

Федеральным законом от 03.07.2016 N 267-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" устранена коллизия, существовавшая в действующем законодательстве по вопросу о порядке заверения доверенности на представление интересов собственника жилого помещения.

Ранее действующая редакция статьи 48 ЖК РФ предусматривала, что доверенность на представление интересов собственника должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 ГК РФ либо удостоверена нотариально.

До 1 сентября 2013 года пункт 4 статьи 185 ГК РФ предусматривал, что такая доверенность могла быть удостоверена 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.

1 сентября 2013 года Федеральным законом от 7 мая 2013 года N 100-ФЗ были внесены изменения в ГК РФ, согласно которым правила заверения доверенностей без участия нотариуса, ранее изложенные в статье 185 ГК РФ, теперь содержатся в статье 185.1 ГК РФ. При этом заверение доверенности жилищно-эксплуатационной организацией было отменено.

Вместе с тем, каких-либо изменений в статью 48 Жилищного кодекса Российской Федерации федеральный законодатель не предусмотрел, и в статье продолжала сохраняться отсылка к пунктам 4 и 5 статьи 185 ГК РФ.

В результате возникшей правовой неопределенности на практике стали возможны ситуации, когда голоса представителей, предъявивших доверенности, заверенные по месту работы, учебы или лечения доверителя, могли быть не зачтены при подсчете голосов на общих собраниях собственников.

Таким образом, без внесения соответствующих изменений в статью 48 ЖК РФ, согласно которым доверенность на представление интересов собственника на общем собрании может удостоверить только нотариус, иные способы удостоверения доверенности (по месту работы, учебы, жилищно-эксплуатационной организацией по месту жительства, по месту лечения доверителя) могли быть оспорены в судебном порядке.

Федеральный закон от 03.07.2016 N 267-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации" вступил в силу с 04.07.2016 года.