

Мошеннических схем при сделках купли-продажи недвижимости существует великое множество и большинство из них действительно связаны с махинациями с использованием разного рода доверенностей. До тех пор, пока в нотариальной сфере не будет создан единый официальный информационный ресурс, позволяющий всем участникам процесса (юристам, агентствам, другим нотариусам, регистрационным органам и самим физическим лицам) использовать его сведения для проверки юридической чистоты сделки, махинации с недействительными доверенностями будут существовать и доставлять немало хлопот добросовестным покупателям недвижимости.

Напомним, что согласно действующему законодательству, заключение сделки купли-продажи на основании недействительной доверенности влечет за собой недействительность самого договора купли-продажи, далее применение последствий недействительности сделки, аннулирование вновь зарегистрированных прав собственности, возврат имущества законному владельцу.

При каких обстоятельствах доверенность – «не доверенность»? Например:

1. Доверенность выдана лицом, не являющимся правообладателем имущества.
2. У доверенности прекратился срок действия.
3. Доверенность поддельная.
4. Доверенность отозвана доверителем.
5. Доверитель умер.

И если первые два пункта проверить элементарно, то три других (и именно они используются мошенниками) требуют более тщательного подхода. Для этого покупателю квартиры жизненно необходимо изыскать возможность встретиться лично или любым возможным способом связаться с хозяином недвижимости (скайп, телефон), а также с нотариусом, выдавшим доверенность, и убедиться в действительности доверенности, намерениях продавца, наличия веских причин для выдачи данного документа.

В общем-то, доверенность как юридический документ для того и существует, чтобы подтверждать право доверенного лица на совершение указанных в ней действий, в том числе подписание договоров, актов приема-передачи, получение денежных средств и других. Поэтому однозначно утверждать, что покупать квартиру, продаваемую доверенным лицом, ни в коем случае нельзя, было бы юридически неграмотно. Но соблюдение элементарных правил – необходимость, которая позволит оградить

добросовестного покупателя от неприятных последствий.

Будьте бдительны и удачных вам сделок! - Директор [агентства недвижимости](#)
["Анкор"](#) - Чаркин Егор
Владимирович