

Вопрос :

Что нужно знать о доверенности, представляемой при обращении за государственной регистрацией прав и государственным кадастровым учетом объектов недвижимости?

Ответ:

В случае если от имени правообладателя объекта недвижимости (или стороны сделки) с заявлением о государственной регистрации прав и/или об осуществлении государственного кадастрового учета обращается его представитель по доверенности, необходимо обратить внимание на следующее:

- предъявляется подлинник и копия доверенности (подлинник возвращается заявителю после осуществления учетно-регистрационных действий) (ч. 5 ст. 21 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации));

- доверенность на представление документов, а также на их получение должна быть нотариально удостоверена (ч. 8 ст. 18, ч. 4 ст. 15 Закона о регистрации);

- если в доверенности не указан срок её действия, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения (ст. 186 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ));

- в доверенности должны быть четко сформулированы полномочия представителя, в каких государственных органах, учреждениях он может представлять доверителя и какие действия совершать от его имени, а также должны быть указаны данные доверителя, доверенного и дата составления доверенности. Отсутствие такой даты делает доверенность ничтожной, то есть не имеющей никакой юридической силы (п. 1 ст. 186 ГК РФ);

- доверенность не делает доверенное лицо собственником. Доверенное лицо не вправе совершать сделки в отношении себя лично, то есть, если ему доверили куплю-продажу недвижимости, то даже по генеральной доверенности он не может продать её самому себе (п. 3 ст. 182 ГК РФ);

- любую доверенность нужно проверять, т.к. человек, выдавший доверенность, может в любой момент её отменить, обратившись к нотариусу, оформлявшему документ. Проверка действия доверенности может быть осуществлена с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на сайте Федеральной нотариальной палаты по адресу: <http://reestr-dover.ru> неограниченным кругом лиц ежедневно, круглосуточно и без взимания платы.