



Агентство Недвижимости  
"ISPANIA INVEST"

**web:** ispaniainvest.com

**tlf:** +34 66 242 9493  
+34 65 757 1441

**mail:** info@ispaniainvest.com

**ОБРАЗЕЦ ДОВЕРЕННОСТИ НА ПОКУПКИ НЕДВИЖИМОСТИ В ИСПАНИИ.**

<p>NUMERO .-----</p> <p>ESCRITURA DE PODER</p> <p>En SP, a -----.</p> <p>Ante mí, -----, Notario de .-----</p> <p>COMPARECE</p> <p>DON SOBOLEV YURY y su esposa DOÑA SOBOLEVA IRINA, ambos mayores de edad, de nacionalidad rusa, casados conforme al régimen económico matrimonial de Comunidad de Bienes legal supletorio de su Ley nacional común, gerente y ama de casa, con domicilio en San Peterburgo (Rusia), avenida Petrovskiy Prospect 5, puerta 5. Con Pasaportes de Rusia, don SOBOLEV YURY, en vigor hasta 16.12.2029 número 76 2117825 y doña SOBOLEVA IRINA, en vigor hasta 04.12.2027 número 74 6497941, respectivamente.</p> <p>Resultan las circunstancias personales de sus propias manifestaciones.---</p> <p>Interviene en su propio nombre y derecho. Le identifico por su citado</p>	<p>НОМЕР</p> <p>ДОВЕРЕННОСТЬ</p> <p>Дата, город,</p> <p>Перео мной, нотариусом....</p> <p>ЯВИЛИСЬ</p> <p>Дон (ФИО супруга) и Донья (ФИО супруги), оба совершеннолетние, русские по национальности, женаты в режиме совместной собственности согласно законам страны проживания, (далее профессии: экономист и домохозяйка, например), проживающие по адресу такому-то. С паспортами РФ (данные паспортов обоих) и НИЕ (если уже получено)</p> <p>По своему желанию и в своих интересах.....</p> <p>Доверители действуют от своего имени и в</p>
--	---

pasaporte que me exhibe y le devuelvo, y le juzgo con capacidad para el otorgamiento de la presente escritura de apoderamiento; y

#### OTORGAN

Que dan y confieren poder especial pero tan amplio y bastante como en Derecho se precise y sea necesario a favor de DOÑA ANNA LEPSHINA, mayor de edad, de nacionalidad rusa, con domicilio en Valencia (España) ....., con Permiso de residencia en vigor hasta el .... número ... y con Número de Identificación de Extranjeros en España número ....., para que en su nombre y representación, pueda, realizar y ejercitar los actos y facultades seguidamente determinadas:-----

#### FACULTADES

1.- Comprar a nombre de cualquiera de los dos poderdantes o de ambos conjuntamente el pleno dominio de bienes inmuebles que radiquen en la Comunidad Valenciana, por el precio que estime conveniente y con entera libertad para fijar pactos, cláusulas, disposiciones, plazos, condiciones, determinaciones y declaraciones, y pudiendo asimismo

своих интересах. Я опознаю (идентифицирую) доверителей по и указанным выше паспортам, которые они предъявляют, и возвращаю обратно владельцам. Я подтверждаю дееспособность обоих для выдачи данной доверенности. (Эта фраза важна! Ее не пишут русские и многие другие нотариусы. Именно из-за этого большинство испанских нотариусов не принимает доверенность, сделанную обычным нотариусом и переведенную на испанский).

#### ДОВЕРЯЮТ

Выдают доверенность настолько полную насколько это необходимо в рамках закона, ЛЕПШИНОЙ АННЕ, совершеннолетней, русской по национальности, проживающей в Валенсии (Испания), улица ....., с резиденцией номер ... и идентификационным номером иностранца ..., действующим до .... года, представлять интересы доверителей в рамках указанных ниже полномочий:

#### ПОЛНОМОЧИЯ

1. Купить на имя обоих или на имя одного из супругов сто процентов собственности любого объекта (объектов) недвижимости на территории Провинции Валенсия, по цене, которую сочтет соизмеримой с полным правом (свободой действий) на подписание любых документов, актов и т.д., связанных с покупкой, в том числе, определять сроки,

celebrar precontratos, opciones y cualesquiera acuerdos preparatorios de dicha compraventa. -----

Satisfacer cuantas obligaciones tributarias deriven de las adquisiciones que se formalicen y seguir cuantos trámites procedan ante el Registro de la Propiedad, Catastro Inmobiliario y demás registros públicos para lograr la inscripción en los mismos la titularidad de los bienes que se adquieran a favor de la poderdante. -----

2.- Administrar los inmuebles que se adquieran;  
realizar toda clase de cobros y pagos y ejercitar y cumplir toda clase de derechos y obligaciones relativos a los mismos;  
constituir, modificar, extinguir y liquidar contratos de obras, servicios, suministros, arrendamiento y seguro;

desahuciar inquilinos, arrendatarios y todo género de ocupantes;  
asistir con voz y voto a juntas de propietarios;  
actuar en todos los asuntos en que los poderdantes tenga interés directo o indirecto por razón de la titularidad de los inmuebles que se adquieran ante el Ayuntamiento en que radiquen, Agencia Estatal de Administración Tributaria, Delegaciones provinciales o

условия покупки и спец условия, заключать предконтракты, договора о внесении задатка, соглашения, в т.ч., соглашения об изменении/продлении сроков;

Оплачивать любые налоговые и другие счета до и после приобретения недвижимости, а также совершать все необходимые действия в различных государственных органах, таких как Кадастровая палата, Регистрационная палата, Налоговая служба и других органах власти с целью выполнения полномочий по регистрации недвижимости на имя доверителей.

