

Что мешает широкому применению электронного голосования при проведении общих собраний в многоквартирных домах

И.В. Генцлер

директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города», кандидат технических наук (г. Москва)

Ирина Валентиновна Генцлер, gentsler@urbaneconomics.ru

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме – предусмотренный Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ) механизм принятия собственниками помещений в таком доме совместных решений по управлению принадлежащим им общим имуществом. Как известно, Жилищным кодексом определены три формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – общее собрание): очное голосование, заочное голосование и очно-заочное голосование (статья 44¹ ЖК РФ).

Общее собрание с использованием информационной системы (далее также – электронное собрание) не является самостоятельной формой общего собрания. Это разновидность общего собрания в форме заочного голосования, особенностью которой является то, что собственники помещений (предполагается, что их большинство) голосуют, отвечая на предложения по вопросам общего собрания, размещенные в информационной системе. Остальные собственники могут голосовать в письменной форме и передавать свои решения администратору общего собрания, который вносит их в информационную систему. После окончания срока, определенного для голосования в информационной системе, сама система подсчитывает голоса всех участников общего собрания (и тех, кто проголосовал непосредственно в информа-

ционной системе, и тех, кто передал свои решения в письменной форме администратору собрания). Если собрание имело кворум, информационная система определяет, приняты или нет решения по вопросам повестки дня общего собрания, и формирует протокол общего собрания.

Таким образом, использование информационной системы дает больше возможностей собственникам для участия в голосовании. Собственники независимо от места их фактического нахождения (в другом многоквартирном доме, в другом городе, в другой стране) могут голосовать онлайн в любое удобное для них время. Для людей, использующих современные информационные системы, это очень удобный способ голосования. При этом те, кто не хочет, не умеет, не может голосовать в электронном виде, не лишаются возможности голосовать традиционным и привычным способом.

Несмотря на большие преимущества электронного собрания, практика их проведения весьма ограничена, а в экспертном сообществе постоянно обсуждаются проблемы и барьеры для проведения общих собраний в многоквартирных домах в информационных системах. И эти барьеры в основном связаны с особым законодательным регулированием – с необходимостью предварительного принятия на общем собрании, проводимом в традиционной форме, ряда решений, связанных с про-

ведением электронного собрания (пункты 3.2–3.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ).

Институт экономики города провел исследование, посвященное законодательным требованиям к проведению электронного собрания в многоквартирном доме, обоснованности и оправданности таких требований¹.

Насколько необходимо предварительное решение об использовании информационной системы?

Жилищный кодекс не содержит специальных требований к форме проведения общего собрания из «обычных» форм: очное, заочное или очно-заочное голосование. В какой форме созывается общее собрание, решает инициатор собрания (собственник или иное лицо, определенное Жилищным кодексом) и указывает это в сообщении о проведении общего собрания (пункт 2 части 5 статьи 45 ЖК РФ).

Существовавшее до недавнего времени требование о предварительном принятии общим собранием решения об использовании любой информационной системы для проведения собрания было первым законодательным барьером для электронного собрания. Если общее собрание в обычной форме для решения этого вопроса почему-либо не проводилось или не имело кворума, то информационную систему нельзя было использовать.

Федеральным законом от 25 мая 2020 года № 156-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» было сделано исключение для двух информационных систем – Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) и региональных информационных систем, созданных на основании решения высшего исполнительно-

го органа государственной власти субъекта Российской Федерации. Первое общее собрание в этих системах может проводиться без предварительного решения об этом на общем собрании (см. части 2¹ и 14 статьи 47¹ ЖК РФ), за исключением многоквартирных домов, в которых реализуется непосредственное управление². В соответствии с внесенными в Жилищный кодекс изменениями не только первое, но и последующие общие собрания в указанных информационных системах могут проводиться без специального решения об этом собственников помещений. Но для использования иных информационных систем по-прежнему требуется предварительное решение общего собрания.

Таким образом, ГИС ЖКХ и региональные (по сути, тоже государственные) системы получили преимущество перед информационными системами, созданными частным IT-бизнесом или, например, муниципалитетами.

Следует заметить, что, несмотря на установление Жилищным кодексом таких предпочтений для государственных информационных систем, никто не может гарантировать, что именно эти системы будут преимущественно использоваться для проведения электронных собраний. Ключевыми вопросами при выборе информационной системы являются доступность для инициатора и участников собрания, удобство пользования и доверие к результатам голосования.

