

Наём квартиры в Саратове у собственника, находящегося в Москве, через доверенное лицо и риелтора: правовой разбор рисков

1. Краткая постановка вопроса

Ситуация: квартиру в Саратове предполагается снять в долгосрочный наём; собственник проживает в Москве; на просмотре будут действовать «доверенное лицо» и риелтор; контакт с собственницей — только по видеосвязи. Правовая задача распадается на четыре самостоятельных блока: (1) проверить, что «доверенное лицо» действительно обладает полномочиями подписать договор найма и, если предполагается, получить деньги; (2) проверить, что лицо, от имени которого действует представитель, действительно является собственником и что объект свободен от обременений, арестов и прав третьих лиц; (3) понять, какие последствия наступят, если деньги будут переданы лицу без надлежащих полномочий, и какие механизмы возврата/защиты существуют (неосновательное обогащение, мошенничество); (4) определить объём ответственности риелтора за достоверность сообщённых сведений. Ниже разбор идёт не по «одной правильной версии», а по всем фактическим конфигурациям, каждая из которых даёт разный набор рисков и разный набор защитных действий.

2. Ключевая развилка: в каком качестве действует «доверенное лицо»

От того, какая из версий имеет место в действительности, зависит и тяжесть риска, и способ проверки. Версии не исключают друг друга и могут сочетаться.

Версия	Фактическое содержание	Степень риска для нанимателя
1. Нотариальная доверенность с полным набором полномочий	Собственник выдал проверяемую доверенность, включающую подписание договора и получение платы	Низкая (устраняется проверкой)

Версия	Фактическое содержание	Степень риска для нанимателя
2. Доверенность в простой письменной форме	Полномочия есть, но проверить их подлинность и отмену невозможно	Средняя
3. Полномочий нет / документы поддельные	Лжепредставитель, поддельный паспорт или доверенность	Высокая, вплоть до уголовно-правовой
4. Сдаёт не собственник, а арендатор/наниматель	Перенаём, поднаём, посуточная квартира, сдаваемая «в долгосрочную»	Высокая
5. Множественность правообладателей	Долевая/совместная собственность, доли несовершеннолетних, супруг	Средняя
6. Обременения и «скрытые» состояния объекта	Ипотека, залог, арест, банкротство собственника, непригодность жилья	Средняя, устраняется проверкой ЕГРН
7. Формальные дефекты договора	Нет письменной формы, не зарегистрировано обременение, срок не определён	Низкая/средняя

Версия 1. Представитель действует по нотариальной доверенности

Правовая основа: п. 1 ст. 182 ГК РФ — сделка, совершённая представителем в пределах полномочий, создаёт права и обязанности непосредственно для представляемого; ст. 185 ГК РФ — доверенность есть письменное уполномочие; ст. 185.1 ГК РФ — доверенность на подачу заявлений о государственной регистрации прав и на распоряжение зарегистрированными в реестрах правами подлежит нотариальному удостоверению.

Здесь ключевое: договор должен быть подписан **от имени собственника** («Собственник, в лице поверенного, действующего по доверенности №... от..., удостоверенной нотариусом...»), а не от имени поверенного. Если в тексте подписантом указан сам поверенный, договор юридически заключён с ним (п. 1 ст. 183 ГК РФ), и требовать от собственника исполнения нельзя.

Практический вывод: версия безопасна только при условии проверки доверенности по реестрам нотариата (см. раздел 3) и при совпадении ФИО доверителя с данными ЕГРН.

Версия 2. Доверенность в простой письменной форме

Здесь существует конкуренция двух позиций.

Позиция А (доминирующая). Договор найма жилого помещения не требует нотариальной формы (ст. 674 ГК РФ), а получение наёмной платы не является «распоряжением зарегистрированным правом». Следовательно, для подписания договора найма и получения платы достаточно доверенности в простой письменной форме (ст. 185 ГК РФ), а нотариальное удостоверение по п. 1 ст. 185.1 ГК РФ не требуется.

