



*В помощь жилищному активу  
многоквартирных домов  
со специальными счетами:*

**О представителе всех собственников  
помещений в многоквартирном доме  
при заключении договора, связанного  
с заимствованием средств для  
капитального ремонта общего  
имущества в многоквартирном доме  
информационный материал**

**Подготовлен в рамках проекта**

**«КАПРЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: УЧИМСЯ  
ПРАВИЛЬНО СЧИТАТЬ ПРЕДСТОЯЩИЕ РАСХОДЫ»,  
реализуемого с использованием средств гранта  
Президента Российской Федерации, предоставленного  
Фондом президентских грантов**

**О ПРЕДСТАВИТЕЛЕ ВСЕХ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В  
МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ ПРИ ЗАКЛЮЧЕНИИ ДОГОВОРА, СВЯЗАННОГО С  
ЗАИМСТВОВАНИЕМ СРЕДСТВ ДЛЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЩЕГО  
ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

Собственники помещений, выступая как заказчики капитального ремонта и заемщики средств на его финансирование, могут **действовать через своего представителя**, выбранного на общем собрании и **наделенного полномочиями, определенными решением общего собрания.**

Возможность наделения какого-то лица полномочиями не только доверенностью, но и решением общего собрания, предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ). Так, частью 1 статьи 185 ГК РФ определено, что доверенностью признается письменное уполномочие, выдаваемое одним лицом другому лицу или другим лицам для представительства перед третьими лицами. При этом согласно части 4 статьи 185 ГК РФ правила о доверенности распространяются на полномочия, которые содержатся **в решении собрания**, если иное не установлено законом или не противоречит существу отношений.

Лицо, которому выдана доверенность, во всякое время может отказаться от полномочий, а лицо, выдавшее доверенность, может отменить доверенность или передоверие, за исключением случая, предусмотренного статьей 188.1 ГК РФ. Соглашение об отказе от этих прав ничтожно (часть 2 статьи 188 ГК РФ).

Сделка, совершенная одним лицом (представителем) от имени другого лица (представляемого) в силу полномочия, основанного на доверенности, указании закона либо акте уполномоченного на то государственного органа или органа местного самоуправления (*а также полномочия, содержащегося в решении общего собрания*), непосредственно создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности представляемого (часть 1 статьи 182 ГК РФ).

При отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или при превышении таких полномочий сделка считается заключенной от имени и в интересах совершившего ее лица, если только другое лицо (представляемый) впоследствии не одобрит данную сделку (часть 1 статьи 183 ГК РФ).

В Жилищном кодексе Российской Федерации (далее - ЖК РФ) также есть нормы о предоставлении общим собранием выбранному лицу полномочий действовать от имени всех собственников помещений в доме. Так, общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принимаются решения:

- об определении лиц, которые **от имени собственников помещений** в многоквартирном доме **уполномочены на заключение договоров** об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания (пункт 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ);
- об определении лица, которое **от имени всех собственников помещений** в многоквартирном доме **уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг** и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты (пункт 3 части 5 и пункт 5 части 5.1 статьи 189 ЖК РФ).

Таким образом, по аналогии с приведенными выше нормами Гражданского кодекса и Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме могут решением своего общего собрания определить лицо, которое наделяется полномочием от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме заключить (подписать) договор на привлечение кредита (займа) на проведение капитального ремонта многоквартирного дома. При этом обязанность по возврату кредита (займа), уплате процентов за пользование кредитом (займом) возникает у каждого из собственников помещений в многоквартирном доме. Представителем собственников помещений в многоквартирном доме в отношениях с кредитором (займодавцем) может быть управляющая организация, управляющая многоквартирным домом по договору управления, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив либо кто-то из собственников помещений в многоквартирном доме, например, председатель совета многоквартирного дома.

До постановки на голосование вопроса об определении представителя всех собственников помещений в многоквартирном доме в отношении с кредитором (займодавцем) необходимо предварительно получить согласие лица, которое будет предложено общему собранию в качестве представителя.

Решением общего собрания необходимо также определить порядок исполнения собственниками помещений в многоквартирном доме обязанности по возврату привлеченного по решению общего собрания кредита (займа):

- 1) каждый из собственников помещений выполняет свою обязанность путем внесения на специальный счет взноса на капитальный ремонт в

минимальном размере, установленном субъектом Российской Федерации, либо в размере, превышающем установленный минимальный размер взноса (размер превышения взноса над установленным минимальным размером определяется решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);

- 2) решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме устанавливается обязанность владельца специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта, перечислять средства со специального счета для возврата кредита (займа) и уплаты процентов за пользование кредитом (займом) в соответствии с условиями кредитного договора (договора займа).

Существенные условия кредитного договора (договора займа), заключаемого уполномоченным представителем собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть также утверждены решением общего собрания собственников помещений (пункт 1.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ).