органы местного самоуправления, их должностные и служебные лица, в том числе и на временно оккупированной территории, должны действовать только на основании, в пределах полномочий и способом, которые предусмотрены Конституцией и законами Украины. Любые органы, их должностные и служебные лица и их деятельность считаются недействительными, если они созданы, избраны или назначены в порядке, не установленном законом (ст. 9 Закона № 1207). Любой акт (решение, документ), выданный вышеуказанными органами и/или лицами, является недействительным и не создает правовых последствий.

Нотариус является уполномоченным государством лицом, который осуществляет нотариальную деятельность, в том числе удостоверяет права (ст. 3 Закона от 02.09.93 г. № 3425-XII «О нотариате»). Поэтому предприятие не может выдать арендную плату по доверенности, которая оформлена нотариусом РФ на территории АР Крым, поскольку такая доверенность является **недействительной**.

ВЫВОДЫ



Арендатор может выдать арендную плату представителю арендодателя по доверенности. Оформлять такую доверенность у нотариуса необязательно. Также предприятие может выдать арендную плату представителю, который предъявил доверенность, выданную нотариусом РФ. Однако доверенности, оформленные нотариусами на территории АР Крым, являются недействительными.