Позиция Б (осторожная). Если доверенность включает подачу заявления о государственной регистрации обременения (п. 2 ст. 674 ГК РФ; ч. 2–4 ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ) либо иные действия в Росреестре, соответствующая часть полномочий по буквальному смыслу п. 1 ст. 185.1 ГК РФ требует нотариального удостоверения. Практика Росреестра и нотариата в этом вопросе не полностью единообразна, поэтому «простая письменная» доверенность с «регистрационными» полномочиями может быть не принята.

Практический вывод: юридически простая письменная доверенность на подписание договора и получение платы, скорее всего, достаточна, но **проверить её подлинность и отмену невозможно** — реестры нотариата содержат только нотариальные акты. Поэтому для нанимателя простая письменная доверенность — это не «полномочия», а «непроверяемое утверждение о полномочиях». Требуйте нотариальную.

Версия 3. Полномочий нет либо документы поддельные

Правовые последствия: п. 1 ст. 183 ГК РФ — сделка считается заключённой от имени и в интересах подписавшего; п. 2 ст. 183 ГК РФ — последующее одобрение собственником создаёт права и обязанности с момента совершения сделки (одобрение может быть письменным, а также явствовать из действий — например, принятия платежа; см. разъяснения в п. 122–123 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). Ст. 174 ГК РФ — если представитель вышел за пределы ограничений, о которых наниматель знал или должен был знать, сделка оспорима по иску представляемого.

Если подделан документ — возможна квалификация по ст. 327 УК РФ (подделка, изготовление или оборот поддельных документов), при хищении денег — по ст. 159 УК РФ.

Практический вывод: риск реализуется именно там, где наниматель не проверил доверенность и передал деньги наличными. Единственная реальная защита — проверка по реестрам (раздел 3) и безналичная оплата на счёт, указанный самим собственником.

Версия 4. Квартира сдаётся не собственником, а арендатором/нанимателем

Возможны три подвида: - **Перенаём** (ст. 615 ГК РФ применительно к аренде) — требует прямо выраженного согласия собственника на передачу прав и обязанностей; при его отсутствии договор может быть признан недействительным, а вы — выселены. - **Поднаём** — если жильё предоставлено по договору социального найма, поднаём допускается с согласия наймодателя и в письменной форме, экземпляр передаётся наймодателю (ст. 76, 77 ЖК РФ). - **Посуточная квартира, сдаваемая «в долгосрочную аренду»** — самый частый сценарий мошенничества: «представитель» снимает квартиру на 2–3 суток и в этот период показывает её и собирает депозиты.

Диагностический признак: в выписке из ЕГРН у «представителя» нет ни права собственности, ни зарегистрированного найма; доверенности нет либо она выдана не собственником.

Практический вывод: проверка ЕГРН обязательна и до просмотра, и в день подписания. Отсутствие собственника в ЕГРН при наличии «доверенности» — стоп-сигнал.

Версия 5. Множественность правообладателей

- Долевая собственность: владение и пользование общим имуществом — по соглашению всех участников (ст. 246, 247 ГК РФ); распоряжение — по соглашению всех. Сдача общего жилого помещения внаём требует согласия всех собственников; при отсутствии согласия договор оспорим, а наниматель — в зоне риска выселения.
- Совместная собственность супругов: п. 3 ст. 35 СК РФ требует нотариального согласия на сделки по распоряжению общим имуществом, требующие нотариальной формы или подлежащие государственной регистрации. Здесь есть две позиции: (А) договор найма не является сделкой по распоряжению общим имуществом и государственной

регистрации не подлежит (регистрируется лишь обременение — п. 2 ст. 674 ГК РФ), поэтому согласие супруга не требуется; (Б) при сроке найма от года и регистрации обременения сделку следует рассматривать как подлежащую регистрации, и согласие желательно. Практический риск по позиции (Б) невелик и дополнительно снижается п. 1 ст. 675 ГК РФ, но при наличии возможности получить письменное согласие супруга — получите.

