

**О ПРОВЕРКЕ ПОЛНОМОЧИЙ ПРЕДСТАВИТЕЛЯ ПО ДОВЕРЕННОСТИ  
ДЛЯ УЧАСТИЯ В ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ  
В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**С.А. КИРАКОСЯН, А.В. БЕЖАН**

Киракосян Сусана Арсеновна, советник компании ALTHAUS Group, доцент Финансового университета при Правительстве Российской Федерации, кандидат юридических наук, доцент.

Бежан Андрей Викторович, партнер, руководитель практики "Судебные споры и банкротство" ALTHAUS Group, кандидат юридических наук.

Авторами предложен алгоритм проверки полномочий представителя по доверенности на участие в общем собрании собственников помещений, сделан вывод о возможности исцеления пороков доверенности последующим одобрением действий, совершенных представителем.

Ключевые слова: доверенность, собственник помещения, общее собрание собственников, многоквартирный дом.

On the Verification of Proxy's Powers to Participate in a General Meeting of Apartment Block Premises Owners

S.A. Kirakosyan, A.V. Bezhan

Kirakosyan Susana A., Adviser of ALTHAUS Group, Assistant Professor of the Financial University under the Government of the Russian Federation, Candidate of Legal Sciences, Assistant Professor.

Bezhan Andrey V., Partner, Head of the Court Disputes and Bankruptcy Department of ALTHAUS Group, Candidate of Legal Sciences.

The authors propose an algorithm for checking the power of attorney on participation in a general meeting of apartment owners, the conclusion about the possibility of healing the defects of the power of attorney subsequent approval of the actions committed by the representative.

Key words: power of attorney, apartment owner, general meeting of apartment owners, apartment house.

Правом участия в общем собрании собственников помещений и голосования по вопросам повестки дня обладают не только собственники помещений в многоквартирном доме, но и уполномоченные ими представители. Это следует из [п. п. 1, 2 ст. 48](#) ЖК РФ.

Потребность в привлечении представителя может возникнуть как в силу фактических (болезнь, отсутствие профессиональных знаний и навыков), так и юридических (малолетство, недееспособность) причин, которые препятствуют личному участию в общем собрании собственников помещений.

Полномочия представителей могут быть основаны на законе. Например, представлять интересы несовершеннолетнего собственника помещения на общем собрании уполномочен его законный представитель - родитель или опекун. Для подтверждения родства с собственником помещения он представляет свидетельство о рождении. Если собственником является недееспособное или ограниченно дееспособное лицо, законный представитель подтверждает

свои полномочия документом, выданным органом опеки и попечительства. Это решение о назначении лица опекуном, попечителем.

Законным представителем юридического лица, имеющим в собственности помещение в многоквартирном доме, является его руководитель (директор) или иное лицо (лица), действующее на основании закона, правового акта, учредительного документа (ст. 53 ГК РФ). Его полномочия подтверждаются документом об избрании на должность и выпиской из ЕГРЮЛ, в которой данное лицо указано как директор.

Полномочия по представлению интересов на общем собрании собственников могут быть основаны на акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления.

В тех случаях, когда представительство не основано на законе или акте органа власти, представитель действует от имени собственника помещения на основании доверенности.

Согласно легальной формулировке доверенность представляет собой письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами (п. 1 ст. 185 ГК РФ). В доктрине доверенность рассматривают как документ, а факт выдачи доверенности - как одностороннюю сделку <1> либо как секундарное право и особый юридический факт <2>. До тех пор пока доверенность не вручена адресату (третьему лицу), юридических последствий по ней не возникает.

-----

<1> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. СПб., 2006. С. 314.

<2> Иванов В.И. [Сделка как действие](#) и юридический факт // Гражданское право. 2010. N 3. С. 5 - 6.

Представителем собственника помещения по доверенности может выступать любой дееспособный гражданин: член семьи собственника, сосед, иное лицо, не проживающее в многоквартирном доме, а также работники юридического лица - собственника помещения (например, заместитель директора).