Действительно ли важно, чтобы собственники предварительно приняли решение о возможности использования той или иной информационной системы для проведения общего собрания? Ведь принятие такого решения не означает, что все последующие собрания необходимо будет проводить только в информационной системе. Хотя формулировка пункта 3² части 2 статьи 44 Жилищного кодекса – «принятие *решений об использовании* при проведении

¹ URL: https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/otchet_elektronnoe_sobranie_v_mkd.pdf

² Непонятно, почему в отношении таких домов законодатель оставил требование о предварительном решении.

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования системы... (курсивным шрифтом выделено мной. – И.Г.)» – вполне может трактоваться и как установление такой обязанности на будущее, поскольку решение принимается не *о возможности использования* информационной системы, а *об использовании* системы.

Кроме того, формулировка пункта 3² части 2 статьи 44 Жилищного кодекса вполне может пониматься так, что собственники помещений должны выбрать *конкретную информационную систему* для проведения общих собраний (или ГИС ЖКХ, или региональную систему, или одну из известных им других информационных систем). И если настаивать на таком прочтении указанной нормы Жилищного кодекса, то это означает, что для использования другой системы понадобится новое решение общего собрания. И это уже действительно серьезный барьер.

Представляется, что, если все же норма о необходимости предварительного решения о проведении общего собрания с использованием информационной системы останется в Жилищном кодексе, то это должно быть «рамочное» решение о возможности использования любой информационной системы для проведения общего собрания.

Еще одно замечание в пользу того, что нет необходимости общим собранием принимать предварительное решение об использовании информационной системы для проведения общего собрания. Вне зависимости от того, было ли предварительно принято общим собранием решение об использовании информационной системы или инициатор общего собрания воспользовался возможностью созвать первое электронное собрание в ГИС ЖКХ без предварительного решения собственников, никто не может гарантировать успех электронного собрания, а именно число голосов, обеспечивающее кворум, и достаточное число голосов для принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. Если собственники не заинтересованы участвовать

в общем собрании (например им не важны вопросы повестки дня) или для них неудобна процедура голосования, то они просто не будут голосовать (как это сегодня часто случается на общих собраниях, проводимых в обычных формах).

И что делать дальше? То же, что и с несостоявшимся собранием в обычной форме. Если вопросы, вынесенные на электронное голосование, важны для инициатора собрания, то он объявит повторное общее собрание с той же повесткой дня. И уже выберет, скорее всего, обычное заочное или очно-заочное голосование, потому что эти формы собрания дают больше возможностей взаимодействовать с собственниками и побуждать их принять участие в голосовании. Ситуация с предпочтительной формой проведения общего собрания может меняться во времени и в зависимости от вопросов, которые выносятся на голосование на конкретном собрании.

Наличие в части 2¹ статьи 47¹ Жилищного кодекса положений, допускающих письменный отказ собственника помещения от проведения общего собрания с использованием ГИС ЖКХ (или региональной системы) и запрещающих проведение первого такого собрания в случае получения отказов от собственников, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников в доме, выглядит совершенно необоснованным (или очень странным).

Во-первых, собственник помещений единолично не может решать вопрос об отказе «от проведения общего собрания». Он может принять решение не участвовать в общем собрании (в голосовании), но об этом совершенно не обязательно кого-то уведомлять, это личное решение каждого. Во-вторых, зачем собственнику помещения брать на себя труд оформлять письменный отказ и каким-то образом «представлять» его лицу, управляющему многоквартирным домом? Значительно проще проигнорировать проведение такого общего собрания. В-третьих, даже если собственника поме-

щения не устраивает голосование в ГИС ЖКХ, у него есть определенная законом возможность голосовать в привычной форме – посредством заполнения бюллетеня голосования, и администратор общего собрания обязан принять такое письменное решение собственника и учесть его голоса при подведении итогов голосования в системе. То есть указанная норма не может трактоваться как защита права собственников голосовать удобным для него способом. И, наконец, введение подобной нормы только в отношении общего собрания в ГИС ЖКХ (региональной системе) создает негативный фон для государственных информационных систем и электронного голосования вообще. Между тем электронное голосование – это инновационное решение, и его целесообразно продвигать для расширения возможностей для участия собственников в многоквартирных домах в принятии коллективных решений.

