

Новые правила о представительстве и доверенности в жилищной сфере

Автор: С.А. Киракосян, канд. юрид. наук, доцент кафедры гуманитарных дисциплин филиала КубГУ (г. Новороссийск)

Субъекты сферы жилой недвижимости нередко не имеют возможности самостоятельно представлять свои интересы при подписании договоров, принятии решений на общих собраниях, не всегда готовы лично выступить в суде на стороне истца или ответчика. На этот случай в Гражданском кодексе предусмотрены правила о представительстве и доверенности.

К вопросу выбора представителя и выдачи ему доверенности необходимо подходить со всей серьезностью, поскольку на основании доверенности представителем совершаются различные юридически значимые действия, включая подписание договоров и установление прав и обязанностей по ним для лица, выдавшего доверенность.

Предлагаем рассмотреть наиболее важные и практически значимые положения Гражданского кодекса в части регулирования представительства и выдачи доверенностей. Данные положения были существенно изменены сначала 1 сентября 2013 г. в гл. 10 ГК РФ, а затем 1 сентября 2014 г. в гл. 4 ГК РФ о юридических лицах.

ФОРМА ДОВЕРЕННОСТИ

Делегируемые представителю полномочия, как следует из п. 4 ст. 185 ГК РФ, могут выражаться в одном из следующих письменных документов: доверенности, решении собрания (протоколе), гражданско-правовом договоре, в т. ч. договоре между представляемым и представителем, между представляемым и третьим лицом, а также явствовать из обстановки (п. 1 ст. 182 ГК РФ). Таким образом, для надлежащего представления интересов собственников помещений в отношениях с третьими лицами, в т. ч. при заключении договоров, представительстве в ресурсоснабжающих организациях, управляющей организации (УО) достаточно зафиксировать наделение ее данными полномочиями в договоре управления и (или) в решении (протоколе) общего собрания. Например, решением собственников УО может быть уполномочена на заключение от их имени договора аренды общедомового имущества с третьим лицом.

Также может действовать и собственник, намеренный при непосредственном способе управления в МКД с количеством квартир менее 16 от имени других домовладельцев заключать договоры с третьими лицами (п. 3 ст. 164 ЖК РФ). Его полномочия могут подтверждаться решением (протоколом) общего собрания.

Однако хотелось бы сразу сделать две важные оговорки.

Во-первых, представление интересов в судах (как правило, общей юрисдикции) все еще по распространенному мнению требует оформления именно традиционной письменной доверенности. В то время как, например, п. 4 ст. 61 АПК прямо указывает на возможность предъявления в судебном заседании не только доверенности, но и иного документа, предусмотренного федеральным законом. Гражданский кодекс в п. 4 ст. 185 как раз и называет иные документы, аналогичные доверенности. Это поручительские договоры (между представителем и представляемым; между представляемым и третьим лицом), а также решения общих собраний. И все же, судья запросто может не принять у представителя иной документ вместо традиционной доверенности под предлогом, что у них так не принято. Об этом, к сожалению, свидетельствует судебная практика.

Во-вторых, с 1 сентября 2013 г. для подачи заявления о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами в Федеральную налоговую службу или Росреестр через представителя требуется нотариально удостоверенная доверенность (п. 1 ст. 185.1 ГК РФ). Ранее считалось достаточным закрепить полномочия представителя в решении (протоколе) собрания (например, для подачи заявления и иных документов на регистрацию юридического лица, для внесения изменений в учредительные документы и т. д.). Нотариально удостоверенную доверенность, исходя из смысла п. 4 ст. 185 ГК РФ, может заменить нотариально удостоверенное решение собрания или поручительский договор. Данной позиции придерживается и профессиональное сообщество нотариусов. Однако использование подобных аналогов традиционной доверенности, скорее всего, встретит неодобрение со стороны ФНС и Росреестра и, соответственно, приведет к необоснованному отказу в государственной регистрации.

Еще один вопрос относительно формы доверенности, заслуживающий особого внимания. Достаточно ли для участия в общем собрании собственников и для голосования по вопросам повестки дня простой письменной формы доверенности, удостоверенной в офисе УО (правлением ТСЖ) или требуется обязательное нотариальное заверение? В соответствии со ст. 53 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате нотариус удостоверяет сделки (включая доверенности), для которых законодательством Российской Федерации установлена обязательная нотариальная форма. По общему правилу нотариальная форма доверенности обязательна в следующих случаях:

- на совершение сделок, требующих нотариальной формы;
- для подачи заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами.

Таким образом, законодатель исчерпывающе определяет перечень тех доверенностей, которые требуют обязательного нотариального удостоверения. Цель такого удостоверения определена в ст. 163 ГК РФ, а именно проверка законности сделки (в рассматриваемом случае законности выдачи доверенности). В этих целях нотариус устанавливает личность обратившегося за составлением доверенности, проверяет ее

дееспособность (ст.ст. 42-43 Основ законодательства о нотариате). В иных случаях представляется возможным использовать иной способ удостоверения доверенности (п.п. 2-4 ст. 185.1 ГК РФ).

