

28.05.2018 | Удостоверение доверенностей управляющей организацией или ТСЖ

Довольно часто лица, управляющие многоквартирными домами (далее — МКД), в том числе управляющие организации (далее — УО), товарищества собственников жилья (далее — ТСЖ), жилищно-строительные кооперативы (далее — ЖСК), сталкиваются с требованиями жильцов управляемых МКД удостоверить какие-либо доверенности на совершение тех или иных действий. Разберемся, в каких случаях УО/ТСЖ/ЖСК имеют право и несут обязанность по удостоверению доверенностей, обязаны ли они делать это бесплатно или имеют право требовать оплату такого удостоверения.

Доверенность на участие в общем собрании

Часть 1 статьи 48 ЖК РФ устанавливает, что **голосование на общем собрании собственников** помещений в многоквартирном доме (далее — ОСС) осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и **через своего представителя**. Частью 2 статьи 48 ЖК РФ установлено, что представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления **либо составленной в письменной форме доверенности на голосование**. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и **должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации** или **удостоверена нотариально**.

Пункт 3 статьи 185.1 ГК РФ устанавливает, что доверенность на получение заработной платы и иных платежей, связанных с трудовыми отношениями, на получение вознаграждения авторов и изобретателей, пенсий, пособий и стипендий или на получение корреспонденции, за исключением ценной корреспонденции, может быть удостоверена

организацией, в которой доверитель работает или учится, и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Такая доверенность удостоверяется бесплатно.

Необходимо отметить, что несмотря на то, что в ч. 2 ст. 48 ЖК РФ идет речь о доверенности на голосование на общем собрании собственников, а в п. 3 ст. 185.1 ГК РФ речь идет о доверенностях на получение зарплаты, вознаграждений, пенсий, пособий, стипендий и корреспонденции, никакого противоречия не возникает. **Жилищное законодательство устанавливает, что доверенность на голосование на ОСС должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 ГК РФ, а вовсе не устанавливает, что права доверителя, на которые выдается доверенность, должны соответствовать указанным нормам ГК РФ.** Эти права как раз-таки установлены жилищным законодательством, и таким правом является голосование на ОСС. То есть, жилищным законодательством РФ расширен перечень прав, установленных пунктом 3 статьи 185.1 ГК РФ (дополнен правом голосования на ОСС), которые могут передаваться доверенному лицу в порядке, предусмотренном этой нормой гражданского законодательства РФ.

Пунктом 3 статьи 185.1 ГК РФ установлен перечень организаций, имеющих право удостоверить доверенности на совершение определенных действий. На то, что это именно право, а не обязанность, указывает примененная в данной норме формулировка «Доверенность ... **может быть удостоверена...**». То есть, лица, перечисленные в п. 3 ст. 185.1 ГК РФ, могут согласиться удостоверить доверенность, а могут и отказаться, при этом в случае согласия они обязаны удостоверить доверенность **бесплатно**.

Таким лицами являются:

1. организация, в которой доверитель работает или учится;
2. администрация стационарного лечебного учреждения, в котором доверитель находится на излечении.

Как видно, из представленного перечня лиц, утвержденного п. 3 ст. 185.1 ГК РФ, ни УО, ни ТСЖ, ни ЖСК действующим законодательством не наделены правом удостоверения доверенностей на голосование на ОСС. Ранее такое право действительно было предусмотрено — п. 4 ст. 185 ГК РФ в редакции, действующей до 01.07.2013, устанавливал: «Доверенность на получение заработной платы и иных платежей, связанных с трудовыми отношениями, на получение вознаграждения авторов и изобретателей, пенсий, пособий и стипендий, вкладов граждан в банках и на получение корреспонденции, в том числе денежной и посылочной, может быть удостоверена также организацией, в которой доверитель работает или учится, **жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства** и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении», однако в настоящее время указанная норма не действует, и **УО/ТСЖ/ЖСК не имеют права удостоверить доверенности на голосование в ОСС**

