



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Исследования за счет средств Целевого капитала

# ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ В ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ: БАРЬЕРЫ И НЕИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

Ирина Валентиновна Генцлер  
директор направления «Городское хозяйство»

2021 г.

**Информационная система (ИС) - способ предоставить большие возможности и удобства для голосования собственников помещений по вопросам общего собрания (ОС) в многоквартирном доме**

---

**Преимущества для собственников - пользователей информационных систем:**

- можно голосовать, находясь в любом месте
- можно голосовать в любое удобное время
- не надо тратить время на передачу решений

**Для остальных собственников:**

- возможность голосовать привычным способом - «на бумаге», и такие решения будут учтены при подведении итогов голосования

# Цели исследования



Насколько обоснованы существующие законодательные требования к проведению общего собрания в информационных системах?

Какие изменения необходимы для устранения барьеров для широкого использования такой формы общего собрания в многоквартирных домах?



Необходимо ли специальное регулирование для проведения общего собрания в информационной системе?

И если да, то в чем оно должно заключаться?



Существуют ли неиспользуемые сегодня возможности информационных систем для голосования собственников?



# ОСОБЕННОСТИ СУЩЕСТВУЮЩЕГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ

# В отличие от традиционных форм ОС для собрания в ИС необходимо предварительное принятие ОС решений:

01

об использовании ГИС ЖКХ, региональной ИС (при непосредственном управлении МКД), иных ИС (независимо от способа управления МКД)

*Это решение о возможности или выбор конкретной ИС? Преференции государственным системам*

02

об определении лица, уполномоченного на использовании ИС (администратора ОС)

*А нужен ли администратор ОС?*

03

о порядке приема администратором ОС решений «на бумаге»

*Как ОС может за администратора ОС определить порядок его действий?*

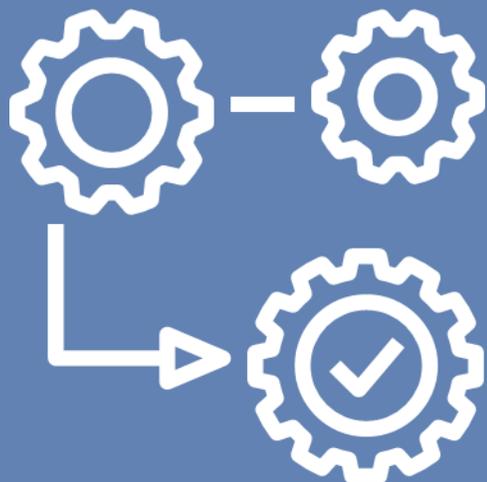
04

о продолжительности голосования

*Установленный Жилищным кодексом предельный срок (60 дней) достаточен.*

*Требования Жилищного кодекса - это барьер не только для первого ОС в ИС, но и для любого последующего, если меняются условия - другая информационная система, другой администратор, другой порядок приема письменных решений, другая продолжительность голосования*





## ГОЛОСОВАНИЕ В ИС - НЕ САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ ФОРМА ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ, А ТОЛЬКО ВИД ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

---

Все решения, которые для собрания в ИС должно принимать ОС, для собраний в традиционных формах принимаются инициатором ОС

*И для ОС в ИС нет необходимости в предварительных решениях, все может решить инициатор собрания*

---

## ГОЛОСОВАНИЕ В ИС - НЕ ГАРАНТИЯ УСПЕХА ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Если собрание в ИС не состоится (не будет кворума, не будут приняты решения), повторное собрание придется проводить в традиционной форме

# АДМИНИСТРАТОР ОС - ИСПОЛНИТЕЛЬ ТЕХНИЧЕСКИХ ФУНКЦИЙ. КЛЮЧЕВАЯ ФИГУРА - ИНИЦИАТОР ОС

## ▶ Инициатор ОС:

- ✓ Формирует повестку ОС
- ✓ Формулирует предложения для голосования
- ✓ Определяет форму проведения ОС (в том числе заочное голосование с использованием ИС)
- ✓ Готовит информацию и материалы по вопросам ОС
- ✓ Определяет порядок ознакомления с такой информацией и материалами, место или адрес, где с ними можно ознакомиться

