

Личные вопросы

☞ **Покупаю квартиру на вторичном рынке. Риелтор сказал, что собственник не сможет присутствовать на сделке и оформлять документы будем по доверенности. Стоит ли покупать квартиру в этом случае и как можно проверить доверенность?**

Перед сделкой лучше все-таки познакомиться с собственником, проверить его паспорт, а также снять с него копию. Приобретать квартиру по доверенности крайне нежелательно. Основные риски такой покупки можно разделить на четыре группы: (1) продавать квартиру могут по поддельной доверенности; (2) доверенность можно в любой момент отозвать; (3) нотариус не может надлежащим образом проверить дееспособность доверителя и доверенного лица; (4) действие доверенности прекращается со смертью доверителя (ст. 188 ГК РФ). Причем суд признает сделку недействительной, даже если вы не знали о смерти собственника, поскольку его правоспособность прекращается смертью независимо от того, знали вы об этом или нет (апелляционное определение Московского городского суда от 22.09.15 по делу № 33-33926/2015).

Если вы все-таки решили купить квартиру, нужно обязательно проверить доверенность. В подлинной доверенности должны быть указаны: данные о доверителе и доверенном лице (серия и номер его паспорта, Ф.И.О., место прописки и дата его рождения), адрес отчуждаемого объекта, дата доверенности, подпись лица, выдавшего доверенность, нотариальная печать и удостоверительная надпись. Если в доверенности не указан срок действия или написано, что она действует бессрочно, она будет сохранять силу в течение года со дня ее совершения (ст. 186 ГК РФ).

Также вам нужно узнать, не отозвана ли доверенность. Проверить это можно на официальном сайте газеты «Коммерсантъ» в разделе «Объявления о несостоятельности». Также можно обратиться к реестру отмененных доверенностей Федеральной нотариальной палаты. Для поиска нужно указать дату удостоверения доверенности и реестровый номер. Полностью быть уверенным в подлинности доверенности можно только после обращения к нотариусу, который ее выдал. Вы получите сведения о том, действительно ли доверенность была выдана, действует ли она или отозвана доверителем.

☞ **Я проверил все документы перед сделкой. В случае судебного спора могут ли у меня отобрать квартиру? Признает ли меня суд добросовестным приобретателем?**

Суд признает вас добросовестным приобретателем, если квартира куплена по возмездной сделке и вы не знали и не могли знать о том, что продавец – не законный собственник (ст. 302 ГК РФ). Чтобы суд признал вас добросовестным приобретателем, недостаточно запросить только выписку из ЕГРП. Нужно предпринять меры, направленные на проверку юридической судьбы вещи. То есть на вас накладываются дополнительные обязанности по проверке сделки, и не нужно полагаться только на реестр. Например, суд не признал покупателя добросовестным, так как договор купли-продажи заключен по явно заниженной цене (п. 9 информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.11.08 № 126).

Вас могут признать добросовестным приобретателем только при условии, что сделка, по которой вы приобрели квартиру, отвечает признакам действительной сделки во всем, за исключением того, что она совершена неуправомоченным продавцом (совместное постановление Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.10). Если в отношении имущества ведется судебный спор, лучше узнать об этом заранее. Например, суд не признает добросовестным лицо, которое приоб-