

1. Краткая постановка вопроса

Гражданин (отец) является инвалидом I группы после перенесённого инсульта: у него парализована правая сторона тела, отсутствует речь, но, по утверждению заявителя, он полностью понимает происходящее и не состоит на учёте у психиатра. Его супруга (мать) после онкологического лечения нуждается в средствах на лечение. Семья намерена продать квартиру, оформленную на отца. Нотариусы отказываются удостоверить доверенность от его имени, ссылаясь на то, что он не разговаривает и, соответственно, невозможно удостовериться в его волеизъявлении. Суд не назначает опеку, поскольку отец дееспособен.

Правовая проблема: как дееспособному, но физически ограниченному лицу (не способному говорить и самостоятельно подписывать документы) распорядиться принадлежащей ему недвижимостью, когда закон требует нотариального удостоверения доверенности или письменной формы договора.

Далее анализируются все юридически значимые варианты решения, включая преодоление отказа нотариуса, оформление сделки с участием рукоприкладчика и причины, по которым опека в данном случае невозможна и не нужна.

2. Презумпция дееспособности и её значение

2.1. Дееспособность гражданина не зависит от наличия физических недостатков

Согласно ст. 21 ГК РФ, гражданская дееспособность возникает в полном объёме с наступлением совершеннолетия. Лишить или ограничить гражданина дееспособности может только суд по основаниям, предусмотренным ст. 29 и ст. 30 ГК РФ:

- признание недееспособным возможно только при наличии психического расстройства, вследствие которого гражданин **не может понимать значения своих действий или руководить ими** (ст. 29 ГК РФ);
- ограничение дееспособности допускается лишь при злоупотреблении спиртными напитками или наркотическими средствами, ставящем семью в тяжёлое материальное положение (ст. 30 ГК РФ).

Инвалидность I группы, в том числе вследствие инсульта с параличом и утратой речи, не является основанием ни для признания недееспособным, ни

для ограничения дееспособности. Судебная практика последовательно исходит из того, что наличие тяжёлого соматического заболевания и даже выраженных неврологических нарушений само по себе не свидетельствует о неспособности понимать значение своих действий и руководить ими. Так, в апелляционном определении Московского городского суда от 12.02.2024 по делу № 33-2394/2024 суд принял во внимание заключение специалиста о том, что лицо, впоследствии оспаривавшее сделку, было адекватно, понимало значение своих действий и могло руководить ими, и отказал в признании договора дарения недействительным. Аналогичный подход отражён в решении Пушкинского городского суда Московской области от 22.03.2016 по делу № 2-878/2016: наличие прогрессирующего заболевания не опровергает дееспособность, если истцы не доказали обратное.

Таким образом, отец, не признанный судом недееспособным и не состоящий на учёте у психиатра, юридически полностью дееспособен, даже если из-за болезни не может говорить и двигать правой рукой. Это означает, что он вправе самостоятельно совершать любые сделки, в том числе по отчуждению недвижимости, лично либо через представителя на основании доверенности.

2.2. Порядок установления опеки над дееспособным лицом неприменим

Опека в соответствии с п. 1 ст. 32 ГК РФ устанавливается только над гражданами, признанными судом недееспособными. Попечительство — над ограниченно дееспособными. Поскольку отец понимает значение своих действий, он не может быть признан недееспособным, и потому суд обоснованно отказывает в опеке. Пытаться добиться опеки при сохранном интеллекте было бы и юридически ошибочным, и практически вредным: признание недееспособным лишит отца права самостоятельно распоряжаться имуществом и потребует назначения опекуна, что в данной ситуации не соответствует интересам семьи.

Вместе с тем для помощи дееспособному гражданину, который по состоянию здоровья не может самостоятельно осуществлять и защищать свои права, закон предусматривает **патронаж** (ст. 41 ГК РФ). Патронаж устанавливается органом опеки и попечительства **по просьбе самого гражданина**. Помощник (попечитель-помощник) вправе совершать сделки в интересах подопечного, но только на основании **доверенности** или договора поручения, заключённого с самим подопечным. Следовательно, патронаж не отменяет требование о нотариальной доверенности для распоряжения недвижимостью и не решает проблему отказа нотариуса. Однако он может быть полезен для

представления интересов отца в государственных органах, медицинских учреждениях и для организационного сопровождения сделки.