## ▶ Администратор ОС

- Размещает сообщение об ОС, переданное инициатором, в ИС
- Принимает решения собственников, принятые «на бумаге»
- Указывает в ИС сведения о собственниках, проголосовавших «на бумаге»
- Размещает в системе электронный образ решений «на бумаге»

*Основные полномочия при проведении ОС в ИС остаются у инициатора ОС. Нет никаких «полномочий» администратора ОС, которые не может исполнить инициатор ОС (и выполняет на первом собрании в ГИС ЖКХ и региональной ИС). Администратор ОС - лишнее звено*

*Для проведения ОС в ИС нужен не администратор ОС, а администратор ИС (программа или физическое лицо) для оказания помощи по взаимодействию с ИС!*



# Жилищным кодексом не определены полномочия по установлению требований к ИС

## ПРЕДЛОЖЕНИЯ:



Информационная система должна обеспечивать прямое взаимодействие инициатора ОС с ИС

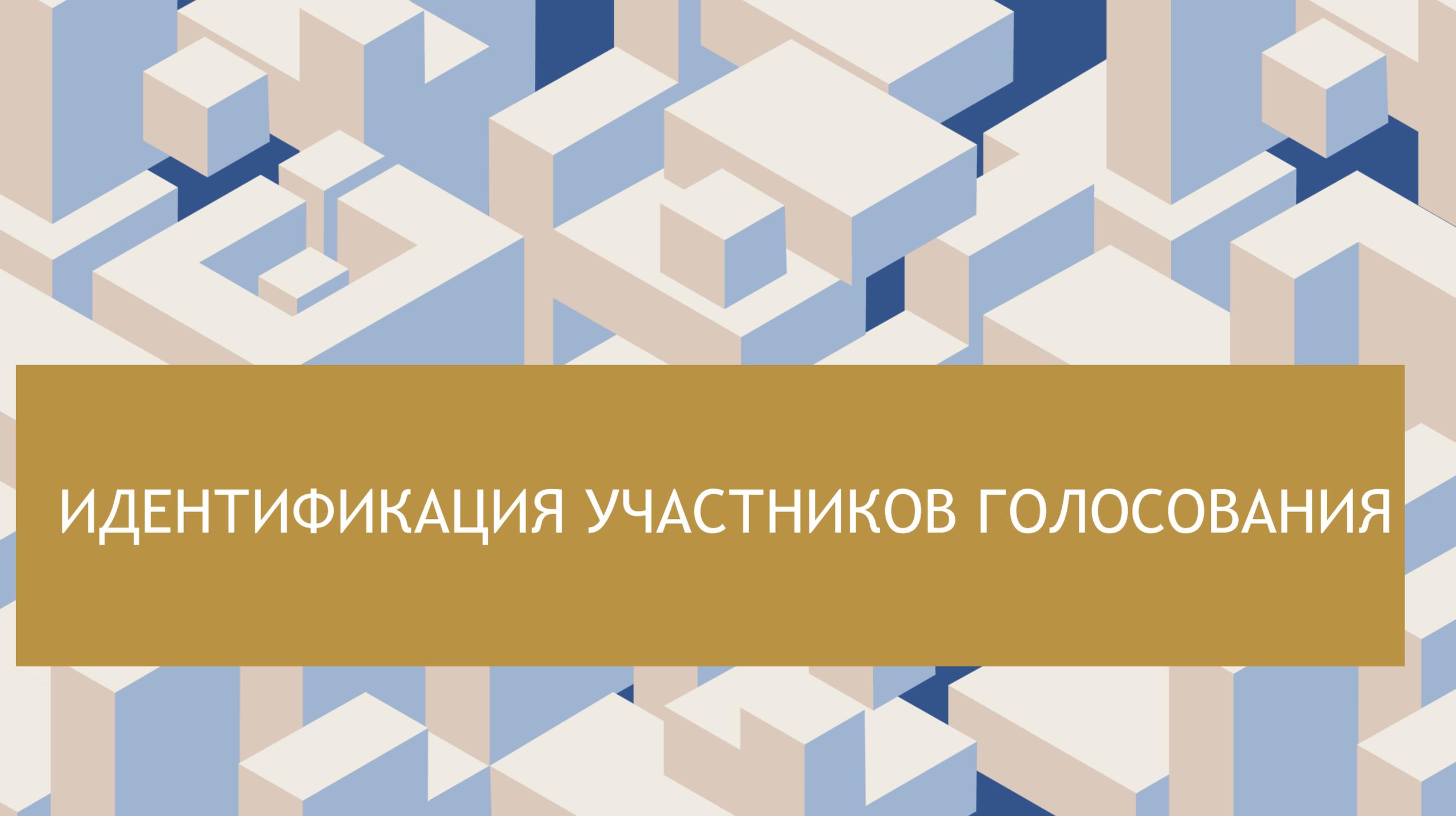


Информационная система должна обеспечивать максимально простую процедуру приема и размещения «бумажных» решений собственников

ИС проекта «Активный гражданин» предусматривает возможность внесения в ИС письменных решений собственников путем прикрепления файлов, которые содержат электронный образ такого решения в формате pdf (и сведения о лице, участвующем в голосовании, сведения о документе, подтверждающем право собственности в формате doc) не Департаментом информационных технологий города Москвы, а иным лицом, уполномоченным собственниками.

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

*Департамент информационных технологий города Москвы не несет ответственности за содержание таких документов (п. 7.8 Правил).*



# ИДЕНТИФИКАЦИЯ УЧАСТНИКОВ ГОЛОСОВАНИЯ

# Требования к сведениям о лице, участвующем в голосовании

## ▶ Жилищный кодекс РФ

В решении должны быть указаны:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем МКД

ч. 5.1 статьи 48 ЖК РФ

В доверенности представителя:

1) сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем МКД

2) сведения о его представителе:

- имя или наименование
- место жительства или место нахождения
- паспортные данные

ч. 2 статьи 48 ЖК РФ

## ▶ Требования к оформлению протоколов ...(утв. приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр)

Сведения о физическом лице:

