

Судимся с энергетиками и тепловиками. Кто, кроме нотариуса, может заверить доверенность от собственников старшему по дому на представительство в суде общей юрисдикции?».

Ю. Забородский, г. Омск

«В силу ч. 2 ст. 161 ЖК РФ «собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией».

Нормы ГПК РФ отчасти синхронизированы с приведенными положениями ЖК РФ. Содержание ч. 2 ст. 53 ГПК РФ свидетельствует, что доверенности, выдаваемые гражданами, могут быть удостоверены в нотариальном порядке либо товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным или иным специализированным потребительским кооперативом, который управляет многоквартирным домом, а также управляющей организацией по месту жительства доверителя. В данной статье не упомянуты собственники, осуществляющие непосредственное управление многоквартирным домом. Следовательно, по буквальному смыслу гражданско-процессуального законодательства они не могут выступить субъектами, удостоверяющими доверенность старшему по дому.

С другой стороны, в соответствии с ч. 3 ст. 164 ЖК РФ «на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме». То есть, собственник или некое третье лицо могут быть уполномочены решением общего собрания собственников действовать от имени собственников помещений в отношениях с третьими лицами. Нельзя исключить, что это будет и сфера судебного представительства.

Кроме того, ГПК РФ допускает возможность применения норм гражданского процессуального права по аналогии закона и по аналогии права (п. 4 ст. 1 ГПК РФ). Сходные правоотношения должны регламентироваться сходным образом, неоправданные различия в правовом регулировании недопустимы. Как следует из вышеприведенных положений ЖК РФ, ни одна из форм управления многоквартирным домом не является обязательной или приоритетной по сравнению с другими. Если гражданское процессуальное законодательство допускает возможность удостоверения судебных доверенностей отдельными субъектами, олицетворяющими собою одну из форм управления многоквартирным домом, то вполне можно предположить, что и доверенность удостоверяется, например, председателем общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Однако против данного подхода возможны возражения следующего порядка.

Во-первых, приведенные нами выше правовые нормы дифференцируют субъектов, выдающих доверенность (представляемых), и субъектов, удостоверяющих доверенность.

В нашем случае происходит смешение таких лиц, поскольку представляемые, действующие единолично (к примеру, председатель общего собрания) или коллегиально (участники общего собрания), одновременно могут выступить в качестве лиц, выдающих и удостоверяющих судебные доверенности на представительство своих собственных интересов. Более того, эти же лица могут выступить субъектами, принявшими решение об осуществлении судебного представительства.

Во-вторых, в ст. 53 ГПК РФ речь идет о субъектах, действующих на постоянной институциональной основе, в частности субъектах, имеющих четко обозначенную организационно-правовую форму (ТСЖ, потребительский кооператив и т. д.). Общее собрание собственников жилых помещений нельзя позиционировать в качестве постоянно действующего органа, его состав нестабилен, а органы управления во многом формируются стихийно и ситуативно. Группа собственников не образует собой юридическую личность, которая могла бы стать субъектом, удостоверяющим доверенность на ведение дел в суде.

Как следствие, суд не всегда будет иметь возможность проверить полномочия лица, удостоверившего доверенность.

## **Судимся с энергетиками и тепловиками**

Автор: Administrator  
01.06.2011 14:59

---

Таким образом, для удостоверения доверенности, выдаваемой в ситуации, описанной автором вопроса, придется обратиться к традиционным формам, описанным в ст. 53 ГК РФ.