2. Управлять приобретенной недвижимостью:

Осуществлять любые виды оплат или брать деньги, связанные с управлением имуществом,

Заключать, изменять, расторгать договора с компаниями по ремонту, свету, воде, газу, интернету и т.д., необходимые для проведения ремонтных работ и/или подключения соответствующих услуг в купленном жилье, а также договора аренды и страховки;

осуществлять меры по выселению жильцов, арендаторов и окупантов,

участвовать в любых делах, собраниях, спорах, затрагивающих интересы доверителей, как собственников жилья, в т.ч. в собраниях собственников жилья – собраниях жильцов подъезда, голосовать от имени собственников- доверителей, решать

especiales de la misma, Hacienda, Consellerias de la Comunidad Valenciana, y cualquier otro organismo u oficina competente o relacionada con la materia tributaria y fiscal y en relación a dichos bienes inmuebles.-----

3.- Abrir en cualesquiera entidades financieras españolas cuentas bancarias a nombre de la poderdante como titular exclusiva o como cotitular. -----

Autorizar en cualquier cuenta bancaria de que sea titular la poderdante en España los cargos, domiciliaciones y movimientos que conlleve el ejercicio de las facultades objeto del presente poder, quedando especialmente facultada la apoderada para librar cheques y talones y realizar transferencias. -----

4.- Contratar seguros sobre la vida y bienes de la poderdante con entera libertad para fijar los correspondientes pactos y condiciones. Extinguir y cancelar los seguros que se concierten. -----

5.- Y a las finalidades indicadas otorgar y firmar cuantos documentos públicos y privados se requieran, ampliamente y sin limitación alguna. -----

насущные вопросы ТСЖ иметь право голоса на собрании жильцов, решать спорные ситуации и защищать права доверителей с Налоговой, Администрацией города (Мерией), другими компетентными органами или учреждениями, связанные с налоговыми и фискальными вопросами в отношении приобретенной недвижимости.

3. Открыть счет на имя одного или обоих доверителей в любом офисе любого банка в Испании, сделав одного или обоих основным и/или дополнительным держателем счета.

Совершать действия с банковским счетом, направленные на осуществление указанных в данной доверенности полномочий, в т.ч., особые полномочия по выписке банковских чеков и квитанций, осуществления переводов, привязывания банковского счета к компаниям для автоматического списания коммунальных и других выплат, оплаты налогов и любых других сборов.

4. заключать с компаниями и банками договора по страхованию жизни и/или недвижимого имущества в Испании на условиях, которые сочтет выгодными. Также полномочия по погашению и досрочной отмене страховок.

5. Для осуществления указанных выше полномочий доверенное лицо имеет право выдавать и подписывать столько государственных и частных документов, сколько требуется, широко и без

## OTORGAMIENTO

Así lo dicen y otorgan. -----

Hago a la compareciente las reservas y advertencias legales. -----

Protección de datos de carácter personal: La compareciente queda informada de que sus datos personales se conservarán en esta notaría y serán objeto de tratamiento. Los datos serán tratados y protegidos según la legislación notarial y de protección de datos de carácter personal y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016. Finalidad y legitimación.- La finalidad del tratamiento de los datos es la gestión de las relaciones con los clientes y el ejercicio de la función pública notarial y cumplimiento de las obligaciones legales inherentes, conforme a lo previsto en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. Los datos se conservarán en la notaría: - Con carácter confidencial, sin perjuicio de las cesiones de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas y demás entidades y sujetos que estipule la Ley, y en su caso al Notario que suceda o sustituya al actual titular de esta notaría; y - Mientras no sea solicitada su supresión por el interesado, respetando los plazos de conservación legalmente establecidos y siempre que no resulte necesaria su

limitaciones.

## УСТАНОВЛИВАЕТ

Далее нотариус зачитает положения закона о защите данных (не буду все переводить).

**Защита персональных данных.** Доверители проинформированы, что их личные данные будут храниться в этой нотариальной конторе. Данные будут обрабатываться и защищаться в соответствии с нотариальным законодательством и законодательством о защите личных данных (EU) 2016/679 Европейского парламента и Совета от 27 апреля 2016 года.