- ФИО собственника или его представителя в соответствии с документом, удостоверяющим личность гражданина
- № принадлежащего ему помещения в МКД
- реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение
- наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя собственника

Сведения о юридическом лице:

- полное наименование и ОГРН в соответствии с учредительными документами
- № принадлежащего ему помещения в МКД
- реквизиты документа, подтверждающего право собственности на помещение
- ФИО представителя собственника
- наименование и реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя

Пункт 13 Требований

## ▶ Правила использования ИС «Активный гражданин»

Физические лица голосуют в электронном виде при одновременном соблюдении следующих условий:

- подтверждено зарегистрированное право собственности в отношении помещения в соответствующем МКД в разделе «Недвижимость» подсистемы «Личный кабинет» Портала
- в профиле физического лица в подсистеме «Личный кабинет» Портала содержатся сведения:
  - ФИО
  - дата рождения
  - серии и номер паспорта
  - СНИЛС

Пункты 5.2 и 5.4.3

*По Жилищному кодексу, источник сведений - сам собственник, то, что он указал в письменном решении*

*ИС не должна требовать от участника голосования большего объема сведений, чем установлено законом. Для расширения перечня сведений о голосующем лице необходимо внесение изменений в закон, а также определение лица, уполномоченного проверять достоверность сведений*



# НУЖНЫ ЛИ ДОКАЗАТЕЛЬСТВА ДОСТОВЕРНОСТИ СВЕДЕНИЙ?

## ▶ Первый подход (Жилищного кодекса) - «презумпция добросовестности»

- Лицо, участвующее в голосовании, указывает сведения о себе и своем отношении к МКД. Сведения считаются достоверными
- **Общее собрание** - институт ограниченного числа участников сообщества собственников в одном МКД. Никто, не имеющий отношения к МКД, не будет в нем участвовать
- Все всех знают
- «Самоконтроль» - итоги голосования вывешиваются в общедоступных местах, каждый может проверить, что его голоса правильно учтены  
*Этот механизм неправильно используется на практике*
- Возможность оспаривания решений ОС



