

Исх – 11/С/20
19 марта 2020

Министерство юстиции
Донецкой Народной Республики
283048, город Донецк, улица
Артёма, дом 157
Министру юстиции ДНР
Сироватко Ю.Н.

Уважаемый Юрий Николаевич!

В связи с необходимостью, возникшей при применении законодательства на территории ДНР и изданием МЮ ДНР нормативно – правовых актов, прошу Вас дать разъяснения по следующим обстоятельствам.

24.01.2020 года вступил в силу Указа Главы ДНР № 06 от 23.01.2020 «Об утверждении Правил осуществления риелторской деятельности» (далее Правила). Исполнение данного Указа возложено на МЮ ДНР.

В соответствии с Правилами под риелторской деятельностью понимается посредническая деятельность юридических лиц и физических лиц - предпринимателей по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи, мены, аренды, а также иных сделок с объектами недвижимости, правами на них, в том числе:

- 1) консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимости;
- 2) предоставление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости;
- 3) подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости;
- 4) организация и проведение согласования условий предстоящей сделки;
- 5) помощь в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Услуги, указанные в настоящем пункте, составляющие риелторскую деятельность, являются риелторскими услугами.

ФЛП Воробьёв С.А. (зарегистрирован на территории ДНР как субъект предпринимательской деятельности) оказывает услуги в сфере права (КВЭД 69.10.), заключая с физическими и юридическими лицами договора об оказании юридических услуг в сфере права со следующими предметами договора:

- 1) представительство интересов сторон в судах и других государственных органах;
- 2) юридические консультации в гражданских, уголовных, трудовых и других спорах;
- 3) составление юридических документов;
- 4) осуществление юридических услуг по оформлению наследственных прав, обжалование действий нотариусов, признание права собственности в порядке наследования.
- 5) выделение имущества в натуре из общей совместной собственности, раздел имущества супругов,
- 6) введение в эксплуатацию вновь созданных объектов недвижимости,
- 7) разрешением земельных споров в суде.

Какого-либо отношения к осуществлению сделок с объектами недвижимого имущества отношения не имею, переход права собственности не осуществляем и действия в этом не оказываем.

Для осуществления указанной деятельности наши клиенты выдают нотариально заверенные доверенности для представления их интересов в различных государственных органах, судах, МЮ ДНР, ГРП МЮ ДНР, ЕРЦ МЮ ДНР, Администраций районов и городов, ОТИ ГРП МЮ ДНР.

При исполнении договорных обязательств возникает необходимость подачи документов в Единые регистрационные центры МЮ ДНР по объектам недвижимого имущества, принадлежащих клиентам на праве собственности, либо тех которые будут принадлежать на праве собственности после их получения в порядке наследования или в результате раздела (выделения) имущества.

Например, при оформлении наследства, возникает необходимость получения технического паспорта на объект недвижимого имущества, информационной справки по запросам нотариуса, по определению суда. В случаях утери правоустанавливающих документов на объекты недвижимого имущества для получения дубликатов, также необходима информационная справка по субъекту и технический паспорт, обращение в ОТИ, ГРП МЮ ДНР, для подачи исковых заявлений в суд для защиты прав и законных интересов граждан ДНР. Решения судов по признанию права собственности, по выделению имущества в натуре, по разделу имущества супругов, подлежат государственной регистрации, в связи с чем, необходим технический паспорт и дальнейшая подача на регистрацию, вступившего в законную силу решения суда.

Обращения в ЕРЦ ГРП МЮ ДНР для оформления вышеуказанных документов осуществляется не с целью продажи объектов недвижимого имущества и оформления иных сделок, а для регистрации прав собственности при их переходе по наследству, при подтверждении не признанных и нарушенных прав собственности, при изменении доли в результате выделения доли в натуре.

При очередном обращении в ЕРЦ МЮ ДНР, его сотрудниками было в устном порядке доведено до сведения, что в дальнейшем представители по доверенности – физические лица не смогут подавать документы в ЕРЦ МЮ ДНР без документа, подтверждающего право на осуществление риелторской деятельности (сертификат, свидетельство, удостоверение) и торговли недвижимостью, вне зависимости от цели их обращения.