Целесообразно исключить приведенную норму о письменных отказах собственников от общего собрания из Жилищного кодекса как не только избыточную, но и подспудно формирующую негативное отношение к собраниям в ГИС ЖКХ.

Исходя из изложенного можно сказать, что нет никакой необходимости в законодательном требовании о предварительном решении собственников об использовании любой информационной системы для проведения общих собраний. Выбор электронного собрания (или любой другой возможной формы общего собрания) нужно оставить на усмотрение инициатора общего собрания. Он или правильно оценивает ситуацию в доме, и тогда собрание в информационной системе пройдет успешно, или нет, и тогда ему придется вернуться к более привычной для собственников в доме форме собрания.

Нужен ли администратор общего собрания в информационной системе?

Термин «администратор общего собрания» используется Жилищным кодексом

только для общего собрания с использованием информационной системы. Это дополнительное действующее лицо на общем собрании в системе, отличное от инициатора общего собрания. Для последующих общих собраний в ГИС ЖКХ или региональной системе администратор общего собрания должен быть выбран решением общего собрания. Для общих собраний в иных информационных системах наряду с другими вопросами должно быть принято предварительное решение об определении администратора общего собрания.

Анализ полномочий инициатора общего собрания и администратора общего собрания в информационной системе показывает, что все основные полномочия, связанные с подготовкой электронного собрания, остаются у инициатора общего собрания. Администратор общего собрания осуществляет только взаимодействие с инициатором собрания, принимая у него сообщение о проведении общего собрания, которое должно соответствовать требованиям Жилищного кодекса (но формирует такое сообщение инициатор собрания), а также с собственниками, проголосовавшими в письменном виде, а не в информационной системе. Получив сообщение о собрании и письменные решения собственников, администратор общего собрания вносит их в информационную систему.

Таким образом, полномочия администратора имеют ограниченный характер и не связаны с содержательными вопросами проведения общего собрания. Если исходить из того, что администратор общего собрания – внешнее лицо по отношению к системе, то нет никаких полномочий администратора, которые не мог бы выполнять инициатор собрания. Подтверждением этому служит то, что на первом собрании в ГИС ЖКХ или региональной информационной системе, которое проводится без предварительного решения собственников, полномочия администратора исполняет инициатор общего собрания (часть 2¹ ста-

ты 47¹ ЖК РФ). В связи с этим возникает вопрос, зачем нужен администратор общего собрания?

Нормы Жилищного кодекса о проведении общего собрания в информационной системе принимались до того, как сложилась какая-либо практика проведения электронных собраний. По-видимому, законодатель предполагал, что взаимодействие инициатора и собственников помещений с информационной системой нуждается в посреднике – администраторе общего собрания. Между тем ограничение прямых контактов между людьми в связи с пандемией дали нам огромный опыт онлайн-коммуникаций с использованием различных информационных систем. Мы убедились, что для пользования информационной системой не нужен посредник, который, так же как и мы, является сторонним лицом для информационной системы. Кто нам действительно может быть нужен, так это помощник (консультант) от самой информационной системы, который поможет получить доступ к системе, даст совет по пользованию системой, чтобы мы быстрее ее освоили, могли использовать все ее возможности и при необходимости получать обратную связь. И нам на самом деле не важно, кто этот помощник – элемент самой системы или консультант-человек. Практический опыт показал, что для проведения электронного собрания *нужен не администратор собрания, а администратор системы*.

Опираясь на приобретенный опыт, в том числе опыт проведения электронных собраний в негосударственных информационных системах, которым делятся операторы этих систем, можно считать, что нет никакой необходимости законодательно определять, что для того, чтобы собственники помещений в многоквартирном доме для проведения общего собрания могли воспользоваться информационной системой, они должны

обязательно выбрать администратора общего собрания и определить порядок приема им сообщения о проведении общего собрания, порядок приема «бумажных» решений собственников. Это требование законодательства излишне и создает еще один барьер для проведения электронных собраний.

Во-первых, выбор администратора собрания решением общего собрания означает, что при необходимости заменить такого администратора понадобится новое решение общего собрания. А необходимость замены администратора собрания может возникать достаточно часто.