## ▶ Второй подход (в практике ИС) - «презумпция недобросовестности»

- Лицо, участвующее в голосовании, должно доказать, что «оно - это оно», предъявляя документы
- Сведения подлежат проверке (в том числе путем сопоставления с реестром собственников и сведениями в ИС)

*Развитие этого подхода - барьер для собрания в ИС*

Сведения, представленные собственником помещения в многоквартирном доме при голосовании, подлежат проверке на соответствие сведениям, содержащимся в государственных информационных системах.

В случае выявления несоответствия сведений, представленных собственником помещения в многоквартирном доме, сведениям, содержащимся в государственных информационных системах, такой собственник информируется о невозможности его участия в голосовании.

Порядок реализации пилотного проекта «Электронный дом», пп. 3.28, 3.29



# Барьеры для проведения общего собрания в информационной системе проекта «Электронный дом» портала «Активный гражданин» (г. Москва)

01

**Сообщение об ОС не размещается в ИС, если:**

- направляется не уполномоченным лицом
- не соответствует установленным Порядку и (или) Правилам
- сведения не соответствуют сведениям в государственных информационных системах
- вопросы ОС не являются вопросами, отнесенными Жилищным кодексом к компетенции ОС в МКД

02

**Передача решений на «бумаге» Департаменту информационных технологий (ДИТ) города Москвы (администратору ОС)**

- путем личной явки по адресу взаимодействия
- с предоставлением подтверждающих документов (оригиналы или нотариально заверенные копии)

03

**Адрес для взаимодействия с представителем ДИТ города Москвы:**

- единственный на весь город

**Время взаимодействия:**

- рабочие дни до 19:00

04

**Юридическое лицо - собственник помещений**

- голосует только путем личной явки руководителя (представителя) по установленному адресу для личного взаимодействия с представителем ДИТ города Москвы