При этом управляющая организация, товарищество собственников жилья (далее - ТСЖ), жилищный кооператив (далее - ЖК, ЖСК) не могут выступать представителями собственников помещений при голосовании, когда повестка дня включает вопросы, затрагивающие интересы данных организаций. Например, о реорганизации или ликвидации жилищного объединения, о заключении договора управления с управляющей организацией или отказе от договора. Подобное представительство не отвечает критерию добросовестности и может квалифицироваться судом как злоупотребление правом. Как следует из п. 3 ст. 182 ГК РФ, "представитель не может совершать сделки от имени представляемого в отношении себя лично". Иными словами, не может проголосовать за собственную реорганизацию, ликвидацию или сам с собой заключить договор.

На практике нередки случаи, когда доверенности нет совсем или она подписана неуполномоченным лицом. К последним можно отнести членов семьи собственника или нанимателя жилого помещения, ошибочно заявляющих инициатору общего собрания о наличии соответствующих полномочий по заполнению бланка решения собрания (бюллетеня) от имени собственника помещения. Указанный недостаток может явиться основанием для оспаривания решения собрания в соответствии с [подп. 2 п. 1 ст. 181.4](#) ГК РФ (отсутствие полномочий у лица, выступавшего от имени участника собрания) или [подп. 2 ст. 181.5](#) ГК РФ (отсутствие кворума).

Если помещение находится в совместной собственности супругов (без определения долей), то они могут голосовать совместно либо поручить голосовать кому-то одному. В этом случае

требуется оформленную доверенность. Когда доверенности нет, допустимо полагаться на презумпцию молчаливого согласия второго супруга и считать голоса, исходя из всей площади принадлежащего супругам помещения. Такой вывод следует из [ст. 253](#) ГК РФ, [ст. 35](#) СК РФ. Если никто из супругов не выразил намерения голосовать по вопросам повестки общего собрания совместно или по отдельности, не выдал второму супругу доверенность, предполагается, что один супруг действует с согласия другого. И все же эта презумпция не исключает риска судебного оспаривания результатов голосования. Суды по-разному оценивают презумпцию согласия супругов <3>.

-----

<3> [Определение](#) Московского областного суда от 12 января 2012 г. по делу N 33-566/2012(33-29450/2011) // СПС "КонсультантПлюс".

Избежать указанных рисков или минимизировать их можно посредством проверки полномочий представителя собственника помещения. В данном случае полезно не полагаться на презумпцию достоверности волеизъявления, а требовать объективных подтверждений истинности воли, выраженной в доверенности <4>.

-----

<4> Иванов В.И. [Указ. соч.](#) С. 6.

Возможность более тщательной проверки полномочий представителя, даже подтвержденных на первый взгляд "правильными" документами, предусмотрена в [п. 3 ст. 185](#) ГК РФ. Действует правило о личном свидетельствовании перед третьими лицами в делегировании полномочий представителю. В таком случае у третьего лица возникает право не только удостовериться в личности представляемого, но и сделать об этом отметку на документе, подтверждающем полномочия представителя. В дореволюционном праве действовало аналогичное положение: "При явке должно быть непременно удостоверение в подлинности воли и подписи доверителя или уполномочие стороннему на подпись. Во всякой доверенности должно быть объяснено, что доверитель во всем, что будет по сему письму сделано, верит поверенному и спорить и прекословить не будет" <5>. Иными словами, третье лицо, в отношении с которым вступает представитель, вправе проверить его полномочия. Речь идет именно о праве, а не об обязанности третьего лица. Бездействие третьего лица может привести к невыгодным для него правовым последствиям.

-----

<5> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Часть 3: Договоры и обязательства // СПС "КонсультантПлюс".

В широком смысле проверка полномочий представителя по доверенности требует проверки не только личности представителя и представляемого, но и формы, способа удостоверения и содержания доверенности, выявления в ней технических ошибок.