Приведенная позиция подтверждается и судебной практикой. Например, Саратовский областной суд в апелляционном определении от 09 июня 2016 г. по делу № 33-3375 установил: «общие положения о доверенности, а также правила удостоверения доверенности содержатся в ст. ст. 185, 185.1 ГК РФ. При этом правила, содержащиеся в ранее действовавшей редакции п. п. 4, 5 ст. 185 ГК РФ до внесения в нее изменений Федеральным законом от 07.05.2013 № 100-ФЗ, данным законом изложены во вновь введенной в действие ст. 185.1 ГК РФ, п. 3 которой предусмотрено, что доверенность на получение заработной платы и иных платежей, связанных с трудовыми отношениями, на получение вознаграждения авторов и изобретателей, пенсий, пособий и стипендий или на получение корреспонденции, за исключением ценной корреспонденции, может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении. Анализ как ранее действовавшей редакции статей ГК РФ, так и действующих статей о правилах удостоверения доверенности, позволяет сделать вывод, что доверенность собственников жилья на право голосования на общем собрании подлежит удостоверению конкретным третьим лицом (по месту работы, учебы, лечения), в перечне которых ТСЖ (ТСН) не обозначен. При таких обстоятельствах, вопреки доводам жалобы, судебная коллегия соглашается с выводом суда первой инстанции об исключении при проверке кворума общего собрания голосов **собственников помещений, действовавших на основании заверенных ТСН «ТСН дома Рахова 44/54» ОГРН 1156454000152 по месту жительства собственников доверенностей».**

М.Ю.Тихомиров в своем издании «Управление многоквартирным домом: новые требования законодательства» также отмечает: в настоящее время нормы гражданского законодательства, посвященные оформлению доверенностей граждан и юридических лиц, которые имеются в виду в ч. 2 ст. 48 Кодекса, содержатся в п. п. 3 и 4 ст. 185.1 ГК РФ. По смыслу этих норм **доверенность от имени гражданина его представителю на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает или учится, и администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на излечении.** Такая доверенность удостоверяется бесплатно.

Из вышесказанного следует, что доверенности на участие в ОСС могут быть либо удостоверены нотариально, либо удостоверены бесплатно организацией, в котором доверитель работает, учится или находится на излечении. Приведенный перечень является исчерпывающим и не содержит УО/ТСЖ/ЖСК. Стоит дополнительно отметить, что, например, безработные и пенсионеры, не находящиеся на излечении в стационарном лечебном учреждении, могут выдавать исключительно нотариально удостоверенные доверенности на право голосования на ОСС.

Пункт 4 статьи 185.1 ГК РФ споров не вызывает, указанная норма применяется в случае, если собственником помещения в МКД является юридическое лицо, и это юридическое лицо выдает доверенность на право голосования на ОСС какому-либо физическому лицу. В указанном случае доверенность должна быть подписана руководителем юридического лица или иным уполномоченным на это законом или учредительными документами лицом. Не стоит забывать о лицах, которые имеют право действовать от юридического лица без доверенности. В таком случае для подтверждения права на голосование на общем собрании собственников вместо доверенности будет необходима действующая выписка из единого государственного реестра юридических лиц.

Доверенность на представительство в суде

Пункт 2 статьи 53 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ устанавливает: «Доверенности, выдаваемые гражданами, **могут быть удостоверены** в нотариальном порядке либо организацией, в которой работает или учится доверитель, **товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющим управление многоквартирным домом, управляющей организацией по месту жительства доверителя, администрацией организации социального обслуживания, в которой находится доверитель, а также стационарного лечебного учреждения, в котором доверитель находится на излечении...**»

Как следует из приведенной нормы, УО/ТСЖ/ЖСК имеют право удостоверять доверенности, если доверитель (лицо, которое выдает доверенность поверенному лицу на совершение юридически значимых действий) проживает в управляемом этой организацией доме. При этом важно отметить несколько существенных моментов:

1. УО/ТСЖ/ЖСК имеет право удостоверять доверенность при обращении только доверителя. Суть удостоверения доверенности сводится к подтверждению того, что именно лицо, обладающее неким правом, действительно передает это право другому лицу, то есть удостоверяется то обстоятельство, что доверенность подписывает именно