На основании изложенного, просим Вас дать письменное разъяснения по следующим вопросам:

1. Необходимо ли физическому лицу действующему по нотариально заверенной доверенности получать свидетельство специалиста по торговле недвижимостью (свидетельство, сертификат, удостоверение) для подачи документов в ЕРЦ МЮ ДНР при действиях не связанных с куплей- продажи недвижимости, но связанных с регистрацией права собственности (дома, квартиры, земельные участки) если да, то на каком основании?
2. Существуют ли ограничения по количеству подаваемых документов и обращений в ЕРЦ МЮ ДНР для граждан, которые осуществляют указанные действия по доверенности, заверенной нотариально? Если да, то на каком основании и какие ограничения?

Письменный ответ прошу направить в мой адрес: 283001, город Донецк, улица Марьинская, дом 1, офис 22 (БЦ «Пушкинский») Воробьев С.А. office.ukvip@gmail.com

Физическое лицо предприниматель
19.03.2020



С.А. Воробьев



**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ
(МИНЮСТ ДНР)**

ул. Артема, 157, г. Донецк, 283048, тел./факс (062) 300-25-00

E-mail: minjust@minjust-dnr.ru сайт: minjust-dnr.ru Идентификационный код 51000951

15.04.2020 № 16.5-18/125

На № 11/С/20 от 19.03.2020

Воробьёв С.А.

ул. Марьинская, д.1, офис 22
г. Донецк, 283001

О рассмотрении обращения

Министерство юстиции Донецкой Народной Республики, в пределах компетенции, рассмотрев Ваше обращение о разъяснении вопросов связанных с регистрацией недвижимого имущества, сообщает следующее.

Согласно пункту 1.3 Правил осуществления риелторской деятельности, утвержденных Указом Главы Донецкой Народной Республики от 23.01.2020 № 6 (далее – Правила), под риелторской деятельностью понимается посредническая деятельность юридических лиц и физических лиц – предпринимателей по содействию при заключении, исполнении, прекращении договоров купли-продажи, мены, аренды, а также иных сделок с объектами недвижимости, правами на них (за исключением организации и проведения аукционов и биржевых торгов), в том числе:

- 1) консультационные услуги по сделкам с объектами недвижимости;
- 2) предоставление информации о спросе и предложении на объекты недвижимости;
- 3) подбор вариантов сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости;
- 4) организация и проведение согласования условий предстоящей сделки;
- 5) помощь в подготовке (оформлении) документов, связанных с осуществлением сделки с объектом недвижимости, сделки с участием в строительстве объекта недвижимости, регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Согласно ст. 42 Хозяйственного кодекса Украины (далее - ХК Украины), предпринимательство - это самостоятельная, инициативная, систематическая, на собственный риск хозяйственная деятельность, осуществляемая субъектами хозяйствования (предпринимателями) с целью достижения экономических и социальных результатов и получения прибыли.

Таким образом, если физическое лицо в рамках представительства по удостоверенной нотариально доверенности оказывает предусмотренные п. 1.3 Правил услуги, которые имеют признаки предпринимательства, указанные в ст. 42 ХК Украины, то такое лицо должно получить квалификационное свидетельство специалиста по торговле недвижимостью, быть зарегистрированным как физическое лицо - предприниматель и получить сертификат субъекта риелторской деятельности, поскольку согласно п. 1.4 Правил, осуществление риелторской деятельности допускается исключительно при наличии действующего сертификата субъекта риелторской деятельности.

Законодательство Донецкой Народной Республики не содержит ограничений по количеству подаваемых документов и обращений в Единый регистрационный центр при Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики (далее - ЕРЦ МЮ ДНР) для граждан (физических лиц) - представителей по удостоверенной нотариально доверенности.

При этом следует учесть, что если обращения граждан (физических лиц) в ЕРЦ МЮ ДНР носят систематический характер, предусматривающий получение вознаграждения и имеющий признаки предпринимательской и риелторской деятельности, которые установлены ст. 42 ХК Украины и п. 1.3 Правил, то вышеуказанные граждане в своей деятельности должны руководствоваться Правилами осуществления риелторской деятельности, утвержденными Указом Главы Донецкой Народной Республики от 23.01.2020 № 6.

Министр юстиции

Ю.

Ю.Н. Сироватко