Порядок проверки полномочий представителя может быть установлен ранее принятым решением общего собрания собственников помещений, предусмотрен в договоре управления или в уставе ТСЖ, ЖК. Если такой порядок отсутствует, предлагаем следующую процедуру проверки.

**1. Проверка формы.** Доверенность должна иметь письменную форму ([п. 1 ст. 185](#) ГК РФ) и содержать обязательные реквизиты. При этом следует иметь в виду возможность совершения доверенности в электронной форме ([ст. 44.2](#) Основ законодательства РФ о нотариате). Данная форма доверенности вряд ли будет востребована в жилищной сфере, хотя ее можно будет

применять в случае проведения собраний с использованием электронной системы (ст. 47.1 ЖК РФ).

Доверенность должна содержать следующие реквизиты.

Во-первых, дату и место совершения доверенности. Отсутствие даты влечет ничтожность доверенности (п. 1 ст. 186 ГК РФ).

Во-вторых, полное наименование представителя и представляемого. Для физического лица - это фамилия, имя и (при наличии) отчество, для юридического лица - наименование. ЖК РФ уточняет, что для представительства на общем собрании собственников требуется также указать место жительства или место нахождения, паспортные данные (п. 2 ст. 48 ЖК РФ). Хотя ГК РФ и ЖК РФ более не предъявляют требований к указанию в доверенности иных идентифицирующих представителя данных (пола, даты и места рождения, ИНН, ОГРН), наличие подобной информации в доверенности позволит третьему лицу безошибочно идентифицировать представителя.

В случае с нотариальной доверенностью согласно п. 6.2 Методических рекомендаций по удостоверению доверенностей 2016 г., кроме наименования представителя и представляемого требуется также указать место жительства (если это физическое лицо) и местонахождение, ИНН (если это юридическое лицо). В прежних Методических рекомендациях (2003 г.) содержалось требование к указанию паспортных данных, что до сих пор применяется в нотариальной практике.

В-третьих, собственноручную подпись лица, выдавшего доверенность (собственника помещения). Использование при выдаче доверенности факсимильной подписи (факсимиле) не предусмотрено законом и не может быть согласовано сторонами, поскольку выдача доверенности является односторонней сделкой <6>. Хотя в судебной практике встречается и иной подход <7>. Соответственно, у третьего лица, которому представляется доверенность, могут возникнуть обоснованные сомнения в действительности доверенности. Он может затребовать подтверждения полномочий представителя.

-----  
<6> Апелляционное [определение](#) Томского областного суда от 22 ноября 2016 г. по делу N 33-4823/2016 // СПС "КонсультантПлюс".

<7> [Постановление](#) Пятого арбитражного апелляционного суда от 4 мая 2017 г. по делу N А51-12878/2016 // СПС "КонсультантПлюс".

Иные реквизиты доверенности, как, например, подпись представляемого, срок, на который выдана доверенность, являются необязательными.

**2. Проверка способа удостоверения доверенности.** Доверенность, выдаваемая от имени юридического лица, индивидуального предпринимателя - собственника помещения удостоверяется подписью его руководителя или иного уполномоченного лица. Удостоверение доверенности оттиском печати не требуется (п. 4 ст. 185.1 ГК РФ).

Доверенность, выдаваемая от имени гражданина - собственника помещения, может быть удостоверена как нотариальным, так и ненотариальным способом (организацией, в которой представляемый работает или учится, администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении) (п. 3 ст. 185.1 ГК РФ, п. 2 ст. 48 ЖК РФ). Положение о ненотариальном способе удостоверения доверенности вызывало в практике споры до принятия Федерального [закона](#) от 3 июля 2016 г. N 267-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации". Указанным [Законом](#) п. 2 ст. 48 ЖК РФ дополнен ссылкой на норму ГК РФ (п. п. 3 и 4 ст. 185.1) об удостоверении доверенности физического лица на участие в собрании ненотариальным способом. Ранее в п. 2 ст. 48 ЖК РФ содержалась ссылка на иное положение ГК