- Доли несовершеннолетних/подопечных: сдача имущества подопечного внаём требует предварительного разрешения органа опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 ГК РФ; ст. 20 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ).

Практический вывод: запрашивайте выписку ЕГРН с перечнем всех правообладателей; если собственников несколько — либо все участвуют в договоре, либо на каждого есть доверенность в пользу подписанта.

Версия 6. Обременения и «скрытые» состояния объекта

- **Ипотека (залог):** залогодатель вправе передавать предмет ипотеки в аренду/наём только с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке (п. 1 ст. 40 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ). Сдача без согласия — основание для требований банка, вплоть до досрочного исполнения обязательства (ст. 50 того же закона).
- **Арест, запрет регистрационных действий, банкротство:** проверяется по ЕГРН (ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ), по банку данных исполнительных производств (ст. 6.1 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ) и по ЕФРСБ (ст. 213.7 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ).
- **Непригодность для проживания** (аварийность, под снос): ст. 15 ЖК РФ, Положение, утв. постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47.
- **Зарегистрированные лица, сохраняющие право пользования**, и долги по ЖКУ: ст. 17, 30, 31, 153–155 ЖК РФ.

Практический вывод: риск частично снимается выпиской из ЕГРН, но полностью не снимается: залогодержатель в ЕГРН виден, а «жильцы» — нет. Требуйте от собственника справку о составе семьи / единый жилищный документ / выписку из лицевого счёта (получить их может только собственник или наниматель).

Версия 7. Формальные дефекты договора

- Письменная форма обязательна (ст. 674 ГК РФ). Отсутствие письменного договора не делает пользование незаконным (можно доказывать

фактическое отношение), но лишает вас главного доказательственного инструмента.

- Обременение права собственности, возникающее из найма на срок **не менее года**, подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 674 ГК РФ; ч. 2 ст. 51 Федерального закона № 218-ФЗ), заявление подаётся в течение месяца со дня заключения (ч. 4 ст. 51). Для частного жилья заявление подают стороны; для государственного/муниципального фонда — может наниматель (ч. 3 ст. 51).
- Если срок в договоре не указан, он считается заключённым **на пять лет** (п. 2 ст. 683 ГК РФ) — то есть обременение подлежит регистрации.
- Несоблюдение требования о регистрации обременения не влечёт недействительности договора; наниматель защищён п. 1 ст. 675 ГК РФ (смена собственника не прекращает наём). Но незарегистрированное обременение хуже «видно» третьим лицам.
- Популярная практика — срок **11 месяцев**: тогда обязанности регистрировать обременение по п. 2 ст. 674 ГК РФ не возникает, а преимущественное право на новый срок (ст. 684 ГК РФ) и защита ст. 675 ГК РФ сохраняются.

Практический вывод: указывайте срок; при сроке менее года — зафиксируйте условие о преимущественном праве на новый срок; при сроке от года — настаивайте на регистрации обременения и включайте в договор обязанность наймодателя подать заявление (ч. 4 ст. 51 Федерального закона № 218-ФЗ).

3. Доверенность: что должно быть указано прямо и как это проверить

3.1. Форма и реквизиты

Требования: письменная форма (ст. 185 ГК РФ); обязательна **дата выдачи**, иначе доверенность ничтожна (п. 1 ст. 186 ГК РФ); если срок не указан — действительна один год (п. 1 ст. 186 ГК РФ); нотариальное удостоверение — по п. 1 ст. 185.1 ГК РФ в случаях, указанных выше (раздел 2, версия 2). Передоверие допускается только при прямом указании в доверенности либо при наличии обстоятельств, делающих невозможным исполнение (п. 1, 3 ст. 187 ГК РФ), доверенность в порядке передоверия нотариально удостоверяется и не может превышать срок основной.

