

## Голосование через представителя

Если собственник помещения в МКД не может сам принять участие в общем собрании по причине болезни, нехватки профессиональных знаний, малолетства или недееспособности, в этом случае ЖК РФ предусмотрено право голосовать через уполномоченного представителя (ч. 1 ст. 48 ЖК РФ).

Представитель собственника может действовать (ч. 2 ст. 48 ЖК РФ):

- по доверенности,
- на основании закона,
- на основании акта уполномоченного органа власти.

## Голосование по доверенности

Представителем собственника по доверенности может быть любое лицо – член семьи, сосед, лицо, не проживающее в данном МКД, работники юридического лица, которое является собственником помещения.

УО, ТСЖ, ЖК не могут быть представителем собственника в вопросах, которые касаются интересов этих организаций, например, в вопросе заключения или расторжения договора управления, поскольку такое представительство не отвечает критериям добросовестности (п. 3 ст. 182 ГК РФ).

Доверенность должна быть составлена письменно в свободной форме. В неё необходимо включить (п. 1 ст. 185 ГК РФ):

- сведения о собственнике (доверителе): ФИО, паспортные данные, адрес места жительства (для нотариально заверенных доверенностей обязательно);
- сведения о представителе собственника. Для физического лица: ФИО, паспортные данные, данные о месте жительства. Для юридического лица или ИП: полное наименование, ИНН, данные о руководителе организации, место жительства или место нахождения, паспортные данные;
- дата и место совершения доверенности;
- подпись доверителя.

Если доверенность выдаёт собственник помещения, который является физическим лицом, она может быть заверена (п. 3 ст. 185.1 ГК РФ):

- нотариально (п. 2 ст. 48 ЖК РФ)
- организацией, в которой доверитель работает
- образовательным учреждением, в котором доверитель учится

Раньше был и четвёртый вариант – заверить доверенность в управляющей организации. Теперь такая возможность законом не предусмотрена.

Очень редкие случаи получения доверенности от собственников помещений, которые на момент проведения собрания лежат в стационаре – доверенность заверяет главный врач, сидят в тюрьме – доверенность заверяет начальник тюрьмы, находится в дальнем плавании – доверенность заверяет капитан судна.

Заверять доверенность нотариально не обязательно: единственное исключение – несовершеннолетние собственники, чьи интересы представляют не родители (ч. 2 ст. 48 ЖК РФ).

Если доверенность выдаёт юридическое лицо, она может быть составлена в простой письменной форме с подписью руководителя или иного уполномоченного лица. Наличие печати организации – необязательное условие (п. 4 ст. 185.1 ГК РФ).

В доверенности должны быть указаны полномочия доверенного лица: представление интересов доверителя на ОСС МКД и голосование по вопросам повестки общего собрания. Доверитель может ограничить круг вопросов для голосования представителя, например, исключить вопросы капитального ремонта и т.д.

Доверенность может быть выдана на участие только в одном собрании или на определённый срок.

Если в доверенности не указан срок её действия, то она действует в течение года со дня её совершения. Если же в доверенности не указана дата, то она ничтожна и представитель собственника не сможет принять участия в голосовании по вопросам повестки собрания, не предоставив достаточного подтверждения своих полномочий (ст. 186 ГК РФ).

Если у помещения несколько собственников, а представитель имеет доверенность только от одного из них, значит, он обладает только голосами, количество которых пропорционально доле этого собственника в квартире: за всех собственников квартиры представитель в этом случае проголосовать не сможет. Этот момент нужно учитывать, чтобы не допустить ошибок при подсчёте голосов.

## Голосование на основании закона

На основании закона чаще всего действуют родители (опекуны) несовершеннолетних детей.

В силу Семейного кодекса родители голосуют за детей, доверенность для этого не требуется. «Родители являются законными представителями своих детей и выступают в защиту их прав и интересов в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами, в том числе в судах, без специальных полномочий» (ч. 1 ст. 64 Семейного кодекса РФ). Подтвердить право голосовать за детей можно либо свидетельством о рождении детей, либо своим паспортом.

Полномочия представителя недееспособного или ограниченно дееспособного собственника подтверждаются документом, выданным органом опеки и попечительства: решением о назначении лица опекуном или попечителем.

Если собственником помещения является юридическое лицо, то на основании закона или учредительного документа от его лица действует директор (ст. 53 ГК РФ).

Требовать доверенность в таком случае неправомерно: достаточно будет запросить протокол общего собрания собственников или акционеров о назначении директора на должность и выписку из ЕГРЮЛ. Такую выписку можно получить самостоятельно и бесплатно.

### **Голосование на основании акта уполномоченного органа власти**

Если собственником помещения является, например, муниципального унитарного предприятие (МУП), при проведении ОСС его интересы может представлять руководитель такого предприятия, действующий на основании распоряжения администрации муниципального образования о назначении директора МУП.

Как проверить доверенность для участия в общем собрании собственников

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций  
<https://roskvartal.ru/wiki/ossp-v-mkd>