РФ (п. п. 4 и 5 ст. 185), связанное только с удостоверением доверенности от имени юридического лица. Отсюда некоторые практикующие юристы делали ошибочный вывод об обязательности нотариального удостоверения доверенностей для участия в общем собрании собственников помещений. Ведь как до 1 сентября 2013 г. (п. 2 ст. 185 ГК РФ), так и после 1 сентября 2013 г. (п. 1 ст. 185.1 ГК РФ) законодательство предусматривает исчерпывающий перечень случаев обязательного нотариального удостоверения доверенностей. Одним из таких случаев является доверенность на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами (п. 1 ст. 185.1 ГК РФ).

Отсюда можно сделать вывод, что доверенность, уполномочивающая представителя собственника помещения на голосование по вопросам отчуждения общего имущества многоквартирного дома, а также на установление ограниченных вещных прав в отношении такого имущества (сервитута или ипотеки), требует нотариального удостоверения.

Отсутствие надлежащего удостоверения доверенности влечет ее недействительность. Так, суд по требованию государственной жилищной инспекции признал недействительным решение общего собрания собственников помещений по основанию несоблюдения требований к удостоверению доверенностей <8>. По некоторым помещениям голосовал один из собственников, другие собственники доверили голосование на основании доверенностей. Суд сделал вывод о недопустимости учета никем не удостоверенных доверенностей в итогах голосования.

-----  
<8> Апелляционное [определение](#) Верховного суда Республики Карелия от 18 декабря 2012 г. по делу N 33-3606/2012 // СПС "КонсультантПлюс".

**3. Проверка личности представителя.** Легитимация лица, уполномоченного на участие в общем собрании собственников помещений (представителя), осуществляется путем предъявления таким лицом доверенности и документа, удостоверяющего личность.

Как следует из п. 3 ст. 185 ГК РФ, председатель собрания вправе удостовериться в личности лица, выдавшего доверенность, сверив указанные в доверенности фамилию, имя, отчество. Следовательно, для сверки может быть запрошен паспорт или иной документ, удостоверяющий личность, что позволит исключить любые сомнения относительно личности представителя.

Данное требование является законным. Как в свое время отметил Президиум ВАС РФ, перечень сведений, необходимых для установления личности гражданина РФ - представителя по доверенности (фамилия, имя, отчество, пол, дата рождения и место рождения), исчерпывающим образом определен [Постановлением](#) Правительства РФ от 8 июля 1997 г. N 828 "Об утверждении Положения о паспорте гражданина РФ, образца бланка и описания паспорта гражданина РФ" <9>. Согласно указанному [Постановлению](#) паспорт гражданина РФ является основным документом, удостоверяющим его личность.

-----  
<9> [Постановление](#) Правительства РФ от 8 июля 1997 г. N 828 "Об утверждении Положения о паспорте гражданина РФ, образца бланка и описания паспорта гражданина РФ" // Российская газета. 1997. N 135.

В случае непредоставления паспорта или иного документа, подтверждающего личность (в том числе по уважительным причинам), и наличия сомнений в личности представителя председатель собрания вправе отказать в возможности голосования по вопросам повестки дня. При этом целесообразным представляется не препятствовать в допуске к участию в собрании, запросив от представляемого дополнительное подтверждение полномочий представителя в срок до подведения итогов голосования.

Отказ в допуске уполномоченному представителю собственника помещения к участию в общем собрании может квалифицироваться по [подп. 3 п. 1 ст. 181.4](#) ГК РФ как нарушение принципа равенства прав участников собрания при его проведении. Это дает право оспорить решение собрания.

**3. Проверка содержания доверенности.** Доверенность на участие в собрании должна содержать указание на вид и объем делегируемых представителю полномочий. Представляемый может наделить представителя правом голосовать по всем вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений конкретного многоквартирного дома, в том числе путем проставления подписи в листах голосования. Однако не исключено, что представляемый установил ограничения. Во-первых, он мог предусмотреть исчерпывающий перечень вопросов, по которым вправе голосовать представитель. Во-вторых, указать ограничения в голосовании по отдельным вопросам повестки дня. Например, по вопросам, связанным с капитальным ремонтом или пользованием общим имуществом многоквартирного дома.