05

**Администратор ОС (если не ДИТ города Москвы)**

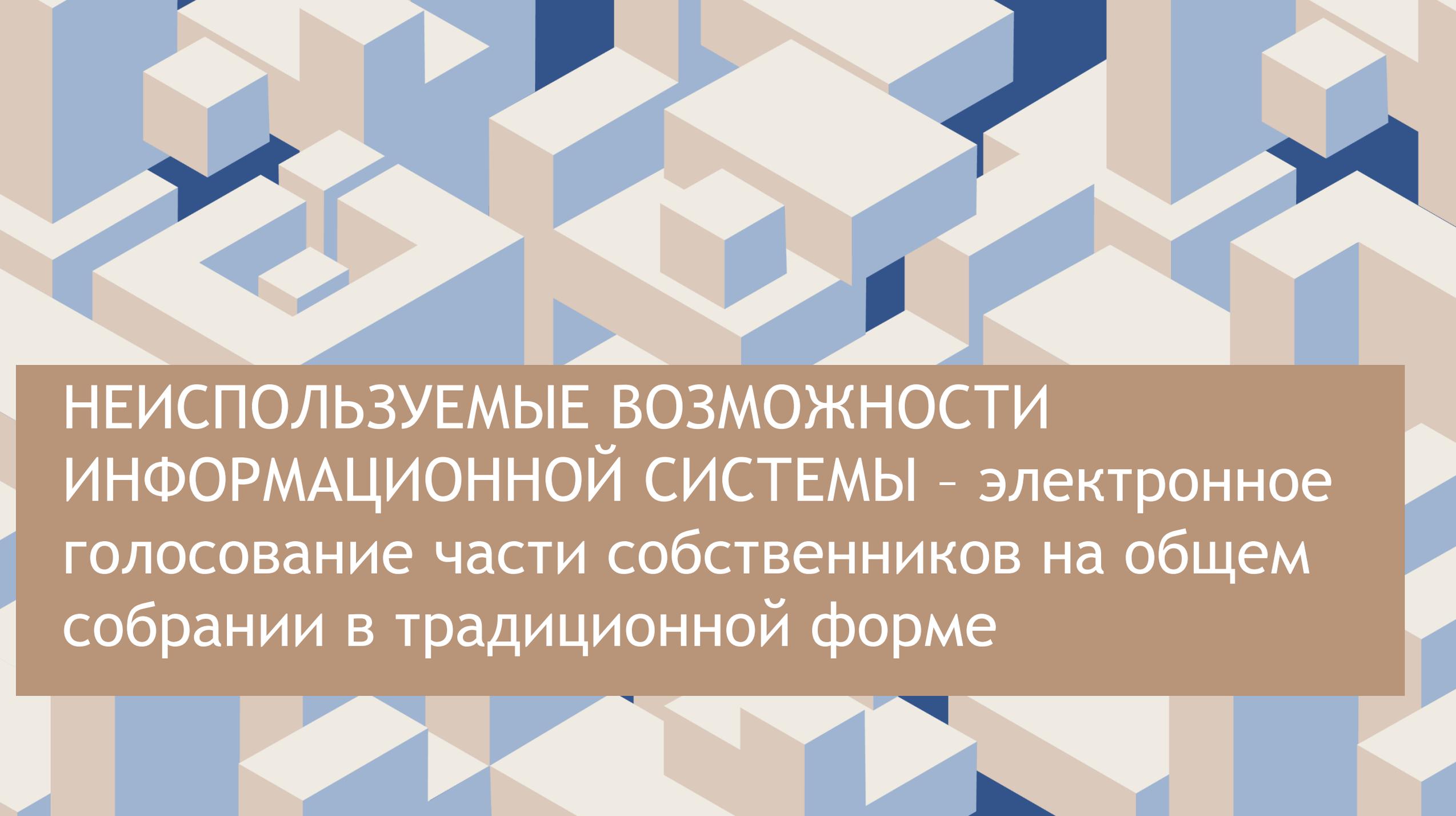
- является оператором персональных данных лиц, участвующих в ОС
- обеспечивает соблюдение требований законодательства РФ в области персональных данных
- подтверждает наличие согласий лиц, участвующих в ОС, на передачу их персональных данных лицам, обеспечивающим функционирование ИС

06

**Инициатор ОС не получит из ИС реестр собственников помещений в МКД**

- не сможет сформировать пакет документов, идентичный пакету документов ОС в традиционной форме





НЕИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ  
ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ - электронное  
голосование части собственников на общем  
собрании в традиционной форме

# ВОЗМОЖНОСТИ ДЛЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ИС

Сегодня схема «Голосование + протокол в ИС»



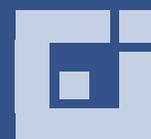
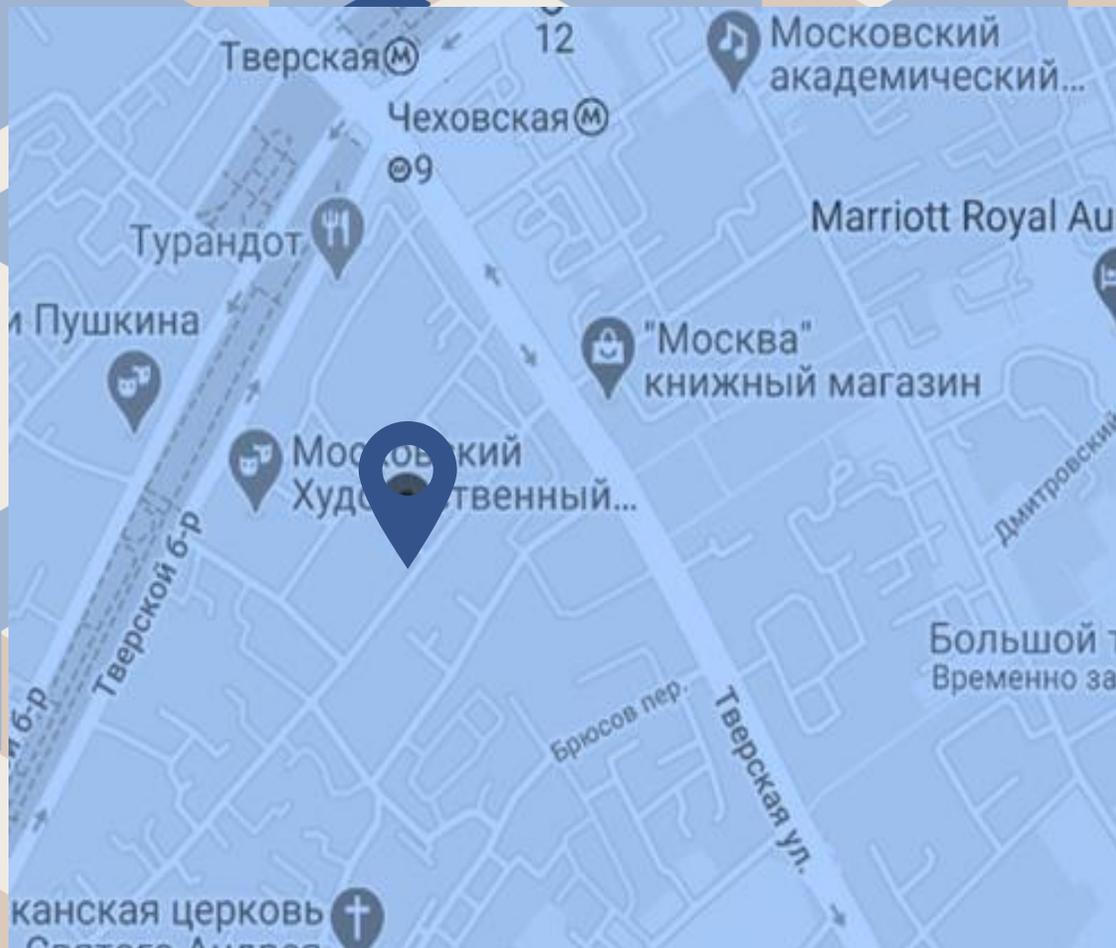
Может быть востребована схема «Голосование в ИС - протокол в МКД»



# ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС

- ▶ Исключить требование о предварительном принятии ОС решений, связанных с использованием ИС (пп. 3.2, 3.3 и 3.4 части 2 статьи 44, части 2.1 статьи 47.1 Жилищного кодекса РФ)
- ▶ Определить перечень сведений, указываемых в ИС лицом, участвующим в голосовании, а также дополнительных сведений, которые могут быть запрошены у собственника для его идентификации в ИС для электронного голосования
- ▶ Определить требования к ИС для электронного голосования, в том числе ИС должна обеспечивать:
  - защиту от фальсификации решений собственников (их представителей), итогов голосования
  - прямое взаимодействие инициатора ОС, собственников помещений в МКД с ИС (без администратора ОС)
  - информационно-консультационную поддержку инициатору ОС, голосующим лицам
  - максимально простую процедуру приема ИС сведений, документов, решений, принятых собственниками (их представителями) на бумажном носителе
  - доступ к сводным данным о результатах голосования по вопросам повестки ОС по каждому помещению в МКД, в том числе инициатору ОС для размещения в помещениях в МКД, доступных для всех собственников
- ▶ Определить возможность голосования в ИС при проведении традиционных очно-заочных и заочных ОС с последующим направлением инициатору ОС решений собственников, подтвержденных информационной системой
- ▶ Ограничить требования закона о персональных данных, применяемые к инициатору ОС, лицам, подсчитывающим голоса
- ▶ Определить, что ОС полномочно принимать решения по вопросам, указанным в Жилищном кодексе, а также иным вопросам, связанным с пользованием общим имуществом собственников помещений в МКД и условиями проживания в МКД, если иное не установлено законом





## ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125009 Москва,  
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1  
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,  
E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)  
Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