Существующее требование о выборе администратора общего собрания может быть препятствием для реализации права любого собственника помещения в многоквартирном доме инициировать общее собрание с использованием информационной системы. Возможность проведения собрания будет зависеть не от инициатора, а от администратора системы, поскольку только через него в системе может быть размещено сообщение о собрании. Анализ документов, регулирующих вопросы проведения общего собрания в региональных информационных системах, показывает, что основанием неразмещения в системе сообщения о проведении общего собрания в том числе может являться то, что такое сообщение «направлено не уполномоченным на то лицом»³.

Во-вторых, общее собрание не может определять порядок приема администратором (возможно, сторонним лицом) решений собственников «на бумаге». Это администратор должен определить, как он может это делать (и об этом инициатору собрания надо просто информировать собственников в сообщении о собрании). И опять-таки если сменится администратор или изменятся его возможности по принятию решений собственников, то согласно ЖК РФ пона-

³ См., например, пункт 3.18.1 Порядка реализации пилотного проекта «Электронный дом», утвержденного постановлением правительства Москвы от 27 февраля 2018 года № 115-ПП (в редакции постановления от 12 ноября 2020 года № 1967-ПП). URL: <https://ed.mos.ru/about-oss>

добится снова принимать решение общего собрания.

Представляется, что нужно обеспечить, чтобы система принимала «бумажные» решения собственников без необходимости контакта собственника с посредником, например, посредством размещения в системе фотографий листов бюллетеня голосования, сканированных копий и т. д. Система должна распознавать эти изображения и вносить решения собственника в электронные документы собрания. Технически это возможно. Например, информационная система проекта «Активный гражданин» (Москва) позволяет размещать в информационной системе решения собственников помещений, принятые в письменной форме, посредством прикрепления файлов, которые содержат электронный образ такого решения в формате pdf, а также сведения о лице, участвующем в голосовании, о документе, подтверждающем право собственности в формате doc⁴.

Также необходимо отметить, что субъект Российской Федерации – учредитель региональной информационной системы, может быть заинтересован в том, чтобы администратором системы было подразделение исполнительного органа власти или органа местного самоуправления, чтобы иметь возможность контролировать проведение электронных общих собраний. При этом правилами пользования информационной системой для проведения общих собраний могут быть определены такие требования к администратору общего собрания, не являющемуся уполномоченным лицом региона (муниципалитета), которые «отпугивают» собственников от роли администратора общего собрания. Например, может быть установлено, что «администратор общего собрания является оператором персональных данных лиц, участвующих в общем

собрании в форме заочного голосования. Оператор персональных данных обеспечивает соблюдение требований законодательства Российской Федерации в области персональных данных»⁵.

Вопрос о том, является ли инициатор общего собрания, который в отдельных случаях может исполнять функции администратора общего собрания в информационной системе, оператором персональных данных, нуждается в прояснении. Любой инициатор общего собрания для организации созыва общего собрания получает сведения из реестра собственников помещений, он также может получать решения собственников помещений в письменной форме, содержащие сведения о таких собственниках. В настоящее время нормой части 3¹ статьи 45 Жилищного кодекса лишь определено, что «согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется».

Означает ли использование инициатором общего собрания сведений из реестра собственников помещений в многоквартирном доме об их фамилии, имени, отчестве для оповещения собственников о проведении общего собрания, что он становится оператором персональных данных? Этот же вопрос относится к лицам, подсчитывающим голоса собственников помещений по вопросам, поставленным на голосование, на основании письменных решений собственников, которые содержат эти же сведения о собственниках.

По моему мнению, информационная си-

⁴ См. пункт 7.4 Правил использования информационной системы проекта «Активный гражданин» при реализации пилотного проекта «Электронный дом», утвержденных распоряжением Департамента информационных технологий города Москвы от 12 ноября 2020 года № 64-16-606/20.

⁵ Пункт 3.3 Правил использования информационной системы проекта «Активный гражданин» при реализации пилотного проекта «Электронный дом».

стема для проведения общих собраний, а также администратор общего собрания (если требование законодательства о его определении не будет исключено) должны быть независимыми от органов власти. Или, как минимум, государственные и частные информационные системы должны функционировать в равных условиях и соответствовать единым требованиям. А инициатор общего собрания, лица, подсчитывающие голоса, поданные по вопросам, поставленным на голосование, не должны считаться операторами персональных данных.