3.2. Полномочия, которые должны быть названы прямо

Формулировки «представлять интересы, связанные с квартирой», «управлять имуществом», «сдавать квартиру» — недостаточны для спора и могут быть истолкованы ограничительно (ст. 174 ГК РФ). В доверенности должны быть перечислены:

1. заключение и подписание договора найма **конкретного** жилого помещения (адрес, кадастровый номер, площадь);
2. подписание акта приёма-передачи помещения и описи имущества;
3. **получение наёмной платы и обеспечительного платежа** (при необходимости — с правом получать денежные средства наличными);
4. изменение условий договора, подписание соглашений, расторжение договора;
5. вселение проживающих, дача согласия на вселение (ст. 679, 685 ГК РФ);
6. подача заявлений и представление интересов в Росреестре по вопросу государственной регистрации обременения (если планируется);
7. получение и отправка корреспонденции, ведение переписки.

Особое внимание: **право получать деньги** — самостоятельное полномочие. Если его нет, платёж поверенному не является исполнением надлежащему кредитору (см. раздел 6).

3.3. Проверка: как убедиться, что доверенность существует и действует

- Нотариальные доверенности с 2017 года проверяются бесплатно через сервисы Федеральной нотариальной палаты (реестр доверенностей и реестр распоряжений об отмене доверенностей — ст. 34.2, 34.3 Основ законодательства РФ о нотариате, утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1).
Проверяйте **и наличие, и отсутствие отмены**.
- Сверьте паспортные данные доверителя с выпиской ЕГРН (в выписке отражается ФИО правообладателя).
- Сверьте паспорт поверенного с данными в доверенности.
- Проверьте срок действия на дату подписания и на дату передачи денег.
- Учтите ст. 189 ГК РФ: при отмене доверенности права и обязанности, возникшие до того, как поверенный узнал о прекращении, сохраняются для представляемого в отношении третьих лиц (п. 2), кроме случаев, когда третье лицо знало или должно было знать о прекращении (п. 3). То есть добросовестность нанимателя отчасти защищает его даже при «отменённой» доверенности, — но рассчитывать на это как на основной механизм нельзя.

3.4. Конфликт интересов: риелтор как представитель обеих сторон

П. 3 ст. 182 ГК РФ запрещает представителю совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично, а также в отношении другого лица, представителем которого он одновременно является (исключение — коммерческое представительство, ст. 184 ГК РФ, требующее согласия обеих сторон). Если один и тот же риелтор подписывает договор от имени собственника и одновременно действует в интересах нанимателя — налицо конфликт интересов; сделка может быть оспорена (в зависимости от обстоятельств — по ст. 174 ГК РФ либо как противоречащая п. 3 ст. 182 ГК РФ). Требуйте, чтобы представитель наймодателя и ваш риелтор были разными лицами, а если это невозможно — получите письменное согласие обеих сторон (ст. 184 ГК РФ).

Практический вывод по разделу 3. Оптимальная конструкция: нотариальная доверенность с перечнем полномочий по п. 3.2, проверенная по реестру ФНП на дату сделки; подписание договора «собственник в лице поверенного»; перевод денег на счёт собственника (а не поверенного); отдельный риелтор на вашей стороне.

4. Проверка объекта до передачи денег

1. **Выписка из ЕГРН** об основных характеристиках и зарегистрированных правах, а также отдельно — о переходе прав. Заказывайте сами (Росреестр, Госуслуги, МФЦ), а не берите «выписку в PDF от риелтора»; бумажный документ содержит защитные признаки и QR-код, проверяемый на сайте Росреестра. Правовая основа — ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ; сведения предоставляются в сроки, установленные этой статьёй (как правило, до трёх рабочих дней).
2. **Что смотреть в выписке:** правообладатель (ФИО, вид права, доля), наличие ипотеки/залога, арестов, запретов, зарегистрированного найма (обременения), дата регистрации права.
3. **Дополнительно проверить:** банкротство (ЕФРСБ — ст. 213.7 Федерального закона № 127-ФЗ), исполнительные производства (ст. 6.1 Федерального закона № 229-ФЗ), судебные споры, аварийность дома (ст. 15 ЖК РФ; Положение № 47), узаконенность перепланировки (ст. 25, 26 ЖК РФ).
4. **Зарегистрированные лица:** в общедоступной выписке из ЕГРН сведения о лицах, зарегистрированных по месту жительства, как правило, не отражаются. Запрашивайте у собственника справку о составе семьи / единый жилищный документ / выписку из лицевого счёта — это документы,

которые собственник может получить, а вы можете проверить их непротиворечивость (совпадение ФИО, адреса, площади).