**Цель и законность.** Цель обработки данных - это упорядочение отношений с клиентами, выполнение нотариальной публичной функции и соблюдение неотъемлемых юридических обязательств, в соответствии с положениями нотариального законодательства, предотвращение отмывания денег, налогообложение. Данные будут храниться у нотариуса конфиденциально. **Ответственный.** Ответственным за сохранение данных в безопасности является нотариус. **Права.** Владелец данных, в соответствии с применимыми правилами, имеет право на доступ, исправление, удаление, ограничение, перенос и несогласие на обработку данных путем с обращения в письменной форме, направленной на адрес государственной нотариальной конторы уполномоченного нотариуса. **Дополнительная информация.** Владелец данных может запросить дополнительную и подробную информацию о

conservación para los fines del tratamiento y para cumplir con las obligaciones legales del Notario autorizante o quien le sustituya o suceda. Responsable.- El responsable del tratamiento es el notario autorizante del presente instrumento público. Derechos.- El titular podrá ejercer, de conformidad con la normativa aplicable, los derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento mediante escrito remitido a la dirección de la oficina pública notarial del notario autorizante. Información adicional.- El titular podrá solicitar información adicional y detallada sobre protección de datos en dicha oficina. -----

Traduce el contenido de esta escritura a los comparecientes al idioma ruso la traductora que ésta me presenta, DOÑA – ДАННЫЕ ПЕРЕВОДЧИКА , de nacionalidad , mayor de edad, soltera, ---, vecina de ---, , con pasaporte de su nacionalidad en vigor número ....., por el que la identifico, quien realiza la traducción bajo su responsabilidad respondiendo de su fidelidad con el texto de la presente. -----

Manifiesta la compareciente que ha quedado debidamente enterada de su contenido, la encuentra conforme con su voluntad, se ratifica en su contenido prestando a éste su libre consentimiento y firma conmigo, junto con la traductora. -----

#### AUTORIZACIÓN

Y yo, el Notario de haber

защите данных в указанном офисе.

Аналогично, в РФ и других городах нотариусы не пишут в доверенностях данную информацию. Испанские нотариусы такой документ не принимают.

Перевод данного документа на русский язык осуществляет переводчик (ФИО и другие данные)

Доверители заявляют, что поняли содержание документа, согласны с его содержанием, и подписывают этот документ вместе со мной и переводчиком

РАЗРЕШЕНИЕ

<p>identificado a la otorgante, de que tienen a mi juicio capacidad y legitimación suficientes, de que su consentimiento ha sido libremente prestado, de que éste otorgamiento se adecua a la legislación y a su voluntad debidamente informada y de todo cuanto se ha consignado en este instrumento público, extendido sobre tres folios de papel timbrado de uso exclusivo para documentos notariales serie y números el del presente y los posteriores en orden correlativo. DOY FE.-----</p>	<p>Я, нотариус, идентифицировал доверителей, подтверждаю их дееспособность и правоспособность, подтверждаю, что доверители выдают доверенность по доброй воле. Данная доверенность соответствует законодательству и доверители информированы должным образом о том, что этот публичный документ был зарегистрирован, выписан на трех листах на бумаге с гербовой печатью для использования исключительно для нотариальных документов.</p> <p>ПОДТВЕРЖДАЮ.....</p>
---	---

#### Важные моменты:

1. Обращаю ваше внимание, что перевод был не буквальный, а примерный, чтобы вы понимали суть. Там, где это важно переводила буквально.
2. Это всего лишь образец доверенности. Я его «подгоняю» под каждого клиента, в зависимости от полномочий и других данных.
3. Какие полномочия вы хотите мне передать вы решаете сами. Не хотите, чтобы купила без вас? - Убираем из доверенности. Не хотите, чтобы управляла? - Убираем. Хотите, чтобы получила НИЕ? – Добавляем. Хотите, чтобы прописала вас в купленном жилье? Добавляем (напомню, что прописка не входит в список услуг агентства, а посему является платной (у меня 50€). Прописка - это личное дело покупателя, оно не имеет отношения к самой покупке и оформлению документов. Вы станете собственником жилья с момента подписания договора купли-продажи, как доказательство своего статуса, позже вы получите свидетельство о государственной регистрации прав (я сделаю). Прописка никак не влияет на ваш статус собственника, это добровольный акт. Она влияет только на возможность устройства детей в школу и семьи – в медучереждение – по месту прописки. Больше ничего не дает. Инвесторам не следует прописываться в квартире, в ней пропишутся арендаторы.
4. Доверенность – то добровольный акт. В ней будет указано то, что вы желаете мне поручить сделать для вас.
5. Важный и очень важный момент. Наделение меня полномочиями не лишает вас возможности совершить любое действие самим. Это очень важно понимать. Например, многие боятся, что если они дают мне полномочие на покупку, то сами уже на покупке присутствовать не могут. Это неверно. Конечно, вы можете приехать сами и мы купим вместе. Этот пункт нужен, скорее, при форс мажоре. Ситуация с ковидом-19 – отличный тому пример. У людей внесены задатки, а приехать на сделку они не могут в связи с закрытием границ. Я по доверенности покупаю, и мы не потеряем задаток. Если вы желаете приехать на сделку сами – милости прошу. Боже упаси совершать лишние телодвижения, о которых меня не просят (имеется в виду покупать вам что-то без вашего согласия или желания – зачем мне делать лишнюю работу). Мои полномочия – это мои права, никак не обязанности. Я могу ими пользоваться, а могу и нет (например, если не произведена оплата услуг).