



**НЕДВИЖИМОСТЬ**

**ПОКУПКА  
ПРОДАЖА  
ПРИВАТИЗАЦИЯ**

**Правила  
оформления**

**Госрегистрация**

**Образцы  
документов**

**Законы и акты**

# **Елена Михайловна Филиппова**

## **Недвижимость: покупка, продажа, приватизация**

*Текст предоставлен правообладателем*

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=6090336](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=6090336)*

*Недвижимость: покупка, продажа, приватизация /Сост. Е. М.*

*Филиппова.: АСТ, Сова; Москва, Санкт-Петербург; 2011*

*ISBN 978-5-17-071123-9*

### **Аннотация**

Очень многим людям так или иначе приходится заниматься вопросами недвижимости, и подчас у них нет никакого советчика. Пусть таким советчиком станет книга, содержащая массу полезной информации. Известно, что незнание закона не освобождает от ответственности. Не освобождает оно и от потери собственности, и от совершения глупостей из-за незнания тонкостей или обычной наивности... Чтобы не произошло в вашей жизни чего-то непоправимого, да и просто чтобы немного облегчить вам жизнь, мы издали эту книгу. Она поможет вам разобраться в сложнейшем вопросе – сделках с недвижимостью и избежать очень многих подводных камней, да и просто мелких неприятностей.

# Содержание

Вступление	4
Глава 1.	9
Какое бывает имущество	9
Какие бывают сделки	13
Что такое государственная регистрация	19
Личные сделки и сделки по доверенности	25
Конец ознакомительного фрагмента.	27

# **Составитель Филиппова Елена Михайловна Недвижимость: покупка, продажа, приватизация**

## **Вступление**

Когда мой сын был совсем маленьким, вместо положенных по возрасту сказок я читала ему на ночь свою любимую книгу – «Мастера и Маргариту». Помнится, дошли мы до слов Воланда про то, что москвичи со времени его последнего посещения мало изменились.

«Человечество любит деньги, – объяснял Фаготу Воланд, – из чего бы те ни были сделаны, из кожи ли, из бумаги ли, из бронзы или из золота. Ну, леГК РФомысленны... ну, что ж... и милосердие иногда стучится в их сердца... обыкновенные люди... в общем, напоминают прежних... квартирный вопрос только испортил их...»

Сынишка сделал огромные глазищи: как это квартирный вопрос может кого-то испортить? Что это такое – квартирный вопрос?

– Эта та дверь, – предположил он, – куда народ ломился?

– Какая дверь? – озадачилась я.

– Та, кожаная, в Грибоедове...

Ах, точно! Была в Грибоедове такая дверка, и надпись на ней была – «Квартирный вопрос».

– Ох, нет, – сказала я, – дверь – просто дверь, поймешь чуть позже.

Он ждал. И вот дошли мы до рассказанной Михаилом Александровичем истории с квартирными сделками. Если вы помните, эти фантастические сведения излагает Маргарите Коровьев в ответ на простой ее вопрос, где помещается огромный зал, представший перед ее глазами, если входила она в совершенно обычную квартиру в совершенно обычном московском доме:

«Тем, кто хорошо знаком с пятым измерением, ничего не стоит раздвинуть помещение до желательных пределов. Скажу вам более, уважаемая госпожа, до черт знает каких пределов! Я, впрочем, – продолжал болтать Коровьев, – знал людей, не имевших никакого представления не только о пятом измерении, но и вообще ни о чем не имевших никакого представления и тем не менее проделывавших чудеса в смысле расширения своего помещения. Так, например, один горожанин, как мне рассказывали, получив трехкомнатную квартиру на Земляном валу, без всякого пятого измерения и прочих вещей, от которых ум заходит за разум, мгновенно превратил ее в четырехкомнатную, разделив одну из комнат пополам перегородкой. Засим эту он обменял на две отдель-

ных квартиры в разных районах Москвы – одну в три и другую в две комнаты. Согласитесь, что их стало пять» – ну и так далее.

Сынишка выслушал, задумался, что-то посчитал, загибая пальцы, недоверчиво покачал головой и наконец изрек:

– Этот дядька был волшебником?

– Ничуть, – засмеялась я.

– Фокусником?

– Да нет же!