5. **Сверка личности:** сравните ФИО в паспорте собственника (копия + демонстрация в кадре при видеосвязи) с ФИО в ЕГРН. Несовпадение хотя бы одного символа — повод остановиться.

Практический вывод. Выписка ЕГРН — необходимое, но недостаточное условие: она не показывает фактических жильцов, не показывает «посуточную» схему и не подтверждает полномочия представителя. Она показывает только правообладателя и обременения. Комбинация «ЕГРН + нотариальная доверенность + безналичная оплата собственнику» закрывает почти весь практически значимый риск.

5. Договор найма: содержание, которое реально защищает

Обязательный минимум по нормам: письменная форма (ст. 674 ГК РФ), предмет — конкретное жилое помещение, плата и порядок её внесения (ст. 682 ГК РФ), срок (ст. 683 ГК РФ), права и обязанности сторон (ст. 671, 678, 681 ГК РФ), основания и порядок расторжения (ст. 687 ГК РФ).

Дополнительно включите:

- указание на доверенность представителя (номер, дата, нотариус) и оговорку, что подписант действует от имени собственника;
- порядок возврата обеспечительного платежа (сроки, основания удержания, перечень удержаний) — ГК РФ прямо этот институт не регулирует, поэтому все условия должны быть в тексте;
- описание имущества и показания приборов учёта в акте приёма-передачи;
- кто несёт расходы на коммунальные услуги, содержание и текущий ремонт (ст. 678, 681 ГК РФ);
- порядок доступа наймодателя в помещение (не чаще и не иначе как по предварительному согласованию);
- запрет одностороннего изменения платы иначе как в случаях, предусмотренных договором (п. 2 ст. 682 ГК РФ);
- условие о преимущественном праве на заключение договора на новый срок (ст. 684 ГК РФ) с указанием срока уведомления;
- подсудность спора (по общему правилу — ст. 28, 29 ГПК РФ; для потребительских споров с риелтором возможен выбор истца).

Технический приём: если хотите избежать регистрации обременения — срок 11 месяцев; если хотите максимальную устойчивость — срок от года с

регистрацией обременения (ч. 2, 4 ст. 51 Федерального закона № 218-ФЗ). По соглашению сторон договор может быть удостоверен нотариально (п. 2 ст. 163 ГК РФ) — это не обязательно, но снимает споры о подлинности подписи; дистанционное подписание возможно через электронные документы и усиленную квалифицированную электронную подпись (п. 2 ст. 434, п. 1 ст. 160 ГК РФ; Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ).

Практический вывод. Договор должен подписываться до передачи денег; ключи, акт и первый платёж — одновременно. Оплата «за просмотр», «бронирование», «резерв» до подписания договора — самостоятельный риск, не связанный с наймом и почти не защищаемый законом.

6. Денежные расчёты: кому и как платить

Платёж должен поступать надлежащему кредитору — собственнику либо представителю, прямо уполномоченному на получение денег. Должник вправе требовать доказательств того, что исполнение принимается самим кредитором или уполномоченным лицом, и несёт риск последствий непредъявления такого требования (п. 2 ст. 312 ГК РФ); надлежащее исполнение прекращает обязательство (ст. 408 ГК РФ). Если платёж ушёл лицу без полномочия на его получение, обязательство перед собственником **не прекращается** — платить придётся повторно, а уплаченное взыскивать с получателя (раздел 7).