3. Нотариальная доверенность: правовые основы и преодоление отказа нотариуса

3.1. Обязательность нотариальной формы доверенности на распоряжение недвижимостью

В силу п. 2 ст. 185.1 ГК РФ доверенности на совершение сделок, требующих нотариального удостоверения, должны быть нотариально удостоверены. К таким сделкам относится, в частности, договор продажи недвижимости, поскольку государственная регистрация перехода права собственности производится на основании нотариально удостоверенной доверенности, если от имени продавца действует представитель. Таким образом, для продажи квартиры через представителя доверенность должна быть удостоверена нотариусом. Альтернативой является личное участие отца в сделке (см. раздел 4), но если он физически не может присутствовать при регистрации, доверенность необходима.

3.2. Обязанности нотариуса при удостоверении доверенности

Согласно ст. 43 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (далее — Основы) при совершении нотариального действия нотариус устанавливает личность обратившегося, а также проверяет его дееспособность. В соответствии со ст. 44 Основ нотариус разъясняет сторонам смысл и значение проекта сделки и проверяет, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона.

Закон не устанавливает, что волеизъявление должно быть выражено исключительно устно. Отсутствие речи не является обстоятельством, исключающим возможность удостоверения доверенности, если нотариус может иным доступным способом установить волю гражданина. Практика нотариальных контор допускает:

- получение от него или не говорящего лица письменных ответов на поставленные вопросы;
- использование жестов, кивков, иных невербальных способов коммуникации, если нотариус может их однозначно интерпретировать;

- привлечение сурдопереводчика или иного специалиста, владеющего способами общения с лицами с нарушением речи;
- использование технических средств (планшетов, компьютеров с программами синтеза речи).

Нотариус вправе отложить совершение нотариального действия, если необходимо истребовать дополнительные сведения или документы (ст. 41 Основ), но не вправе немотивированно отказать по причине физического недостатка.

3.3. Отказ нотариуса со ссылкой на отсутствие речи: оценка законности

Перечень оснований для отказа в совершении нотариального действия исчерпывающе установлен ст. 48 Основ:

1) совершение такого действия противоречит закону; 2) действие подлежит совершению другим органом; 3) с просьбой о совершении нотариального действия обратилось недееспособное лицо либо представитель, не имеющий необходимых полномочий.

Ни одно из этих оснований в рассматриваемой ситуации отсутствует, если только нотариус не имеет доказательств недееспособности отца. Сам по себе факт, что человек не разговаривает, не означает его недееспособность. Более того, отец не состоит на учёте у психиатра, что дополнительно подтверждает его дееспособность.

Следовательно, отказ нотариуса, мотивированный исключительно отсутствием речи, является неправомерным. При этом нотариус обязан выдать письменное постановление об отказе по требованию заявителя (п. 2 ст. 48 Основ). В постановлении должны быть изложены причины отказа и разъяснён порядок его обжалования.

3.4. Судебный порядок обжалования отказа нотариуса

В соответствии с гл. 37 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в районный суд с заявлением об оспаривании отказа нотариуса (ст. 310 ГПК РФ). Заявление подаётся в течение десяти дней со дня, когда заявителю стало известно об отказе (ст. 310 ГПК РФ). Пропущенный по уважительной причине срок может быть восстановлен судом.

К заявлению прилагаются:

- постановление нотариуса об отказе (если оно не было выдано, обжалуется также бездействие нотариуса);

- документы, подтверждающие родство (свидетельство о рождении, браке);
- документы о состоянии здоровья отца (справка об инвалидности, выписка из медицинской карты, заключение лечащего врача о сохранности когнитивных функций и способности понимать значение своих действий);
- доказательства того, что отец выражает волю на выдачу доверенности (например, видеозапись, на которой он кивком или жестом подтверждает намерение продать квартиру, письменное заявление отца, составленное доступным ему способом).

В ходе судебного разбирательства по ходатайству заинтересованного лица может быть назначена судебно-психиатрическая экспертиза для определения способности отца понимать значение своих действий и руководить ими. Экспертиза может проводиться амбулаторно или на дому с учётом состояния здоровья. Положительное заключение экспертов о том, что отец понимает значение своих действий и может выражать волю (в том числе невербально), станет решающим доказательством. При удовлетворении заявления суд выносит решение, которым обязывает нотариуса совершить нотариальное действие (ст. 312 ГПК РФ).

Судебная практика также свидетельствует: отказ нотариуса не должен быть формальным. В определениях Московского городского суда (например, от 04.05.2011 по делу № 33-10462) подчёркивается, что отсутствие детальных описаний психического состояния не позволяет сделать вывод о недееспособности лица. Следовательно, сомнения нотариуса при отсутствии медицинских доказательств не могут служить основанием для отказа.

