

ПРОДАЖА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОВЕРЕННОСТИ: ОСОБЕННОСТИ И РИСКИ

*К.А. Самошешенкова
Витебск, ВГУ имени П.М. Машерова*

Актуальность исследования обусловлена следующим: жилая недвижимость является одним из самых привлекательных объектов гражданских прав, ее продажа все чаще и чаще осуществляется не напрямую собственником, а через доверенное лицо. Однако не всегда сделки по продаже недвижимости по доверенности являются законными.

Цель исследования – выявить возможные риски при совершении сделки купли-продажи жилых помещений по доверенности, в результате чего предложить варианты минимизации возможных неблагоприятных последствий.

Материал и методы. Материалом исследования является изучение и использование правовой базы и научной литературы, которые раскрывают особенности совершения сделок купли-продажи жилых помещений по доверенности. При написании работы были использованы следующие методы: описательно-аналитический, метод контекстного анализа, формально-юридический, технико-юридический.

Результаты и их обсуждение. В научной литературе доверенностью признается документ, который закрепляет полномочия лица (представителя) на совершение одной либо нескольких сделок. Гражданский Кодекс Республики Беларусь (далее – ГК) [1] закрепляет понятие доверенности. Так, согласно п. 1 ст. 186 ГК доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое с учетом требований законодательства одним лицом другому для представительства перед третьими лицами.

Продажа квартиры (дома) «по доверенности» означает, что продавцом квартиры является доверитель (тот, кто выдал доверенность), но договор от его имени подписывает поверенный (лицо, которому выдана доверенность). Все права и обязанности по сделке возникают непосредственно у доверителя, поверенный не является стороной сделки. Это довольно опасная ситуация. Во-первых, покупатель не увидит и не узнает, в каком состоянии находится собственник дома (квартиры). Во-вторых, доверенность (даже с еще не истекшим «сроком годности») может оказаться недействительной. Согласно законодательству, лицо, которое выдало доверенность, имеет право отозвать ее в любой момент: то есть вчера, доверитель мог выдать доверенность сроком на три года, а сегодня прийти к тому же нотариусу и отозвать ее.

Приведем пример из судебной практики. Одним из судов Российской Федерации было рассмотрено дело о признании договора купли-продажи квартиры по доверенности недействительным. Судом было установлено, что гражданка А (далее – Истец) под принуждением гражданки Б (далее – Ответчик) написала доверенность на возможность продажи ее квартиры. Однако Истец не желала продавать свою квартиру. Единственным обоснованием было то, что сын Истца является должником перед Ответчиком. Позже Ответчиком была продана указанная квартира, однако Истец деньги от продажи не получила, хотя является стороной договора. В результате чего Истцом был подан иск в суд о признании договора купли-продажи недействительным. Суд удовлетворил иск и обязал Ответчика вернуть деньги за проданную квартиру покупателю [2]. В данном случае в неблагоприятном положении оказался покупатель, который не знал о том, что доверенность была выдана под принуждением, и сделка будет являться незаконной. Деньги за квартиру покупателем были переданы, желаемую квартиру покупатель так и не получил и в результате чего потерял значительное количество времени, так как деньги ему были возвращены только после окончания судебного разбирательства.

Сказать о том, что использовать доверенность при заключении договора купли-продажи жилого помещения всегда рискованно нельзя. Однако, как показывает практика, использовать доверенность при покупке жилой недвижимости нужно осторожно. Самым распространённым видом доверенности на совершение сделки по купле-продаже жилой недвижимости является доверенность на выполнение отдельных поручений. Данный вид доверенности является более безопасным, так как здесь необходимо чётко указать какими полномочиями будет наделено доверенное лицо (например, доверенное лицо наделено полномочиями только на заключение договора, а регистрацию права собственности может осуществить только собственник).

Так же для того чтобы обезопасить себя покупателю следует проверить, не отозвана ли доверенность на момент совершения сделки; убедиться, что тот, кто выдал доверенность, жив; проверить как продавца, так и представителя на наличие очевидных заболеваний; убедиться в отсутствии у лица, выдавшего доверенность, супруга/супруги.

Заключение. Таким образом, можно сделать вывод, что для того, чтобы минимизировать возможные риски при продаже жилого помещения по доверенности стоит соблюдать некоторые условия.

Во-первых, доверенность должна быть выдана на совершение конкретного действия (действий) и в отношении конкретного объекта недвижимости.

Во-вторых, в доверенности следует указать основные условия сделки, отклонение от которых недопустимо.

В-третьих, в доверенности необходимо указать обязательность нотариального удостоверения сделки купли-продажи жилого помещения.

Соблюдение данных условий не является обязательным. Однако несоблюдение таких условий значительно может увеличить риски возникновения неблагоприятных последствий.

1. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс]: 7 дек.1998 г., № 218-3; принят Палатой представителей 28 окт. 1998 г.; одобрен Советом Республики 19 ноября 1998 г.: в ред. Закона Республики Беларусь от 18 дек. 2018 г. № 151-3 // ЭТАЛОН. Законодательство Республики Беларусь / Национальный центр правовой информации Республики Беларусь. – Минск, 2021.

2. Судебные и нормативные акты РФ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://sudact.ru/> – Дата доступа: 13.01.2021.

РОЛЬ МЕЖПРАВИТЕЛЬСТВЕННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ ЕАГ И FATF В ПРОТИВОДЕЙСТВИИ ЛЕГАЛИЗАЦИИ («ОТМЫВАНИЮ») СРЕДСТВ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРЕСТУПНЫМ ПУТЕМ В РЕСПУБЛИКЕ БЕЛАРУСЬ

*А.И. Сафонов
Витебск, ВГУ имени П.М. Машерова*

Эффективность борьбы с легализацией (отмыванием) доходов, приобретенных преступным путем, определяет финансовый и деловой имидж Республики Беларусь.

Отмывание денег, как неотъемлемая часть коррупции, незаконного оборота наркотиков, терроризма и других видов незаконной деятельности, имеет место, когда денежные средства проходят через множество фиктивных транзакций, целью которых является маскировка источника денежных средств, а затем приобретают законную форму. При этом практически отсутствует возможность раскрытия источника их истинного происхождения.

Противодействие отмыванию преступных доходов должно опираться на международные стандарты борьбы с легализацией преступных доходов и финансированием терроризма и осуществляться в рамках регионального и международного сотрудничества.

Важным условием привлечения инвестиций является соответствие уровня противодействия отмыванию денег мировым стандартам FATF.

Цель исследования – раскрыть роль Евразийской группы по противодействию легализации преступных доходов и финансированию терроризма и межправительственного органа FATF в противодействии легализации («отмыванию») средств, полученных преступным путем в Республике Беларусь.

Материал и методы. Материал исследования: официальные информационные ресурсы ЕАГ, FATF, Комитета государственного контроля Республики Беларусь, Указ Президента Республики Беларусь от 14.09.2003 № 408 «Об образовании Департамента финансового мониторинга Комитета государственного контроля Республики Беларусь».

В процессе исследования использовались общенаучные методы анализа, сравнения, конкретизации, сравнительно-правовой, структурно-правовой, формально-юридический.

Результаты и их обсуждение. Легализацию преступных доходов трудно выявлять и расследовать. Огромные суммы преступных доходов вращаются в международной и национальной финансовых системах.

Борьба с легализацией преступных доходов осуществляется в Республике Беларусь при содействии специальных региональных и межправительственных образований.

Беларусь входит в Евразийскую группу по противодействию легализации преступных доходов и финансированию терроризма (ЕАГ), которая представляет собой региональную