Безопасная схема:

- реквизиты счёта сообщает **сам собственник** (в ходе видеосвязи, с последующим письменным подтверждением — сообщением с его номера, письмом на e-mail, указанным в договоре);
- ФИО владельца счёта совпадает с ФИО собственника из ЕГРН (перевод на счёт третьего лица — «дроппера» — типичный признак мошенничества);
- назначение платежа: «наёмная плата по договору найма от __ № __ за период __»;
- сохраняются все чеки и выписки;
- если платёж всё же принимает представитель — в доверенности должно быть прямое полномочие «получать наёмную плату и обеспечительный платёж», а расписка должна быть подписана от имени собственника с указанием реквизитов доверенности.

7. Если обманули: неосновательное обогащение или мошенничество

7.1. Гражданско-правовой путь

Основания: ст. 1102 ГК РФ (обязанность возвратить неосновательно приобретённое), ст. 1103 ГК РФ (правила применяются к требованиям о возврате исполненного по несуществующему обязательству), ст. 1105 ГК РФ (возмещение за пользование), ст. 1109 ГК РФ (перечень случаев, когда возврат не производится, — в частности, если лицо знало об отсутствии обязательства). Дополнительно — ст. 15, 393 ГК РФ (убытки) и ст. 12, 29 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (если вред причинён риелтором как исполнителем услуги).

Доказывание: перевод/расписка + отсутствие полномочий у получателя + отсутствие договора найма. Слабое место — наличные без расписки и переводы на чужие счета.

7.2. Уголовно-правовой путь

Ст. 159 УК РФ (мошенничество — хищение путём обмана или злоупотребления доверием); при подделке документов — ст. 327 УК РФ. Разграничение с гражданско-правовым спором дано в постановлении Пленума ВС РФ от 30.11.2017 № 48: значение имеет направленность умысла в момент получения имущества — если умысел на хищение возник до или в момент получения денег, это мошенничество; если обязательство не исполнено впоследствии по иным причинам, — это гражданско-правовые отношения. Квалификация по части зависит от размера: значительный ущерб — по примечанию 2 к ст. 158 УК РФ (не менее 5 000 руб.), крупный и особо крупный — по примечанию 4 к ст. 159 УК РФ.

Порядок: заявление в полицию (ст. 141 УПК РФ), проверка в сроки ст. 144 УПК РФ, решение по ст. 145 УПК РФ; отказ в возбуждении обжалуется руководителю органа и прокурору (ст. 124 УПК РФ) либо в суд (ст. 125 УПК РФ). Параллельно целесообразен гражданский иск с обеспечительными мерами (ст. 139, 140 ГПК РФ).

7.3. Что практика реально даёт

Если «представитель» — реальный риелтор/агентство с идентифицируемыми реквизитами, шанс возврата денег существенно выше, чем при наличных расчётах с физическим лицом «с улицы». Отсюда практический приоритет: договор с риелтором в письменной форме, оплата вознаграждения на счёт

организации, кассовый чек (ст. 1.2 Федерального закона от 22.05.2003 № 54-ФЗ; за неприменение ККТ — ст. 14.5 КоАП РФ), отсутствие «серых» наличных.

Практический вывод. Гражданский путь (ст. 1102 ГК РФ) реален при наличии платёжных документов и установленного получателя; уголовный путь (ст. 159 УК РФ) работает при доказанном изначальном умысле и, как правило, при наличии совокупности потерпевших. Ни один путь не возвращает время и не компенсирует переезд — поэтому центр тяжести должен быть на превентивной проверке.

8. Ответственность риелтора за достоверность сведений

Специального федерального закона о риелторской деятельности в России нет, поэтому ответственность строится на общих нормах:

- договор с риелтором — поручение/агентирование/возмездное оказание услуг (ст. 971, 974, 1005, 1008, 779 ГК РФ), отчёт агента обязателен (ст. 1008 ГК РФ);
- Закон РФ № 2300-1: информация об услуге и исполнителе (ст. 10), ответственность за ненадлежащую/недостоверную информацию (ст. 12), возмещение убытков и последствия недостатков услуги (ст. 29), право отказаться от услуги в любое время с оплатой фактически понесённых расходов (ст. 32), компенсация морального вреда (ст. 15), штраф (п. 6 ст. 13). Применимость Закона к риелторским услугам подтверждена п. 1 постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17;
- реклама: недостоверные сведения в объявлении — ст. 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ, ответственность — ст. 38;
- административно: введение потребителя в заблуждение — ст. 14.7 КоАП РФ.