3.5. Досудебные способы преодоления отказа

Прежде чем обращаться в суд, рекомендуется предпринять следующие меры:

1. **Попытаться договориться с нотариусом об альтернативном способе коммуникации.** Можно предложить нотариусу: - пригласить его на дом, где отцу будет комфортнее; - подготовить письменные ответы на предполагаемые вопросы; - использовать планшет или компьютер с программой, озвучивающей набранный текст; - пригласить сурдопереводчика или специалиста по альтернативной коммуникации, если отец владеет жестовым языком или иными системами.
2. **Обратиться к другому нотариусу.** Отказ одного нотариуса не является препятствием для обращения к другому. Разные нотариусы по-разному подходят к вопросу работы с инвалидами. Полезно заранее по телефону описать ситуацию и узнать, готов ли нотариус удостоверить доверенность при условии обеспечения письменного контакта.

3. **Направить жалобу в нотариальную палату субъекта РФ** на действия нотариуса. Жалоба может быть рассмотрена в порядке подчинённости, но не заменяет судебное обжалование.
4. **Получить письменный отказ нотариуса**, чтобы впоследствии использовать его в суде.

3.6. Практический вывод по разделу

Отказ нотариуса удостоверить доверенность только потому, что отец не разговаривает, не основан на законе. Такая доверенность может быть удостоверена, если обеспечить нотариусу возможность убедиться в волеизъявлении через письменные ответы, жесты или технические средства. При устойчивом отказе необходимо обжаловать его в суд в порядке гл. 37 ГПК РФ. Для подтверждения дееспособности отца может быть назначена судебно-психиатрическая экспертиза. Одновременно следует заручиться медицинскими документами, указывающими на отсутствие психических расстройств.

4. Продажа квартиры без доверенности: договор с участием рукоприкладчика

4.1. Нормативная основа

Если получение доверенности по каким-либо причинам затруднено или требует длительного судебного разбирательства, продажу квартиры можно осуществить без доверенности — при личном участии отца в сделке. В этом случае договор купли-продажи подписывается самим продавцом либо, при невозможности собственноручной подписи, другим гражданином — **рукоприкладчиком**.

Согласно п. 3 ст. 160 ГК РФ:

Если гражданин вследствие физического недостатка, болезни или неграмотности не может собственноручно подписаться, то по его просьбе договор может быть подписан другим гражданином. Подпись последнего должна быть засвидетельствована нотариусом либо иным должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, с указанием причин, в силу которых договор не мог быть подписан собственноручно.

Паралич правой руки после инсульта является физическим недостатком, препятствующим собственноручному подписанию договора. Если отец не может подписаться и левой рукой (или это невозможно по состоянию здоровья), договор от его имени может подписать рукоприкладчик.

4.2. Роль рукоприкладчика и требования к оформлению

Рукоприкладчик не является представителем продавца. Он не выражает собственную волю, а лишь исполняет техническую функцию — проставляет подпись на документе по просьбе и в присутствии гражданина, который сам выражает своё волеизъявление. Поэтому для участия рукоприкладчика не требуется доверенность.

Обязательное условие — подпись рукоприкладчика должна быть засвидетельствована нотариусом. Нотариус в данном случае совершает нотариальное действие, предусмотренное ст. 80–81 Основ (свидетельствование подлинности подписи) либо, если договор заключается в нотариальной форме, удостоверяет договор с указанием причины, по которой сторона не подписала его собственноручно. В любом случае нотариус должен удостовериться в том, что:

- гражданин действительно не может подписаться сам;
- договор подписывается по его личной просьбе;
- гражданин понимает содержание договора и выражает согласие с его условиями.

Если нотариус отказывается свидетельствовать подпись рукоприкладчика, такой отказ может быть обжалован в суд по тем же правилам, что и отказ в удостоверении доверенности. Однако на практике засвидетельствование подписи рукоприкладчика воспринимается нотариусами менее болезненно, чем удостоверение доверенности, поскольку нотариус видит самого доверителя и может зафиксировать его волю.

4.3. Договор купли-продажи квартиры: форма и государственная регистрация

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путём составления одного документа, подписанного сторонами (ст. 550 ГК РФ). Обязательное нотариальное удостоверение такого договора законом не требуется, за исключением случаев продажи доли в общей собственности (ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и п. 1 ст. 24 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним» — утратил силу, но правила сохранены в ФЗ-218). Также нотариальная форма обязательна для сделок с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетним или ограниченно дееспособным лицам. В рассматриваемой ситуации, если квартира принадлежит отцу единолично и он дееспособен, договор может быть заключён в простой письменной форме.

