****

**Государственная регистрация прав: что нужно знать о доверенности**

Нередко от имени собственника объекта недвижимости (или стороны сделки) с заявлением о государственной регистрации прав и (или) об осуществлении государственного кадастрового учета обращается его представитель по доверенности.

Согласно статье 185 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В доверенности должны быть четко сформулированы полномочия представителя, в каких государственных органах, учреждениях он может представлять доверителя и какие действия совершать от его имени. Также должны быть указаны данные доверителя, доверенного и дата составления доверенности. Отсутствие такой даты делает документ ничтожным, то есть не имеющим юридической силы. Если в доверенности не указан срок ее действия, она сохраняет силу в течение года со дня ее совершения.

Доверенность не делает доверенное лицо собственником. Доверенное лицо не вправе совершать сделки в отношении себя лично, а также в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является, то есть, если ему доверили куплю-продажу недвижимости, то даже по генеральной доверенности он не может продать ее самому себе.

В соответствии с [Федеральным](garantF1://71029192.2601) законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», 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:

- представить подлинник и копию доверенности (подлинник возвращается заявителю после завершения учетно-регистрационных действий);

- доверенность на представление документов, а также на их получение должна быть нотариально удостоверена, если иное не установлено федеральным законом.

При представлении заявления о государственной регистрации прав на недвижимое имущество посредством почтового отправления доверенность, которая подтверждает полномочия представителя заявителя, должна быть нотариально удостоверена, также как и при подаче заявления в форме электронного документа.

Если право возникает на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, в соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 15 Закона № 218-ФЗ, статьей 19.2 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, государственная регистрация права может осуществляться по заявлению нотариуса или его работника, которому нотариус дал соответствующее поручение. При подписании заявления о государственной регистрации прав нотариус выступает от своего имени в интересах лиц, от имени и по поручению которых совершено нотариальное действие. Полномочия нотариуса, связанные с обращением в орган регистрации прав, осуществляются без доверенности (ст. 86.2 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате).

К нотариально удостоверенным доверенностям приравниваются:

1) 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;

2) 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;

3) доверенности лиц, находящихся в местах лишения свободы, которые удостоверены начальником соответствующего места лишения свободы;

4) доверенности совершеннолетних дееспособных граждан, проживающих в стационарных организациях социального обслуживания, которые удостоверены администрацией этой организации или руководителем (его заместителем) соответствующего органа социальной защиты населения.

Нотариально удостоверять доверенность не требуется, если полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления подтверждаются доверенностью, составленной на бланке данного органа и заверенной печатью и подписью руководителя данного органа.

Любую доверенность нужно проверять, т.к. лицо, выдавшее доверенность может ее отменить, а лицо, получившее доверенность, может от нее отказаться. Прекращение доверенности закон также связывает с прекращением юридического лица, смертью, признанием недееспособным или ограничено дееспособным или безвестно отсутствующим гражданина, которым (которыми) была выдана доверенность. Доверенность прекращается вследствие истечения ее срока.

Проверить, действительна ли доверенность, каждый желающий может в Интернет на [сайте](http://reestr-dover.ru/) Федеральной нотариальной палаты.

Управление Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Алтай