Сынишка сдвинул брови, насупился и украдкой стал бросать на меня просительные взгляды: мол, тайну-то открой, не придерживай информацию – кем он был, если лепил квартиры из воздуха?

– Преступником? – прошептал он наконец.

Я сжалилась.

– Осведомленным гражданином, – открыла я тайну. – Он же ничего предосудительного не делал, никаких законов не нарушал. Напротив, он превосходно соблюдал законы, умел ими пользоваться.

– Тогда зачем его в тюрьму? – не понял ребенок.

– Ох, – только и смогла я сказать.

А сама задумалась. Квартирный вопрос – это тот еще вопрос. Самый первоочередной вопрос. Если тебе негде жить – ты вокзальный бомж. Ты даже не нищий. Ты вообще на самом дне, если не глубже. Но рядом с тобой превосходно живут осведомленные граждане, которые знают законы и умеют

ими пользоваться.

— Мам, — перебил мои размышления сынишка, — ты ведь тоже это... осведо... всезнающая... А почему мы в подвале живем?

Мне стало ужасно стыдно. Не в подвале, конечно, но близко к тому. И моя осведомленность ничем не поможет, хоть сто раз лоб расшиби, потому как, если у тебя есть однокомнатная халупа, признанная непригодной для проживания, то об улучшении квартирного вопроса в нынешней экономической ситуации в стране можно забыть раз и навсегда.

Но с того достопамятного разговора с сыном я стала еще больше интересоваться юридической стороной пресловутого квартирного вопроса. И узнала много интересного. Во всяком случае, хоть сама я никак не могу воспользоваться законом для решения своих жилищных проблем, но своих друзей и знакомых нередко консультирую, и некоторых даже спасла от всяких глупостей, которые они по наивности и незнанию дела едва не натворили. Периодически что-то записываю, собираю рассказанные людьми истории.

Однажды мне пришло в голову собрать разрозненные заметки в полезную книжку. Ведь не только друзьям и знакомым приходится заниматься вопросами недвижимости. У них-то есть я. Но у многих людей нет никакого советчика. Пусть таким советчиком станет для них книга, где будет масса полезной информации. Я в эту книгу включу все, что знаю и понимаю сама, а также тексты законов, которые каждому

гражданину нашей страны знать необходимо. Известно ведь, что незнание закона не освобождает от ответственности. Не освобождает оно и от потери собственности. Такие вот дела.

Я дала себе обещание такую книгу для народа написать. И наконец-то могу вам сказать с облегчением: написала. Очень надеюсь, что она поможет вам немного разобраться в сложнейшем вопросе – сделках с недвижимостью.



# Глава 1.

## Права собственности на недвижимость

### Какое бывает имущество

В быту нам не слишком часто приходится задумываться о том, что собственность бывает разных видов. Не вникая в какие-то тонкости, мы говорим сослуживцу, раскидавшему документы или инструменты по всему рабочему помещению:

– Ты, такой-сякой, немедленно убери свое имущество!

В юридическом смысле пеняем мы ему совершенно безграмотно: имущество, которое «такой-сякой» раскидал, ему не принадлежит – это имущество организации, где он работает. **Личным имуществом считается только такое, которое принадлежит человеку по праву собственности.** Существует несколько разновидностей имущества – государственное (принадлежит государству), муниципальное (принадлежит муниципалитету), частное (принадлежит отдельному гражданину).

Частное имущество, или собственность, условно делится на две большие группы – движимое и недвижимое. Нача-

ло такому разделению было положено еще римскими правовыми актами во времена «до нашей эры», в эпоху рабовладельческого строя. Римляне ко всем юридическим вопросам подходили с чрезвычайной дотошностью. Главным видом собственности, создающей богатство, они считали землю. И справедливо: нет земли – нет и источника, производящего доход. Даже наличие рабов не поможет, поскольку им негде выращивать будущий урожай. Поскольку в собственности могла находиться все же далеко не только земля, то все возможное имущество разделили на две категории: все, что можно переместить в пространстве без повреждения, стали называть движимым имуществом (личные вещи, мебель, предметы быта и т. п.), а то, что передвинуть с места на место можно только сломав, – имуществом недвижимым. Совершенно очевидное разделение, между прочим: вазу можно хоть сто раз в день переставлять с тумбочки на стол и обратно без всякого ущерба, а попробуйте перетащить с одного участка земли на другой дом или другие постройки – неизбежно все разломаете.