После подписания договора необходима государственная регистрация перехода права собственности. Для этого стороны либо их представители подают заявление в Росреестр (через МФЦ). Если отец физически может явиться в МФЦ, он вправе подать заявление лично. Заявление на государственную регистрацию должно быть подписано заявителем (ст. 18 ФЗ-218). Если он не может подписать заявление, возникает аналогичная проблема. Однако закон не запрещает подписание заявления о государственной регистрации рукоприкладчиком по правилам ст. 160 ГК РФ, однако на практике МФЦ и Росреестр не всегда принимают такие документы. Поэтому более надёжным вариантом является подача документов представителем по нотариальной доверенности либо личное присутствие отца с возможной помощью сотрудника МФЦ при подписании (если отец может оставить хотя бы подпись-«галочку» или использовать факсимиле? Факсимиле не допускается для документов, предоставляемых на регистрацию, если иное не установлено законом).

Таким образом, вариант с рукоприкладчиком полностью решает проблему подписания договора, но не всегда решает проблему подачи заявления на регистрацию. Если отец не может явиться в МФЦ, всё равно потребуется доверенность на представителя для подачи документов. В этом случае рассматриваемый вариант следует сочетать с обжалованием отказа нотариуса или с выездом нотариуса на дом для удостоверения доверенности.

4.4. Сравнение с доверенностью

Преимущества сделки с рукоприкладчиком:

- не требуется отдельная доверенность;
- волеизъявление продавца фиксируется непосредственно при подписании договора;
- стоимость нотариального свидетельствования подписи ниже, чем удостоверение доверенности.

Недостатки:

- необходимо личное присутствие продавца (отца) при подписании договора у нотариуса;

- не решает вопрос подачи заявления в Росреестр, если продавец не может явиться.

Для семьи, где отец живёт вместе с дочерью/сыном, но может передвигаться в пределах квартиры и, возможно, выехать на инвалидной коляске, вариант с приглашением нотариуса на дом для подписания договора и последующей подачей документов в МФЦ через представителя на основании доверенности является реалистичным. Но доверенность для представителя в Росреестре всё равно нужна, хотя её можно оформить одновременно с договором (если нотариус согласен).

Идеальным является следующий алгоритм:

1. Найти нотариуса, готового работать с неговорящим человеком.
2. На дому у нотариуса оформить доверенность на родственника с правом продажи квартиры и подачи документов на регистрацию.
3. Родственник от имени отца заключает договор купли-продажи и подаёт документы в Росреестр.

Если нотариус отказывается удостоверить доверенность, но готов засвидетельствовать подпись рукоприкладчика на договоре, то после заключения договора родственник может подать документы на регистрацию только вместе с отцом (если он может явиться) или после отдельного обжалования отказа в доверенности.

4.5. Практический вывод по разделу

Продажа квартиры может быть оформлена договором, подписанным рукоприкладчиком в порядке п. 3 ст. 160 ГК РФ, с нотариальным засвидетельствованием подписи. Однако для полного оформления сделки (включая регистрацию перехода права) желательно всё же получить нотариальную доверенность на представителя. Рукоприкладчик — это запасной вариант, который помогает, если нотариус категорически отказывается удостоверить доверенность, но при этом готов засвидетельствовать подпись на договоре.

5. Иные возможные варианты и их оценка

5.1. Личное участие отца в регистрации сделки через МФЦ

Если отец может передвигаться, его можно привезти в МФЦ. Там он подаёт заявление о регистрации перехода права, а договор может быть уже подписан рукоприкладчиком. Возможна ситуация, когда сотрудник МФЦ откажется

принимать документы из-за невозможности устного подтверждения намерений. Такой отказ также можно обжаловать, но это дополнительная сложность. Практика показывает, что при наличии письменного заявления и подписи самого заявителя (или рукоприкладчика) препятствий быть не должно. Рекомендуется заранее уточнить в конкретном МФЦ порядок обслуживания граждан с ограниченными возможностями здоровья и, при необходимости, вызвать сотрудника на дом (в некоторых регионах есть выездной приём).

5.2. Оформление инвалидности матери и получение льгот

Оформление группы инвалидности матери, безусловно, необходимо для получения мер социальной поддержки, но это не влияет на право собственности отца на квартиру. Данное обстоятельство не может служить основанием для отчуждения его имущества без его волеизъявления.

5.3. Использование механизма патронажа (ст. 41 ГК РФ)

Как уже отмечалось, патронаж позволяет назначить помощника для дееспособного гражданина, но не освобождает от необходимости нотариальной доверенности при совершении сделок с недвижимостью. Патронаж может быть оформлен, если отец нуждается в постоянной помощи в быту и для представления интересов. Однако с точки зрения продажи квартиры он не решает проблему отказа нотариуса.