Здесь также существуют две позиции относительно природы обязанностей риелтора: (А) риелтор — информационный посредник, отвечающий только за то, что прямо входит в предмет договора (подбор вариантов), а не за юридическую чистоту сделки; (Б) риелтор, принявший на себя обязанность «проверить объект», отвечает за достоверность сообщённых сведений и несёт ответственность за убытки (ст. 12, 29 Закона РФ № 2300-1, ст. 15, 393 ГК РФ). Какая позиция применится, зависит от буквального текста договора: включите в него прямые обязанности — «проверить в ЕГРН правообладателя и обременения», «проверить доверенность представителя», «предоставить копии подтверждающих документов», и ответственность за их недостоверность.

Практический вывод. Риелтор по умолчанию не гарантирует вам юридическую чистоту — эту гарантию надо либо купить текстом договора, либо обеспечить самостоятельно (разделы 3–6).

9. Видеосвязь и переписка как доказательства

Видеосвязь с собственницей **не имеет самостоятельного правообразующего значения**: полномочия возникают из доверенности (ст. 185, 185.1 ГК РФ), а не из факта визуального контакта. Однако видеосвязь полезна как средство идентификации и фиксации:

- попросите собственницу в кадре показать разворот паспорта с фотографией, назвать адрес и кадастровый номер, продиктовать реквизиты счёта и текст доверенности;
- зафиксируйте это (запись собственного разговора, скриншоты, переписка) — такие материалы относятся к письменным и иным доказательствам (ст. 55, 71 ГПК РФ; ч. 1 ст. 71 ГПК РФ прямо допускает документы, полученные посредством электронной связи);
- при значимых суммах возможна нотариальная обеспечительная фиксация переписки и осмотра сайта (ст. 102, 103 Основ законодательства РФ о нотариате);
- учитывайте ограничения: запись чужого разговора без согласия участника — риск нарушения ст. 137 УК РФ и ст. 152.2 ГК РФ; запись собственного разговора к таковой не относится.

10. Сводные практические выводы по версиям

Версия	Практический вывод
1. Нотариальная доверенность	Сделка безопасна при проверке доверенности по реестру ФНП и совпадении ФИО с ЕГРН. Требуйте подписания «от имени собственника» и перечисления полномочий (раздел 3.2)
2. Простая письменная доверенность	Юридически может быть достаточной, но непроверяема. Отказывайтесь либо переводите все расчёты на счёт собственника с его письменным подтверждением
3. Нет полномочий / подделка	Договор не создаёт прав для собственника (ст. 183 ГК РФ); деньги взыскиваются как неосновательное обогащение

Версия	Практический вывод
	(ст. 1102 ГК РФ), при умысле — ст. 159 УК РФ. Профилактика: реестр доверенностей + безнал
4. Сдаёт не собственник	Договор оспорим, риск выселения. Признак — отсутствие права в ЕГРН. Отказ от сделки
5. Несколько правообладателей	Нужны либо все собственники, либо доверенности от каждого; при долях несовершеннолетних — разрешение органа опеки (ст. 37 ГК РФ; ст. 20 Закона № 48-ФЗ)
6. Обременения	Ипотека требует согласия банка (ст. 40 Закона № 102-ФЗ); арест/банкротство — отказ. Проверка ЕГРН + ФССП + ЕФРСБ
7. Дефекты договора	Письменная форма (ст. 674 ГК РФ), срок (ст. 683 ГК РФ), при сроке от года — регистрация обременения (ст. 51 Закона № 218-ФЗ); при 11 месяцах — преимущественное право (ст. 684 ГК РФ)

11. Чек-лист и «красные флаги»

Запросить и проверить до просмотра: 1. Копию паспорта собственника + демонстрацию в кадре при видеосвязи. 2. Свежую выписку из ЕГРН (заказать самостоятельно). 3. Нотариальную доверенность (копию) и её проверку по реестру ФНП, включая отсутствие отмены. 4. Справку о зарегистрированных лицах / ЕЖД / выписку из лицевого счёта. 5. Подтверждение реквизитов счёта от собственника напрямую.