Разделив имущество на две разновидности, римляне для каждой категории предусмотрели свои законы. Все эти законы касались порчи, присвоения, свободного обращения собственности. И, разумеется, законы, касающиеся движимого имущества, были мягче, а законы, относящиеся к недвижимому, – строже.

У нас с вами долгое время (весь советский период) пра-

ва частной собственности на недвижимость практически не существовало, то есть она, конечно, имелась (например, домик бабушки в деревне), но в зачаточном или усеченном виде. Лишь с началом рыночных отношений граждане получили право владеть и распоряжаться не только вещами в шкафу или телевизором на столе, а более крупной частной собственностью – строениями и землей. Прежде и строения, и земля имели только одного хозяина – государство, граждане участия в частнособственнических сделках по недвижимости почти не принимали. Сделки они, само собой, совершали, то есть и из квартиры в квартиру переезжали, и земельные участки получали, но официально стать собственниками могли, как правило, только вступив в кооператив (жилищный, садоводческий и т. п.). Законом разрешалось обменять, например, большую квартиру на меньшую, но если жилье не было кооперативным, то ни на какую доплату в этой ситуации рассчитывать не приходилось – ведь квартира была государственной собственностью.

С началом рыночных отношений все изменилось. Квартиры можно стало переводить в частную собственность. И начался «квартирный бум»! Квартирный вопрос, который вызывал у Воланда ухмылку и который государство решало и все никак не могло решить, стал решаться гражданами самостоятельно. Беда только, что наши граждане, особенно из старшего поколения, с законом не слишком дружат. Не потому, что они его сознательно нарушают, а потому, что они

его плохо знают или не знают вообще.

А зря не знают. Спасение утопающих, как отметили некогда Ильф и Петров, дело рук самих утопающих. Закон нужно знать и чтить, чтобы случайно не оказаться жертвой сознательного обмана или собственной непредусмотрительности. Особенно много таких жертв как раз в сфере недвижимости. И спросите этих несчастных, как они оказались в плачевной ситуации, – они только горестно разведут руками. Один скажет, что на него бандиты наехали, другой – что его родственники объегирили, третий – что и сам не понимает как: вот вчера еще была квартирка, а сегодня – звонок в дверь, судебный пристав с исполнительным листом или работники жилищной конторы с обязательным милиционером – и прощайте, любимые квадратные метры...

И лишь немногие в ответ на ваш вопрос поморщатся, ударят себя в грудь кулаком и скажут, краснея от стыда, – сам виноват, старый дурак, нужно было учить гражданский катехизис! – имея в виду Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ и многочисленные федеральные законы и акты.

Так что и мы с вами начнем понемногу разбираться в нашем гражданском катехизисе, который, между прочим, мошенники и преступники знают и чтят, что им и позволяет выходить сухими из самой мокрой воды.

# Какие бывают сделки

В нашем гражданском катехизисе огромное место отведено разного рода сделкам. Операции с недвижимостью тоже попадают под понятие сделки. Само слово «сделка» происходит от *действия* – что-либо делать, предпринимать. Вот и получается: пустил квартиранта – сделка, продал квартиру – сделка, купил – сделка, то есть все, что вы *делаете* с землей или жильем, а также сараями, конюшнями, баньками и прочими постройками, – это сделки.

Сделкой по Гражданскому кодексу РФ (в дальнейшем – ГК РФ) считаются «действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей».

По ГК РФ сделки могут быть двух– или многосторонними (договоры) и односторонними. **Односторонние** – это сделки, в которых задействовано только одно лицо: например, я завещаю домик в деревне любимому коту Шашлыку, и неважно, что кот станет моим наследником, он в моем решении никакого участия не принимает, важно, что я одна принимаю решение и выражаю свою волю. К односторонним сделкам относятся *завещание, дарение, доверенность* и некоторые другие (правда, некоторые юристы и перечисленные мной завещание с дарением относят к двусторонним сделкам).

кам, поскольку хотя я в единственном лице совершаю сделку, в ней незримо присутствует второе лицо – тот, кому я вверяю свое имущество).