Нужно ли общим собранием устанавливать продолжительность голосования в информационной системе?

Инициаторы традиционных очно-заочных или заочных собраний самостоятельно определяют продолжительность заочного голосования. Для этого не требуется никакого предварительного решения общего собрания. Инициатор, зная ситуацию в доме, количество собственников, уровень их активности, их занятость и т. д., определяет срок, в течение которого, как он считает, проголосует достаточное количество собственников, чтобы собрание имело кворум, а вопросы, поставленные на голосование, получили достаточное количество голосов для принятия решения общим собранием.

Согласно пункту 3.4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса для электронного собрания требуется предварительное решение общего собрания об определении продолжительности голосования в информационной системе. Такое требование можно рассматривать как еще один барьер для электронных собраний. При этом неясно, в чем состоит необходимость принятия такого решения.

До недавнего времени Жилищным кодексом был установлен очень короткий срок для проведения собрания в информационной системе – не менее 3 и не более

5 дней. Это создавало серьезные трудности для обеспечения кворума собрания, если существенная доля собственников продолжает голосовать «на бумаге». В соответствии с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс Федеральным законом от 25 мая 2020 года № 156-ФЗ, продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания с использованием информационной системы теперь должна составлять не менее 7 и не более 60 дней с даты и времени начала проведения голосования в системе (часть 8 статьи 47¹ ЖК РФ). Таким образом, у инициатора электронного собрания есть возможность варьировать продолжительность голосования в зависимости от конкретной ситуации, если для электронного собрания будет отменено требования о принятии такого решения общим собранием.

Идентификация лиц, принимающих участие в электронном голосовании

Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают только собственники помещений в этом доме (часть 1 статьи 48 ЖК РФ). Собственник может голосовать как лично, так и через своего представителя. Таким образом, лицо, принимающее участие в голосовании на общем собрании независимо от формы его проведения, должно быть идентифицировано как собственник помещения в многоквартирном доме (или как представитель собственника).

Жилищный кодекс содержит только общие требования к сведениям о собственнике, голосующем на общем собрании, и указываемым самим собственником в письменном решении по вопросам, поставленным на голосование: (1) сведения о лице, участвующем в голосовании; (2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем

многоквартирном доме (часть 5¹ статьи 48 ЖК РФ).

Для случая когда голосование не проводится в письменной форме (это возможно на собрании в очной форме), Жилищным кодексом не предусмотрен способ получения сведений о голосующих лицах. На практике чаще всего участники общего собрания вносят сведения о себе в лист регистрации перед началом собрания.

Также необходимо отметить, что Жилищный кодекс не называет реестр собственников помещений в многоквартирном доме, который обязаны вести управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива (часть 3¹ статьи 45 ЖК РФ), в качестве источника сведений о собственниках, участвующих в общем собрании.

Жилищный кодекс не дает прямого ответа на вопрос, какие именно сведения должен указать о себе в бюллетене голосования собственник помещения в многоквартирном доме, в отличие, например, от сведений в реестре собственников помещений, о которых сказано, что такие сведения должны позволять «идентифицировать собственников помещений в данном многоквартирном доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в многоквартирном доме, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в многоквартирном доме является юридическое лицо, номер помещения в многоквартирном доме, собственником которого является физическое или юридическое лицо)» (часть 3¹ статьи 45 ЖК РФ).

Именно такие сведения о собственниках должны быть указаны в «списке присутствую-

ющих лиц» в протоколе общего собрания в соответствии с Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений⁶. Ни Жилищный кодекс, ни Требования к оформлению протоколов общих собраний не указывают на необходимость приводить какие-то иные сведения о собственнике помещения, в том числе паспортные данные собственников-граждан (в отличие от представителя собственника, сведения о котором должны включать паспортные данные, если представителем является физическое лицо⁷). Также в Жилищном кодексе нет требований о проверке достоверности сведений, которые указывает о себе лицо, голосующее на общем собрании.

Между тем есть случаи, когда для доступа к голосованию в системе предъявляется требование о наличии в информационной системе более широкого перечня сведений о физическом лице – собственнике помещения, чем указанные в Жилищном кодексе (например требуются сведения о дате рождения, серии и номере паспорта, СНИЛС)⁸. Несоответствие сведений, представленных собственником при голосовании, сведениям, содержащимся в информационных системах, не допускается⁹ и предусматривается обязательная проверка системой (администратором системы) достоверности сведений, указанных собственником.