5.4. Продажа квартиры через суд (выдел доли, раздел имущества)

Если между собственниками возник бы спор (например, о разделе совместно нажитого имущества), можно было бы рассматривать вопрос в суде, но в описанной ситуации спора нет. Суд не может заменить волеизъявление продавца при отсутствии спора о праве.

6. Итоговые рекомендации (практический алгоритм)

С учётом изложенного, семье рекомендуется действовать следующим образом:

- 1. Зафиксировать волю отца на продажу квартиры** в доступной для него форме: письменное заявление, видеозапись, где он на вопросы отвечает жестами/кивками, подтверждая намерение продать квартиру, выбрать покупателя, согласовать цену.

-
2. **Собрать медицинские документы**, подтверждающие, что отец не страдает психическими расстройствами и осознаёт свои действия: справка о том, что он не состоит на учёте у психиатра; выписка из истории болезни с указанием диагноза (инсульт) и сохранности когнитивных функций; заключение невролога или терапевта о том, что отец понимает обращённую речь и может выражать своё согласие невербально.
 3. **Обратиться к нотариусу (лучше на дому) с ходатайством об удостоверении доверенности**, предложив способ коммуникации: отец будет письменно отвечать на вопросы, либо использовать планшет с программой синтеза речи, либо отвечать на простые вопросы кивком. Если нотариус согласен, доверенность оформляется.
 4. **Если нотариус отказывается** — потребовать письменное постановление об отказе в соответствии со ст. 48 Основ и в течение 10 дней подать заявление в районный суд об оспаривании отказа (гл. 37 ГПК РФ). В заявлении просить назначить судебно-психиатрическую экспертизу для подтверждения дееспособности отца. К заявлению приложить все доказательства, в том числе видеозапись волеизъявления и медицинские справки.
 5. **Параллельно проработать вариант с рукоприкладчиком**: предложить нотариусу засвидетельствовать подпись рукоприкладчика на договоре купли-продажи, а при необходимости и на заявлении в Росреестр. Если договор будет подписан, отец либо лично подаёт документы на регистрацию, либо его представитель действует на основании доверенности (которую предстоит получить).
 6. **Не пытаться устанавливать опеку** — это ошибочный путь, поскольку отец дееспособен. При необходимости можно оформить патронаж (ст. 41 ГК РФ), но он не заменяет доверенность.
 7. **Искать нотариуса, специализирующегося на обслуживании инвалидов**, либо нотариуса, который согласен на выезд. Практика показывает, что в крупных городах есть нотариусы, имеющие опыт работы с немыми и лицами с нарушением речи. Информацию о таких нотариусах можно получить в нотариальной палате региона.
-

7. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ: - ст. 21 — дееспособность гражданина; - ст. 29 — признание гражданина недееспособным; - ст. 30 — ограничение дееспособности; - ст. 32, 33, 41 — опека, попечительство, патронаж; - ст. 160 — письменная форма сделки, подписание рукоприкладчиком; - ст. 185.1 — нотариально удостоверенные доверенности; - ст. 550 — форма договора продажи недвижимости.
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ: - гл. 37 — производство по делам о совершенных нотариальных действиях и об отказе в их совершении (ст. 310–312).
3. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1): - ст. 41 — отложение совершения нотариального действия; - ст. 43 — установление личности обратившегося; - ст. 44 — разъяснение смысла и значения проекта сделки; - ст. 48 — основания для отказа в совершении нотариального действия.
4. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ: - ст. 34 — совместная собственность супругов; - ст. 35 — владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов.
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: - ст. 15 — государственная регистрация прав по заявлению; - ст. 18 — требования к заявлению; - ст. 42 — обязательное нотариальное удостоверение сделок при отчуждении долей.
6. Федеральный закон от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»: - ст. 1 — понятие «инвалид».

Судебная практика

1. Апелляционное определение Московского городского суда от 12.02.2024 по делу № 33-2394/2024 (о презумпции дееспособности при оспаривании договора дарения).
2. Решение Пушкинского городского суда Московской области от 22.03.2016 по делу № 2-878/2016 (тяжёлое заболевание само по себе не свидетельствует о неспособности понимать значение своих действий).

-
3. Определение Московского городского суда от 04.05.2011 по делу № 33-10462 (недостаточность доказательств недееспособности не позволяет отказать в иске о признании сделки недействительной).
 4. Решение Ленинского районного суда г. Иваново от 27.09.2018 по делу № 2-851/2018 (пример, когда экспертиза установила неспособность понимать свои действия, что отличает его от рассматриваемой ситуации).
-

Разработано в качестве внутреннего правового обзора. Не является индивидуальной юридической консультацией; при подготовке конкретных документов рекомендуется обращаться к практикующему юристу.