Остальные сделки заключаются между несколькими лицами, или, как говорят юристы, сторонами – этих лиц должно быть не менее двух. Лица между собой о чем-то договариваются, поэтому сделки между ними принято называть **договорами**. Мы всю жизнь о чем-то договариваемся с другими людьми или организациями, то есть вступаем в договорные отношения. Договоры как правовые документы заключаем гораздо реже. Но каждый хотя бы раз в жизни такой официальный документ подписывал – например, при приеме на работу (трудовой договор) или хотя бы ставил подпись на бланке, оформляя медицинский страховой полис (договор обязательного медицинского страхования).

Правда, чаще мы договариваемся устно – даем или берем деньги в долг, покупаем пакет сока в магазине, оплачиваем телефонный счет и т. п. Это тоже договоры. Производя эти действия, мы берем на себя какие-то обязательства или выполняем какие-то действия взамен на данное нам обязательство.

– Я верну тебе долг в пятницу, – говорим мы более обеспеченному приятелю.

– Дайте мне во-он тот пакет сока, – и в обмен на наши деньги продавец дает нам тот самый заветный пакет.

– С вас сто рублей, – говорит нам девушка за стойкой,

принимая оплату телефонных переговоров, и вручает подтверждающий нашу сделку документ об оплате.

Все это договоры. Они бывают *устные, письменные и письменные с нотариальным заверением*. **Операции с недвижимостью требуют письменной формы договора и чаще всего нотариального заверения.**

С недвижимостью проводят множество разнообразных двусторонних сделок.

**Купля-продажа** – сделка, при которой одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену); предметом сделки может быть дом, квартира, часть квартиры, земельный участок.

**Аренда** – сделка, при которой одна сторона (арендодатель или наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (арендатору или нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Так, сдавая койку страждущему отдыхающему, бабуля-домовладелица совершает сделку по аренде.

**Ипотека (зalog недвижимого имущества)** – сделка, при которой одна сторона (залогодержатель), являющаяся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны (за-

логодателя) преимущественно перед другими кредиторами залогодателя. Получая от банка кредит на ипотеку, вы становитесь должником банка, и теперь банк может доить вас лет так 25.

**Приватизация** – сделка по переходу имущества из государственной или муниципальной собственности в собственность граждан и юридических лиц – приватизировав квартиру, вы становитесь ее собственником.

**Рента** – сделка, при которой одна сторона (получатель ренты) передает другой стороне (плательщику ренты) в собственность имущество, а плательщик ренты обязуется в обмен на полученное имущество периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной денежной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Например, вложив в банк пять миллионов рублей, вырученные от продажи ненужной вам жилплощади, вы будете раз в месяц получать проценты с вклада и не знать никаких бед.

**Пожизненное содержание с иждивением** – сделка, при которой один гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность другого гражданина (или организации) – плательщика ренты, а тот обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц). Бабушка, которая от безысходности отправляется в дом престарелых, разрешая этому дому пользоваться ее недвижимостью в обмен на та-



релку жидкого супа и ворчание санитарки, заключает именно такую сделку...

**Безвозмездное пользование** – сделка, при которой одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное временное пользование другой стороне (ссудополучателю), а ссудополучатель обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в котором он ее получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором. Выручая соседку комнатой с телевизором и пылесосом на время приезда ее деревенских родственников, вы говорите ей напутственно: «Только ничего не поломайте, Марья Петровна», и совершаете сделку безвозмездного пользования.

**Мена** – сделка, при которой каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один товар в обмен на другой, не совершая при этом денежных операций: если я меняю квартирку на фешенебельной Галерной на халупу в окраинной Сосновке – это мена, а если я продаю квартирку на Галерной и на эти деньги приобретаю сдуру халупу в Сосновке – это купля-продажа.

**Дарение** – сделка, при которой одна сторона (даритель) безвозмездно передает или обязуется передать другой стороне (одаряемому) в собственность вещь или имущественное право (требование) к себе или к третьему лицу, освобождает либо обязуется освободить ее от имущественной обязанности перед собой или перед третьим лицом. Проще гово-

ря, если я, утратив остатки разума, зову нотариуса и пишу дарственную на мою квартиру соседу-алкоголику, – это дарение, и неважно, что жить мне теперь на улице, потому что подарив недвижимость, я все права на нее потеряла.