Возможно, такой подход оправдан, учитывая сложившееся в обществе мнение, о фальсификации результатов голосования на общих собраниях. Но если действительно существует необходимость в предварительной идентификации лица до голосования (не только в информационной системе, но и на общем собрании в традиционной форме) в том числе с помощью дополни-

⁶ Утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 января 2019 года № 44/пр.

⁷ См. часть 2 статьи 48 ЖК РФ.

⁸ См., например, пункт 5.2.2 Правил использования информационной системы проекта «Активный гражданин» при реализации пилотного проекта «Электронный дом».

⁹ См., например, пункт 3.29 Порядка реализации пилотного проекта «Электронный дом».

тельных документов, то такое требование должно быть установлено Жилищным кодексом, также как и определение лица, наделенного полномочиями по идентификации.

В связи с этим необходимо отметить, что в информационных системах должна быть предусмотрена возможность размещения в них документов, позволяющих идентифицировать голосующее лицо, чтобы не возник барьер для голосования в информационной системе для собственников, сведения о которых или о праве собственности которых на помещение в доме не в полном объеме содержатся в информационных системах¹⁰. Информационные системы должны быть защищены от угрозы фальсификаций решений собственников и общего собрания. Это особенно важно в связи с возникновением в последнее время общественного мнения о недостоверности решений общих собраний, проведенных с использованием немногочисленных пока региональных информационных систем.

Для того чтобы повысить доверие к голосованию в информационной системе, целесообразно предусмотреть, чтобы система автоматически формировала сведения об итогах голосования, например, в форме сводной таблицы, отражающей количество голосов каждого собственника помещений (с указанием номера помещения, но без фамилии, имени, отчества собственника с целью защиты персональных данных) по каждому вопросу, вынесенному на голосование, и количество вариантов голосования «да», «нет» или «воздержался», как это требуется Жилищным кодексом (см. пункт 3 части 5 статьи 48 и часть 6 статьи 47¹). Именно такая информация при открытом для собственников доступе к ней позволяет подтвердить достоверность результатов общего собрания.

Как расширить возможности для электронного голосования

В настоящее время использование информационных систем для голосования собственников помещений в многоквартирном доме предлагается и реализуется только как «общее собрание в системе». Иначе говоря, все решения собственников помещений (и тех, кто проголосовал электронным способом, и тех, кто проголосовал «на бумаге») стекаются в информационную систему, обобщаются в системе, и автоматически формируется протокол общего собрания. Такая схема имеет значительные преимущества в случае, если подавляющее большинство собственников помещений в доме голосует непосредственно в системе.

Представляется, что в тех случаях когда значительная часть собственников не может или не хочет голосовать в электронном формате, информационная система могла бы использоваться для голосования частью собственников при проведении общего собрания в традиционных формах. В этом случае инициатор собрания мог бы получать из системы решения собственников помещений, проголосовавших в электронной форме, достоверность которых подтверждена системой, а затем учитывать эти голоса при подведении итогов голосования на общем собрании в традиционной форме. Таким образом, для большинства собственников сохраняется возможность голосовать привычным и удобным способом («на бумаге»), а собственники, в том числе не находящиеся по какой-то причине в период проведения общего собрания в многоквартирном доме, также получают возможность голосовать, используя информационную систему. Такой комбинированный способ проведения общего собрания может служить переходной формой к преобладающему проведению общих собраний в электронной форме

¹⁰ Например, право собственности на помещение члена жилищного кооператива, полностью выплатившего свой пай, может быть не зарегистрировано. Также может быть не зарегистрировано право собственности на помещение, переданное застройщиком участнику долевого строительства многоквартирного дома. Кроме того, паспортные данные собственника, содержащиеся в реестре прав на недвижимое имущество, могут измениться со временем.

по мере расширения доступа к информационным системам и совершенствования навыков пользования ими подавляющим числом граждан в стране.

Для реализации электронного голосования части собственников на общем собрании, которое проводится в традиционной форме, необходимо дополнить статью 47¹ Жилищного кодекса нормой, определяющей порядок передачи решений собственников, проголосовавших в системе, инициатору общего собрания для учета их голосов при подведении итогов голосования и принятия решений общего собрания.