правообладатель, указанный в доверенности в качестве доверителя. Следовательно, при обращении за удостоверением доверенности не доверителя, а поверенного или иного лица УО/ТСЖ/ЖСК не имеет права такую доверенность удостоверить ни при каких обстоятельствах;

2. Доверенность может быть удостоверена УО/ТСЖ/ЖСК только **по месту жительства доверителя** независимо от права собственности на жилое помещение. В случае если в доме, управляемом УО, доверитель владеет помещением, но при этом зарегистрирован по другому адресу, УО не имеет права удостоверить доверенность такого доверителя.

3. Действующее законодательство РФ не устанавливает, что в случае, предусмотренном п. 2 ст. 53 ГПК РФ, УО/ТСЖ/ЖСК обязаны удостоверить доверенность бесплатно. Таким образом, не установлено запрета на утверждение УО/ТСЖ/ЖСК стоимости услуги по удостоверению доверенностей и предоставление услуги по удостоверению на платной основе. Необходимо отметить, что в одном предложении, определяющим варианты удостоверения доверенностей, указана возможность удостоверения доверенности как УО/ТСЖ/ЖСК, так и нотариально. Общеизвестно, что услуги нотариуса платные, никаких оговорок об обязанности иным лицам удостоверить те же самые доверенности бесплатно (в отличие, например, от рассмотренного ранее п. 3 ст. 185.1 ГК РФ) рассматриваемая норма ГПК РФ не содержит. Следовательно, **УО/ТСЖ/ЖСК имеет право оказывать услуги по удостоверению доверенностей на платной основе** (например, Четырнадцатый Арбитражный апелляционный суд в Постановлении от 19 марта 2014 г. по делу № А05-12575/2013 отмечает, что в отношении доверенностей, удостоверяемых управляющими организациями, ни Жилищным кодексом Российской Федерации, ни другими нормативными актами не предусмотрено, что удостоверение таких доверенностей должно производиться бесплатно).

4. Фраза «доверенности ... **могут быть удостоверены...**» указывает на право УО/ТСЖ/ЖСК удостоверить доверенности, а не на обязанность по такому удостоверению. То есть организация имеет право отказаться от удостоверения доверенности (даже за плату), поскольку это **является ее правом, а не обязанностью**. Следовательно, у собственника или нанимателя помещения в доме, управляемом такой организацией, нет права требовать удостоверить ему доверенность (хотя право доверителя обратиться за таким удостоверением имеется, но безусловной обязанности УО/ТСЖ/ЖСК осуществлять такое удостоверение законом не установлено).

5. Право удостоверения доверенностей закреплено в п. 2 ст. 53 ГПК РФ, указанная норма входит в состав главы 5 ГПК РФ «Представительство в суде», из чего следует, что **УО/ТСЖ/ЖСК в соответствии с данной нормой имеет право удостоверить доверенности только на представление интересов в судах**.

Заключение

Из проанализированных в **настоящей статье** норм следует, что именно обязанностей по удостоверению тех или иных доверенностей действующим законодательством РФ на УО/ТСЖ/ЖСК не возлагается. При этом указанные организации пунктом 2 статьи 53 ГПК РФ наделены правом удостоверения доверенностей на представление интересов доверителя в суде, если обратившийся в соответствующую организацию доверитель проживает в доме, управляемом этой организацией. Требования удостоверить доверенность бесплатно законодательство в указанном случае не содержит, УО/ТСЖ/ЖСК имеет право оказывать данную услугу как бесплатно, так и за плату. Кроме того, УО/ТСЖ/ЖСК имеет право вообще отказать в удостоверении доверенности.

Доверенность на участие в общем собрании не может быть удостоверена УО/ТСЖ/ЖСК, такая доверенность может быть удостоверена организацией, в которой доверитель работает, учится, либо находится на стационарном лечении. Указанные организации имеют право отказать в удостоверении доверенности, а в случае согласия должны удостоверить такие доверенности бесплатно.

Автор: Отруцкая Т.В.