В этой книге я обращаю ваше внимание на все эти сделки, за исключением, пожалуй, безвозмездного пользования. В наше время это явление малораспространенное в сфере недвижимости, чаще всего практикуется среди родственников или очень близких друзей. Зачем мне вмешиваться в ваши родственные отношения?

# Что такое государственная регистрация

Особенность сделок по недвижимости заключается в том, что эта недвижимость переходит не просто из рук в руки, а в подавляющем большинстве случаев – *от собственника к собственнику* (исключая аренду). Но это совсем не означает, что приобретатель недвижимости автоматически становится собственником! Не-ет! Пока он не зарегистрировал у государства свои права на приобретенную собственность, он собственником не считается. Он может и деньги заплатить, и даже мебель перевезти, и новоселье справить, но пока не получил от государственного органа регистрационного номера, никакой он не собственник. Нет у него права на эту собственность.

Государство неплохо устроилось: всякую сделку оно обязано регистрировать, а потом еще и права по сделке – тоже регистрировать. Если учесть, сколько сделок (и не только по недвижимости) граждане осуществляют ежедневно по всей стране, то прокорм чиновникам обеспечен.

Недаром деятельность по государственной регистрации регламентирована государством замечательно: это длинный, дотошный и постоянно обновляющийся законодательный акт – **Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое**

**имущество и сделок с ним»**. Каждый год в него вносятся изменения и дополнения. К этому закону прилагается **Постановление Правительства РФ от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»** (тоже постоянно обновляющееся).

Кроме того, существуют: «Инструкция об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества», утвержденная приказом Минюста РФ от 14 февраля 2007 г. № 29; «Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества», утвержденная приказом Минюста РФ от 6 августа 2004 г. № 135; «Методические рекомендации о порядке проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества – энергетические производственно-технологические комплексы электростанций и электросетевые комплексы», утвержденные приказом Минюста РФ, Минэкономразвития РФ, Минимущества РФ и Госстроя РФ от 30 октября 2001 г. № 289/422/224/243; «Инструкция о порядке государственной регистрации договоров купли-продажи и перехода права собственности на жилые помещения»,

утвержденная приказом Минюста РФ от 6 августа 2001 г. № 233; «Инструкция о порядке государственной регистрации прав несовершеннолетних на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденная приказом Минюста РФ от 20 июля 2004 г. № 126; «Инструкция о порядке государственной регистрации договора мены и (или) перехода прав на объекты недвижимого имущества, находящиеся на территориях различных регистрационных округов» – приказ Минюста РФ от 1 июля 2002 г. № 183; и так далее, и тому подобное...

В одном из многочисленных государственных регламентов расписано до мелочей, как должна происходить эта самая регистрация – как должен выглядеть кабинет чиновника, где должна стоять его машина, сколько минут (!) имеет право данный чиновник уделять совершению записи (!) в регистрационные книги и сколько разговаривать по телефону, делая запрос или сообщая другому чиновнику необходимые сведения. Кра-со-та! Две-три минуты на запись, одна-две на телефонный звонок... а несчастные граждане, которые пришли регистрировать у чиновника свои права, стоят в очереди часами.

Права граждан гораздо хуже расписаны в этих государственных бумагах. Главный человек по нашим инструкциям и правилам – регистратор, то есть представитель государства. К сожалению, без государства в признании права нашей с вами собственности никак не обойтись.

Только государство имеет право присваивать регистрационные номера и выдавать свидетельства о государственной регистрации. И если вы приобрели квартиру, дачу, участок земли или даже некоторые виды движимого имущества (автомобиль, например), то необходимо эту собственность срочно зарегистрировать. Иначе ничем вы не докажете, что это вообще ваша собственность и что между вами и продавцом существует договор купли-продажи, мены, дарения, приватизации и т. п. А почему? А потому, что прежде эта собственность не была бесхозной, и прежний владелец имеет на нее регистрационное свидетельство.

