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

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 представителями 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 свершения 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, находятся в дальнем плавании – доверенность заверяет капитан судна.

Заверять доверенность нотариально необязательно: единственное исключение – несовершеннолетние собственники, чьи интересы представляют не родители (ч. 2 ст. 48 ЖК РФ, п. п. 3, 4 ст. 185.1 ГК 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 так далее.

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 участие 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.

«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). Доверенность для этого не требуется. Подтвердить право голосовать за детей можно свидетельством о рождении детей и 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, муниципальное унитарное предприятие (МУП), при проведении ОСС его интересы может представлять руководитель такого предприятия, действующий на основании распоряжения администрации муниципального образования о назначении директора МУП, либо представитель по доверенности или иному распорядительному документу, наделяющему правом участвовать и голосовать на ОСС.

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