Оформить при подписании: 6. Договор найма в письменной форме в двух экземплярах, с указанием доверенности подписанта, срока, платы, порядка возврата депозита. 7. Акт приёма-передачи с описью имущества, фотографиями и показаниями счётчиков. 8. Расписку/платёжный документ, совпадающий с условиями договора; безналичный перевод — предпочтительно. 9. Отдельный договор с риелтором, отчёт агента, кассовый чек.

Красные флаги (немедленный отказ): - требование перевести деньги «за бронь/резерв» до подписания договора и до просмотра; - доверенность в простой письменной форме от «собственника в Москве» без возможности проверки; - реквизиты счёта на третье лицо, не совпадающее с собственником; - отказ показать паспорт собственника или выписку ЕГРН; - подписание договора от имени поверенного, а не от имени собственника; -

один и тот же риелтор представляет и наймодателя, и вас без письменного согласия сторон (ст. 182, 184 ГК РФ); - отсутствие письменного договора с риелтором и чека при оплате вознаграждения; - в выписке ЕГРН — ипотека, арест, запрет, либо правообладатель не совпадает с «хозяйкой»; - собственник «в Москве» уклоняется от видеосвязи с документом в руках.

12. О нормах из подборки, не относящихся к вопросу

Для корректности: ст. 129.7-1 НК РФ (штраф за представление клиентом организации финансового рынка недостоверной информации) к найму жилья отношения не имеет и в анализе не использовалась; ст. 12 Закона РФ № 2300-1 использована только в части ответственности за ненадлежащую информацию применительно к риелторской услуге; ст. 74 ЖК РФ (обмен жилыми помещениями по договорам социального найма) применима лишь в версии 4 (если сдаёт наниматель по социальному найму) — в этом случае работают ст. 76, 77 ЖК РФ о поднаёме.

13. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая): ст. 15, 160, 163, 174, 182, 183, 184, 185, 185.1, 186, 187, 188, 189, 246, 247, 312, 393, 408, 434.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая): ст. 615, 671, 674, 675, 677, 678, 679, 681, 682, 683, 684, 685, 687, 779, 971, 974, 1005, 1008, 1102, 1103, 1105, 1109.
3. Жилищный кодекс РФ: ст. 15, 17, 25, 26, 30, 31, 74, 76, 77, 153–155.
4. Семейный кодекс РФ: п. 3 ст. 35.
5. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 28, 29, 55, 71, 139, 140, 446.
6. Уголовный кодекс РФ: ст. 137, 159, 327; примечания 2 к ст. 158, 4 к ст. 159.
7. Уголовно-процессуальный кодекс РФ: ст. 124, 125, 141, 144, 145.
8. Кодекс РФ об административных правонарушениях: ст. 14.5, 14.7.
9. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 51, 62.
10. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: ст. 40, 50.
11. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 213.7.
12. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: ст. 6.1.

-
13. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»: ст. 20.
 14. Федеральный закон от 22.05.2003 № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники...»: ст. 1.2.
 15. Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».
 16. Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе»: ст. 5, 38.
 17. Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: ст. 10, 12, 13, 15, 29, 32.
 18. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения...»: ст. 3.
 19. Основы законодательства РФ о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1): ст. 34.2, 34.3, 102, 103.
 20. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 (Положение о признании помещения жилым...).
 21. Постановление Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (Правила регистрации граждан по месту пребывания и месту жительства).
 22. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» (п. 122–123).
 23. Постановление Пленума ВС РФ от 30.11.2017 № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате».
 24. Постановление Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» (п. 1).
 25. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении».

Документ носит информационно-разъяснительный характер и не заменяет очную консультацию по конкретным документам.