



### **Доверенность на оформление прав на недвижимость: советы специалистов**

Доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу для представительства перед третьими лицами, т.е. доверенность является документом, который подтверждает наличие у представителя прав действовать от чужого имени, определяет условия и границы реализации этих прав (статья 185 ГК РФ).

*«В соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» для оформления прав на недвижимое имущество (кадастровый учет, регистрация прав), совершение сделок, требующих нотариальной формы через представителя необходимо наличие нотариально удостоверенной доверенности»,* - поясняет **руководитель Управления Росреестра по Вологодской области Дмитрий Тулин.**

Отметим, что согласно Гражданскому кодексу РФ к нотариально удостоверенным доверенностям приравниваются:

- доверенности военнослужащих и других лиц, находящихся на излечении в госпиталях, санаториях и других военно-лечебных учреждениях, которые удостоверены начальником такого учреждения, его заместителем по медицинской части, а при их отсутствии старшим или дежурным врачом;
- доверенности военнослужащих, а в пунктах дислокации воинских частей, соединений, учреждений и военно-учебных заведений, где нет нотариальных контор и других органов, совершающих нотариальные действия, также доверенности работников, членов их семей и членов семей военнослужащих, которые удостоверены командиром (начальником) этих части, соединения, учреждения или заведения;
- доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, которые удостоверены начальником соответствующего места лишения свободы;

- доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, находящихся в учреждениях социальной защиты населения, которые удостоверены администрацией этого учреждения или руководителем (его заместителем) соответствующего органа социальной защиты населения. Кроме того, статьей 37 Основ законодательства о нотариате определено, что в случае, если в поселении или расположенном на межселенной территории населенном пункте нет нотариуса, соответственно глава местной администрации поселения и специально уполномоченное должностное лицо местного самоуправления муниципального района имеют право удостоверить доверенности (за исключением доверенностей на распоряжение недвижимым имуществом).

Не стоит забывать, если право возникает на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, в соответствии требованиями законодательства, государственная регистрация права может осуществляться по заявлению нотариуса или его работника, в связи с чем, полномочия нотариуса, связанные с обращением в орган регистрации прав, осуществляются без нотариальной доверенности.

**Президент Нотариальной палаты Вологодской области Елена Михайлова** рассказывает: *«Нотариально удостоверенная доверенность должна быть оформлена на бланке установленной формы, в ней должны быть указаны дата и место ее совершения, полные сведения о доверителе и представителе с указанием паспортных данных. Доверенность - серьезный правовой документ, юридическую силу которого иногда недооценивают, поэтому в доверенности важно очень четко сформулировать полномочия представителя, в каких государственных органах, учреждениях он может представлять доверителя и какие действия совершать от его имени. Срок действия доверенности ничем не ограничивается, но она не может быть выдана бессрочно. Если срок прямо не указан в документе, его действие согласно общему правилу, истекает ровно через год после даты составления. Однако не советуем оформлять доверенность на оформление недвижимости на длительный срок, поскольку сроки оформления недвижимости небольшие, а указав в доверенности, выданной на длительный срок право на заключение от своего имени любых сделок с вашим имуществом, по факту лишаетесь возможности контроля и распоряжения своей недвижимостью.*

*Важно помнить, что представитель не может совершать действия от имени законного владельца имущества в отношении себя лично, а также в отношении третьих лиц, если он уже представляет их интересы».*

В ситуации когда появились сомнения в доверенности (ее поддельности или отмены) такую доверенность всегда можно проверить через онлайн-сервис проверки доверенностей, который находится в открытом круглосуточном доступе на портале Федеральной нотариальной палаты (<http://reestr-dover.ru>).

*«В случае если представитель, на которого была выдана нотариальная доверенность, выполнило все поручения с недвижимым имуществом, указанным в доверенности, такую доверенность лучше отменить у*

*нотариуса, поскольку неотмененная своевременно доверенность может быть небезопасным орудием в руках посредников, указанных в доверенности», - советует Елена Михайлова.*

Напомним, при наличии опасений за свое недвижимое имущество каждый владелец может подать заявление в МФЦ о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии даже в том случае, если представитель действует по нотариально удостоверенной доверенности. Внесение такой записи в ЕГРН является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию прав другим лицом. Запись вносится бесплатно на основании заявления правообладателя, представленного в МФЦ.

Прекратить свое действие доверенность может также с прекращением юридического лица, смертью, признанием недееспособным или ограничено дееспособным, или безвестно отсутствующим гражданина, которым (которыми) была выдана доверенность, вследствие истечения ее срока, отмены.

Контакты для СМИ:

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области

(8172) 72 86 11, доб. 1045

[press@r35.rosreestr.ru](mailto:press@r35.rosreestr.ru)

160001, г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 3