



МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ

вул. Городецького, 13, м. Київ, 01001
Тел.: +380 44 278-37-23, факс: +380 44 271-17-83
E-mail: themis@minjust.gov.ua
<http://www.minjust.gov.ua>
Код ЄДРПОУ 00015622

Ржешніовецький І.П.

foi+request-34103-b4d3d067@
dostup.pravda.com.ua

№ _____
На № _____

*Щодо оформлення довіреності на
представлення інтересів співвласників при
створенні та функціонуванні об'єднання
співвласників багатоквартирного будинку*

У зв'язку з Вашими запитом на отримання публічної інформації від 01 травня 2018 року (zareestrovano в Міністерстві юстиції 02 травня 2018 року за № Р-10203) щодо оформлення довіреності на представлення інтересів співвласників при створенні та функціонуванні об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, Міністерством юстиції повідомляється.

Правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників жилих та нежилых приміщень багатоквартирного будинку, захисту їхніх прав та виконання обов'язків щодо спільного утримання багатоквартирного будинку, визначає Закон України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

Відповідно до статті 1 цього Закону *представником* співвласника є фізична або юридична особа, яка на підставі *договору* або *закону* має право представляти інтереси співвласника.

У свою чергу основні положення інституту «Представництво» визначені главою 17 розділу IV «Правочини. Представництво» Цивільного кодексу України (далі – Кодекс).

Так, згідно зі статтями 237 – 239 цього Кодексу *представництвом* є правовідношення, в якому одна сторона (представник) зобов'язана або має право вчинити *правочин від імені другої сторони*, яку вона представляє. Представництво виникає на підставі *договору*, закону, акта органу юридичної особи та з інших підстав, встановлених актами цивільного законодавства.

Представник може бути уповноважений на вчинення лише тих *правочинів*, право на вчинення яких має особа, яку він представляє. Представник не може вчинити *правочин*, який відповідно до його змісту може бути вчинений лише особисто тією особою, яку він представляє. Представник не може вчинити *правочин від імені особи*, яку він представляє, у своїх інтересах або в інтересах іншої особи, представником якої він одночасно є, за винятком комерційного представництва, а також щодо інших осіб, встановлених законом.

Правочин, вчинений представником, створює, змінює, припиняє цивільні права та обов'язки особи, яку він представляє.



Стаття 244 Кодексу визначає, що *представництво, яке ґрунтується на договорі, може здійснюватися за довіреністю*. Довіреністю є письмовий документ, що видається однією особою іншій особі для представництва перед третіми особами. Довіреність на вчинення правочину представником може бути надана особою, яку представляють (довірителем), безпосередньо третій особі.

При цьому згідно з частиною першою статті 245 Кодексу форма довіреності повинна відповідати формі, в якій відповідно до закону має вчинятися правочин.

Частинами третьою, четвертою вищевказаної статті 245 Кодексу передбачено випадки, коли довіреності не потребують нотаріального посвідчення та перелік посадових осіб, посвідчення довіреностей якими прирівнюються до нотаріально посвідчених.

У свою чергу відповідно до Закону України «Про нотаріат» (далі – Закон) нотаріуси, зокрема, посвідчують правочини (договори, заповіти, довіреності тощо) (пункт 1 частини першої статті 34 Закону).

Правочин, який вчинений у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню лише у випадках, встановлених законом або домовленістю сторін. Нотаріуси та посадові особи органів місцевого самоврядування, які вчиняють нотаріальні дії, посвідчують угоди, щодо яких законодавством встановлено обов'язкову нотаріальну форму, а також за бажанням сторін й інші угоди. Нотаріуси або посадові особи, які вчиняють нотаріальні дії, перевіряють, чи відповідає зміст посвідчуваної ними угоди вимогам закону і дійсним намірам сторін (частина перша статті 209 Кодексу, стаття 54 Закону).

Нотаріальне посвідчення правочину здійснюється нотаріусом або іншою посадовою особою, яка відповідно до закону має право на вчинення такої нотаріальної дії, шляхом вчинення на документі, в якому викладено текст правочину, посвідчувального напису. Нотаріальне посвідчення може бути вчинене на тексті лише такого правочину, який відповідає загальним вимогам, встановленим статтею 203 цього Кодексу (частини друга-третья статті 209 Кодексу).

При цьому варто відзначити, що законодавством про нотаріат визначається порядок посвідчення правочинів.

Принагідно зазначаємо, що листи Міністерства юстиції мають інформаційний характер та не встановлюють норм права.

Перший заступник Міністра



Наталія БЕРНАЦЬКА