



Нотариуса заменит командир

ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ НЕОБХОДИМО ЗАВЕРИТЬ ДОКУМЕНТ,
НО НОТАРИУСА В ОТДАЛЁННОМ ПРИГРАНИЧНОМ РАЙОНЕ НЕТ?

Приобретая собственное жильё на средства целевого жилищного займа и ипотечного кредита, участники накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих¹ должны предоставить в ФГКУ «Росвоенипотека» и кредитную организацию определённый перечень документов, в том числе заверенных у нотариуса.

Для военнослужащего это означает необходимость выезда за десятки километров, потерю времени и нередко срыв сроков оформления сделки по купле-продаже жилья. В таких случаях законодательством предусмотрена возможность оформления документов без обращения к нотариусу².

¹ Далее — НИС.

² Пояснения подготовлены ответственным за оказание консультационной, методической и практической помощи сотрудникам пограничных органов в целях реализации военнослужащими права на получение целевых жилищных займов в Дальневосточном федеральном округе.

Ключевое значение имеет статья 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающая случаи, когда доверенности могут удостоверяться не нотариусом, а иными уполномоченными должностными лицами. В частности, доверенности военнослужащих, находящихся в пунктах дислокации воинских частей, где отсутствуют нотариусы, могут удостоверяться командиром (начальником) соответствующей воинской части. Норма направлена на обеспечение реализации гражданских прав военнослужащих с учётом специфики военной службы.

Основы законодательства Российской Федерации о нотариате³ также предусматривают возможность совершения нотариальных действий должностными лицами вне нотариальных

³ Утверждены Верховным Советом Российской Федерации 11.02.1993 № 4462-1.

контор — в условиях отсутствия нотариуса или невозможности обращения к нему.

Правовая природа такого удостоверения связана и со статусом командира как должностного лица, наделённого публичными полномочиями. В соответствии с пунктом 4 статьи 22 Федерального закона от 27.05.1998 № 76-ФЗ «О статусе военнослужащих», командиры воинских частей как должностные лица органов исполнительной власти совершают нотариальные действия с участием военнослужащих (граждан, пребывающих в добровольческих формированиях) и граждан, призываемых (поступающих) на военную службу, членов их семей в случаях и порядке, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Следовательно, если законом требуется нотариальная форма доверенности или согласия, она считается соблюденной и при удостоверении документа командиром воинской части⁴.

Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» специальных правил об удостоверении документов не содержит и не ограничивает применение общих норм гражданского и нотариального законодательства.

На практике это выглядит следующим образом. Пограничник проходит службу на корабле в Сахалинской области, тогда как квартиру по НИС приобретает по месту проживания семьи в другом регионе. Для подписания акта приёма-передачи, подачи документов

в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг⁵ и взаимодействия с банком требуется либо личное присутствие, либо нотариальная доверенность. При этом выезд военнослужащего за пределы гарнизона невозможен в связи с условиями прохождения военной службы.

В этом случае военнослужащий согласовывает текст доверенности с банком. Кредитный специалист проверяет формулировки полномочий и, как правило, требует их детальной конкретизации: отдельно указывается право подписания акта приёма-передачи, подачи заявлений в МФЦ и Росреестр, получения выписок из Единого государственного реестра недвижимости, подписания дополнительных соглашений. Далее военнослужащий обращается к должностному лицу воинской части и представляет документ на удостоверение.

Процедура удостоверения документов в воинской части регламентируется отдельным приказом пограничного органа. Этим приказом определяется перечень лиц, уполномоченных совершать нотариальные действия, форма удостоверительной надписи со ссылкой на основание полномочий должностного лица, порядок ведения журнала регистрации⁶. Подписание осуществляется в личном присутствии уполномоченного лица: проверяется паспорт, уточняется факт прохождения службы, после чего проставляется удостоверительная надпись, подпись и печать воинской части.

Доверенность направляется представителю, который совершает сделку.

⁵ Далее — МФЦ.

⁶ Текст удостоверительной надписи регламентирован Министерством юстиции Российской Федерации (формы для доверенностей, копий и др.).

⁴ При условии соблюдения установленной процедуры, предусмотренной Основами законодательства Российской Федерации о нотариате.

Банк принимает её как равнозначную нотариальной. Выезд к нотариусу не требуется.

Аналогично оформляется согласие супруга. Статья 35 Семейного кодекса Российской Федерации требует нотариально удостоверенного согласия на сделку с недвижимостью. Если супруг также является военнослужащим и проходит службу в той же части, его подпись может быть удостоверена командиром при соблюдении установленного порядка. На практике такие документы принимаются банками, особенно при оформлении сделок в удалённых районах.

Удостоверяться могут заявление в Росреестр, согласие на обработку персональных данных, дополнительное соглашение к кредитному договору.

Судебная практика подтверждает правомерность такого подхода. В постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 30.10.2025 № 36-П указано, что требование нотариального удостоверения согласия супруга не может применяться формально, если это фактически лишает военнослужащего возможности реализовать гарантированное ему право на жилищное обеспечение. Конституционный Суд Российской Федерации подчеркнул допустимость удостоверения документов командиром воинской части в условиях объективной недоступности нотариуса при соблюдении установленного законом порядка.

Однако судами одновременно проверяется соблюдение процедуры нотариально удостоверенного согласия на сделку с недвижимостью. Так, в Апелляционном определении Свердловского областного суда от 22.09.2022 по делу № 33—14872/2022 суд поддержал отказ в признании доверенности, поскольку удостоверительная



надпись не содержала ссылки на основание полномочий должностного лица, а факт прохождения службы не был подтверждён. Суд прямо указал, что приравнивание к нотариальной форме возможно только при строгом соблюдении процедуры.

Таким образом, участникам НИС необходимо помнить, что доверенности и иные документы военнослужащих, находящихся в пунктах дислокации воинских частей, где отсутствуют нотариусы, могут удостоверяться командиром (начальником) соответствующей воинской части при соблюдении установленного законодательством порядка и процедуры.

Материал представлен регистрирующим органом ФСБ России.

Фото из интернет-ресурсов.

ВГР