Системное толкование ст. 185.1 и ст. 163 ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что нотариальное удостоверение доверенности на собрание собственников и голосовании не является обязательным, поскольку закон не устанавливает подобных требований. Исходя из диспозитивного характера гражданско-правовых норм все, что не запрещено и не ограничено законом, то разрешено. Соответственно, для подтверждения законности выдачи доверенности ее допустимо заверять и иными способами. Настоящий вывод основан также на содержании п. 2 ст. 53 ГПК РФ.

В указанном пункте перечислены способы удостоверения доверенностей, выдаваемых гражданами другим лицам, такие как:

- удостоверение организацией, в которой гражданин-доверитель работает или учится;
- ТСЖ, ЖК, ЖСК, СПК, осуществляющим управление МКД;
- УО по месту жительства гражданина-доверителя;
- иные способы удостоверения.

К сожалению, Гражданский кодекс подобных положений не содержит, оставляя простор для субъективного усмотрения участников правоотношений.

При намерении заверить доверенность на представление интересов собственника в общем собрании и голосовании в офисе УО гражданин-доверитель должен предоставить о себе и о своем представителе полную и достоверную информацию: для физических лиц – имя, паспортные данные; для юридического лица – представителя – наименование, ИНН, юридический и (или) почтовый адрес. Доверенность должна быть оформлена в соответствии с общими требованиями ст.ст. 185, 186 ГК РФ.

РЕКВИЗИТЫ ДОВЕРЕННОСТИ И ОТКАЗ ОТ ПЕЧАТИ

Печать перестала быть обязательным реквизитом доверенности, выдаваемой юридическим лицом. Подобная новелла, по словам законодателей, должна найти свое отражение не только в Гражданском кодексе, но и в иных нормативных актах, регулирующих правовой статус и процедуру регистрации юридических лиц. В процессуальном законодательстве, как и прежде, содержатся требования к скреплению доверенности печатью организации (п. 3 ст. 53 ГПК РФ, п. 5 ст. 61 АПК РФ). Поэтому при подготовке доверенности на представление интересов в суде общей юрисдикции или в арбитражном суде УО не следует пренебрегать заверением ее печатью.

Собственноручная подпись выдавшего лица (представляемого, иначе доверителя), как и прежде, – обязательный реквизит доверенности. Соответственно, рекомендуется воздержаться от любого факсимильного и иного механического воспроизведения подписи. По данному вопросу у судов отсутствует единый подход. В одном случае суды считают

факсимильную подпись в доверенности допустимой (постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 04.09.2008 по делу № А33-22706/05), в другом – нет (постановления ФАС Уральского округа от 13.09.2010 по делу № А76-45520/2009-25-175, Восточно-Сибирского округа от 11.09.2009 по делу № А19-11591/09).

Кто вправе подписывать доверенность от имени юридического лица? Конечно же, ее единоличный исполнительный орган, иначе директор УО или председатель ТСЖ. Однако с 1 сентября 2014 г. полномочиями выступать от имени юридического лица без доверенности могут быть наделены уже два и более лиц, и все они могут выдавать доверенности от имени этого юридического лица (абз. 3 п. 1 ст. 53 ГК РФ). Разумеется, существование подобной множественности руководителей, действующих без доверенности, ранее было невозможно, хотя учредители юридического лица систематически заявляли данные требования. Теперь же в УО может быть назначен не только генеральный, но также финансовый и технический директор. При этом количество лиц, действующих от имени юридического лица без доверенности (а именно количество директоров), законом не ограничено. Достаточно включить сведения о таком множестве директоров в устав организации и в Единый государственный реестр юридических лиц (ЕГРЮЛ). Можно предположить, что при отсутствии подписи хотя бы одного из таких директоров есть основания для оспаривания договора, если другая сторона знала или должна была знать об этих ограничениях.

Рассмотрим еще одну проблему, связанную с доверенностью на право подписания договоров. Так, на практике нередко возникают ситуации, когда у законного представителя организации (директора УО, председателя ТСЖ) к моменту выдачи доверенности третьему лицу истек срок полномочий, а решение о продлении данных полномочий пока не принято. Считать ли ничтожной доверенность, выданную за пределами срока полномочий «бывшего» руководителя? А также считать ли ничтожными любые действия такого руководителя? Ни в одном законодательном акте не содержится ответов на данные вопросы, хотя очевидно, что от правильности ответа зависит стабильность гражданского оборота. Большинство судов придерживаются позиции о том, что истечение срока, на который лицо было избрано, не влечет за собой прекращение его полномочий, а является лишь основанием для возбуждения процедуры созыва общего собрания участников юридического лица с целью избрания нового руководителя. Следовательно, предыдущий руководитель выполняет свои функции до момента избрания нового (постановление ФАС Северо-Западного округа от 24.09.2012 по делу № А56-71881/2011, определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.08.2012 по делу № 33-11350/2012).

[Источник](#)