Заключение

Проведенный анализ показал, что существующие требования Жилищного кодекса в отношении предварительных решений общего собрания по вопросам проведения собрания в информационной системе являются излишними и создают неоправданные барьеры для широкой практики проведения таких собраний. Для устранения этого барьера целесообразно исключить соответствующие нормы из Жилищного кодекса.

Необходимо определить перечень сведений, позволяющих идентифицировать лицо, принимающее участие в электронном голосовании на общем собрании, в том числе дополнительных сведений, которые могут быть запрошены у собственника помещения.

Также необходимо установить единые требования к информационной системе для голосования собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании таких собственников, обеспечивающих доступность и достоверность такого голосования. Информационная система в том числе должна обеспечивать:

- предоставление поддержки пользователям (инициатору, участникам голосования) по вопросам использования системы для проведения общего собрания, в том числе возможность

получения консультаций у оператора (администратора) системы;

- защиту от фальсификации решений собственников (их представителей), итогов голосования;
- прямое взаимодействие инициатора общего собрания, собственников помещений в многоквартирном доме с информационной системой;
- максимально простую процедуру приема системой сведений, документов, решений, принятых собственниками (их представителями) на бумажном носителе;
- доступ к сводным данным об итогах голосования по вопросам повестки общего собрания в отношении каждого помещения в многоквартирном доме, в том числе инициатору общего собрания для размещения этих данных в помещениях многоквартирного дома, доступных для всех собственников.

Для расширения применения информационных систем при проведении общих собраний в многоквартирных домах целесообразно определить возможность голосования в информационной системе на общем собрании, проводимом в форме очно-заочного и заочного голосования, с последующим направлением инициатору общего собрания решений собственников помещений, подтвержденных информационной системой.

ИНФОРМАЦИОННЫЕ ИСТОЧНИКИ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в информационной системе: барьеры и неиспользуемые возможности. URL: https://www.urbanecomics.ru/sites/default/files/otchet_elektronnoe_sobranie_v_mkd.pdf

3. О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные

законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 25 мая 2020 года № 156-ФЗ. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

4. О реализации пилотного проекта «Электронный дом» и внесении изменений в постановление правительства Москвы от 2 июля 2013 года № 428-пп : постановление правительства Москвы от 27 февраля 2018 года № 115-ПП : в редакции постановления от 12 ноября 2020 года № 1967-ПП. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

5. О внесении изменений в распоряжение Департамента информационных технологий города Москвы от 27 февраля 2018 года № 64-16-87/18 : распоряжение Департамента информационных технологий горо-

да Москвы от 12 ноября 2020 года № 64-16-606/20. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

6. Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор : приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 января 2019 года № 44/пр. Доступ из справочной правовой системы «КонсультантПлюс».

* * *



УВАЖАЕМЫЕ КОЛЛЕГИ!

Стартует продажа on-line версии нового справочника оценщика
«**СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2022. ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ. ЖИЛЫЕ ДОМА**»
под редакцией Л.А. Лейфера.

Справочник распространяется как в полной версии, так и в формате сокращенных версий, относящихся к различным группам городов.

Добавлены новые корректировки. Новое издание включает:

- комплект корректирующих коэффициентов и стоимостных поправок для цен жилых домов различных классов (дачи, дома, таунхаусы, коттеджи);
- зависимости стоимости жилых домов от численности в населенном пункте;
- территориальные коэффициенты на различия в стоимости жилых домов, расположенных в пределах региона, расстояния до МКАД (для московской области) и другие характеристики локального местоположения;

- прибыль предпринимателя;
- скидки на торг;

Впервые появился такой элемент сравнения, как наличие электроснабжения и зависимости стоимости жилых домов от среднего уровня заработной платы. Как и в предыдущих изданиях, коэффициенты и корректировки рассчитаны на основании экспертного опроса и статистической обработки рыночных данных. Кроме того, во время подготовки справочной литературы по жилой недвижимости был впервые проведен опрос (социологическое исследование) непосредственно среди участников рынка жилой недвижимости: покупателей и продавцов жилых домов.

Заказать Справочник можно на сайте <http://inform-ocenka.ru> в разделе «Заказать»

На все вопросы по приобретению справочников и их доставке вам с удовольствием ответят по тел.: 8-920-056-23-36 и эл. почте: inform@pcfko.ru