Даже нотариальная доверенность, выданная на имя представителя, не является гарантией полномочий представляемого по участию в общем собрании. Нередко собственники выдают членам семьи генеральную доверенность, содержащую неограниченное количество полномочий, включая право пользования жилым помещением, внесение платы за жилищные и коммунальные услуги, передачи его внаем, представления интересов в любых органах и организациях. При этом в доверенности не выражена воля представляемого на наделение представителя полномочием участия в общих собраниях.

**4. Проверка на наличие технических дефектов в оформлении доверенности.** В содержании и реквизитах доверенности возможны некорректные данные (описки, опечатки), которые могут иметь как существенный, так и несущественный характер. Примером несущественного дефекта является буквенная ошибка в имени или фамилии представляемого собственника, которая тем не менее позволяет идентифицировать его личность, либо ошибка, допущенная в иных необязательных реквизитах, имеющая несущественный характер. Доверенность в таком случае является действительной <10>, хотя и может вызывать обоснованные сомнения у председателя собрания.

-----  
<10> [Постановление](#) Президиума ВАС РФ от 16 июня 2009 г. N 750/09 по делу N А43-3182/2008-5-74 // СПС "КонсультантПлюс".

Существенные дефекты возможны, например, в случае указания девичьей фамилии, неточного адреса многоквартирного дома. При наличии таких дефектов существует риск, что суд исключит спорные голоса при подсчете общего количества голосов собственников помещений, принявших участие в собрании ([подп. 2 п. 1 ст. 181.4](#) ГК РФ). Если спорные голоса влияют на кворум общего собрания, решение может быть квалифицировано как ничтожное ([подп. 2 ст. 181.5](#) ГК РФ).

Исцелить пороки доверенности возможно посредством последующего одобрения действий, совершенных представителем. Данное положение основано на [п. 2 ст. 183](#) ГК РФ и [п. 128](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации". В то же время как в юридической литературе, так и в судебной практике это вызывает неоднозначное восприятие. В одном случае суды, применяя [п. 2 ст. 183](#) ГК РФ и получая в ходе рассмотрения спора доказательства одобрения полномочий представителя, делают вывод о действительности таких полномочий <11>. В других случаях суды не дают оценку последующему одобрению полномочий представителя.

-----

<11> [Постановление](#) Арбитражного суда Дальневосточного округа от 14 января 2016 г. по делу N А59-599/2015 // СПС "КонсультантПлюс".

Подводя итог, отметим, что исцеление пороков доверенности последующим одобрением действий, совершенных представителем по ней, является полезным институтом, отвечающим идее стабильности гражданского оборота. Тем самым решается практическая проблема "возвращения" в сферу права не сформировавшихся должным образом, но заслуживающих защиты фактических общественных отношений <12>. При этом в случае судебного спора вопрос о сохранении правовых последствий вследствие действий представителя по доверенности должен решаться в зависимости от обстоятельств конкретного дела.

-----

<12> Тузов Д.О. [Теория недействительности сделок](#): опыт российского права в контексте европейской правовой традиции. М.: Статут, 2007. С. 301.

#### Литература

1. Иванов В.И. [Сделка как действие](#) и юридический факт / В.И. Иванов // Гражданское право. 2010. N 3. С. 3 - 6.

2. Победоносцев К.П. Курс гражданского права: В 3 ч. / К.П. Победоносцев. СПб., 2006.

3. Победоносцев К.П. Курс гражданского права / К.П. Победоносцев. М.: Статут, 2003. Ч. 3: Договоры и обязательства. 622 с.

4. Тузов Д.О. [Теория недействительности сделок](#): опыт российского права в контексте европейской правовой традиции / Д.О. Тузов. М.: Статут, 2007. 602 с.

---