*У моих знакомых дочка-студентка так автомобиль приобрела (хорошо еще, что не квартирку!). Давно ей машину хотелось, а тут заработала, соорудив пару симпатичных сайтов для продвинутых пользователей, схватила газету с объявлениями и стала себе машину подыскивать. Нашла. Встретилась с продавцом-дедкой, который в законах разбирался так же хорошо, как и она сама – то есть никак. Машина, хоть и старая, но вполне рабочая, денег у девицы немного. Словом, миг они сделку и провернули: она дедку триста долларов, он ей – старенькую «Ниву». Договорный вопрос решили тоже просто: дедок ей все документы в руки передал. Ни регистрации сделки, ни оформления, ни регистрации самого транспортного средства. Ездила с полгода, никто не останавливал. А через полгода остановили. И едва*

*не обвинили в краже чужой машины. Документы все – на деда. Значит, дед и владелец. А что платила – так нигде не отражено, что платила. Хорошо, дед недоразумение объяснил своей старостью и крайней молодостью покупательницы. А не будь дед этот совестливым человеком, так мог бы и под угон девушку подвести.*

Так и с жилплощадью: не прошел государственной регистрации, так и собственность еще не твоя. Вот оформишь весь пакет документов, получишь свой номер и свидетельство, тогда и говори гордо: я – собственник.

**Статья 131 ГК РФ четко гласит: все сделки с недвижимостью подлежат обязательной государственной регистрации.**

Обязательной регистрации подлежит право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда; на некоторые виды недвижимости существует еще и специальная регистрация. Права на зарегистрированное имущество вносят в Единый государственный реестр прав.

Сама регистрация проводится в соответствующем государственном органе по регистрации этих прав на той территории, где недвижимость находится (а не по месту жительства нового владельца): если дом в Липецке, то и реги-

страция происходит в Липецке, хотя сам собственник может жить в Хабаровске.

Орган, регистрирующий права, должен принять документы, провести их проверку, посмотреть, нет ли оснований для отказа (а вдруг кто-то другой уже зарегистрировал эту собственность раньше и вы опоздали?), внести записи в Единый реестр, подготовить и выдать удостоверение о регистрации, и все это за 1 месяц (не позже), а новый владелец за эту работу чиновников должен заплатить (работают ведь люди). Стоимость регистрации колеблется от 100 до 500 рублей за тот или иной документ (для физического лица) – деньги не слишком большие, но так ведь это плата за один документ, а сколько сделок приходится регистрировать, сколько прав на собственность! У нас пожалуй, единственная страна в мире, где система регистрации занята двойной работой: регистрируются как сделки, так и права на имущество. Громоздко, неудобно, бессмысленно... но зато чиновник сыт.



# Личные сделки и сделки по доверенности

Все свои действия участник сделки может вести лично, а может и по доверенности. *Доверенным лицом* может выступать родственник, друг, просто хороший человек, единственное условие – чтобы вы ему действительно доверяли. Доверить можно как осуществление отдельных действий, так и абсолютно все свои действия (в последнем случае это называется *генеральной доверенностью*), как конкретному лицу, так и какой-то фирме (юридическому лицу). Того, кто доверяет свои действия, юристы называют *доверителем*, а тот, кто исполняет за вас вашу работу, называется *уполномоченным представителем*, или *посредником*. Уполномоченный представитель, или посредник, может что-то делать за вас, только имея соответствующий удостоверяющий вашу волю документ – **доверенность**. Нет такого документа – ничего за вас он делать не имеет права.

Доверенность предполагает, что уполномоченное вами лицо имеет право принимать решения согласно вашей воле, вести переговоры, заключать договоры и подписывать за вас документы. Последнее должно быть обязательно указано в доверенности (доверенность с правом подписи).

Уполномоченное лицо не имеет права вести переговоры

или совершать какие-то действия от вашего имени, но в свою пользу или к своей выгоде. Если это хороший друг, он будет работать на вас бесплатно. Если это нанятое вами уполномоченное лицо или фирма, то вы должны оплачивать их услуги. В зависимости от того, какие действия необходимо совершить, устанавливается и гонорар. Одно дело отнести документы по указанному адресу и получить печать, совсем другое – выстроить схему организации покупки недвижимости, провести переговоры с продавцом, осмотреть квартиры, выставленные на продажу и т. п. Чем больше самостоятельности должен проявить ваш представитель, отстаивая ваши интересы, тем выше и его гонорар.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.