

Организационно-правовые основы проведения общих собраний собственников через ГИС ЖКХ

Г. Е. Белоненко

Ленинградский государственный университет имени А. С. Пушкина,
Санкт-Петербург, Российская Федерация

В статье рассмотрены особенности проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме с помощью государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – Система).

Проанализирован порядок проведения первого общего собрания собственников через указанную Систему, ряд преимуществ и недостатков голосования.

По итогам исследования делается вывод о развитии проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах через систему на федеральном уровне власти.

Ключевые слова: общее собрание собственников, инициатор, администратор, протокол, решение.

Для цитирования: Белоненко Г. Е. Особенности проведения общих собраний собственников через ГИС ЖКХ: преимущества и недостатки // Ленинградский юридический журнал. – 2023. – № 2 (72). – С. 190–201. DOI 10.35231/18136230_2023_2_190

Features of Holding General Meetings of Owners Through SIS Housing and Communal Services: Advantages and Disadvantages

Gleb. E. Belonenko

Pushkin Leningrad State University,
Saint Petersburg, Russian Federation

The article considers the method of holding general meetings of the owners of the premises in an apartment house by means of the state information system of housing and communal services (further-System).

The order, carrying out of the first general meeting of owners through the specified System, a number of advantages and disadvantages of voting is analyzed.

By results of research the conclusion about development of carrying out general meetings of owners of rooms in apartment houses through system at a federal level of the power is made.

Key words: general meeting of owners, initiator, administrator, minutes, decision.

For citation: Belonenko, G. E. (2023) Osobennosti provedeniya obshchih sobranij sobstvennikov cherez GIS ZHKKH: preimushchestva i nedostatki [Features of Holding General Meetings of Owners Through SIS Housing and Communal Services: Advantages and Disadvantages]. *Leningradskij yuridicheskij zhurnal – Leningrad Legal Journal*. No. 2 (72). Pp. 190–201. DOI 10.35231/18136230_2023_2_190

Введение

В настоящее время в Российской Федерации сформирована и успешно функционирует жилищно-коммунальная отрасль, позволяющая гражданам активно реализовывать свои потребности по управлению общим имуществом демократическим путем. Однако в данной отрасли присутствуют и проблемы, связанные, в том числе, с выбором способа управления жилым домом.

Данная проблема главным образом связана с процессом принятия решений на общих собраниях собственников (далее – «ОСС»), в процессе которых может произойти фальсификация голосов, а также возможно участие в принятии решения со стороны лица, не являющегося собственником помещения в жилом доме.

Проведение собраний собственников с использованием Системы позволит практически исключить возможность фальсификации решений и протокола ОСС, снизит сложность при решении вопросов, связанных с выбором способа управления, учреждением товарищества собственников жилья (далее – «ТСЖ») или выбором управляющей организации, утверждением размера платы за содержание квартир [8, с. 205].

Способ реализации ОСС через систему

Любой собственник жилого или нежилого помещения или управляющая организация МКД может выступать инициатором и администратором первого собрания в системе.

Ключевой особенностью первого общего собрания при использовании Системы является необходимость включения вопросов о выборе администратора ОСС, о порядке получения уведомлений о проведении ОСС в МКД, принятии решений по утвержденным на голосовании вопросам и длительности заочного голосования на повестке дня последующих ОСС в форме заочного голосования

при помощи системы. То есть это решения, указанные в п. 3.2–3.4 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации¹.

Для получения прав администратора собственнику (организации) нужно подать заявку через личный кабинет на официальном сайте «ГИС ЖКХ» (рис. 1) с целью получения функции администратора в соответствующем разделе «Функции в системе» (приложив к заявке проект повестки дня собрания либо протокол ОСС, на котором избран администратор общего собрания, для собственников помещений также необходимо приложить документ, подтверждающий право собственности)².

Регистрация функции администратора общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

СВЕДЕНИЯ ОБ АДМИНИСТРАТОРЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ

Фамилия*

Имя*

Отчество

Дата рождения*

Место постоянного проживания

Паспортные данные

Тип документа*

Контактные данные

Номер контактного телефона*

Адрес электронной почты*

Добавить номер

Добавить адрес

Рис. 1. Информация о лице, обладающем статусом Администратора в ОСС

Администратор в Системе выполняет следующие функции: после получения решений собственников по поставленным вопросам данное лицо вносит указанные сведения в Систему, а также размещает информацию об их помещениях (рис. 2). Решения собственников должны быть переданы администратору в письменном виде [10, с. 121].

С принятием изменений в ч. 8 ст. 47.1 ЖК РФ увеличилась длительность проведения ОСС с использованием системы. Ранее, до 25 мая 2020 года, продолжительность

¹ Жилищный кодекс от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645> (дата обращения 01.04.2023)

² Как провести первое собрание собственников помещений МКД в форме заочного голосования через ГИС ЖКХ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.ipatovo.org/page.php?id=34171> (дата обращения 17.04.2023).

голосования составляла не менее 3-х дней и не более 5-ти дней с момента начала голосования¹. Однако после внесенных поправок длительность голосования по утвержденным вопросам ОСС в МКД при помощи системы должна составлять как минимум 7 дней, а максимальный срок может составлять 60 дней с момента начала проведения голосования (рис. 3). Это изменение делает голосование более удобным для собственников².

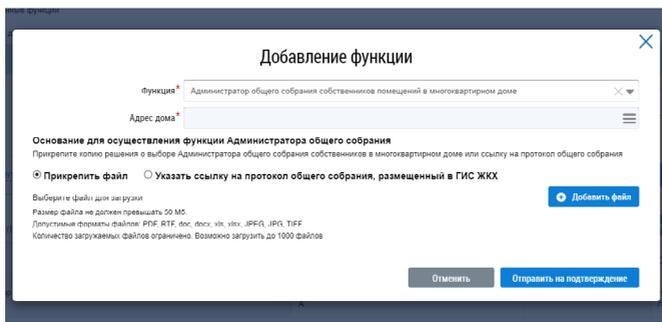


Рис. 2. Расширение возможностей путем добавления функции администратора на ОСС

Проведение голосования по поставленным на ОСС вопросам при помощи системы реализуется безостановочно с момента его начала и до конца установленного времени (рис. 4) [7].

Решения, принятые по результатам голосования по поставленным вопросам повестки дня ОСС с использованием системы, выгружаются автоматически в виде протокола и публикуются в системе в течение одного часа после окончания срока голосования [6].

Необходимо отметить, что с 2015 года в государственных органах, отвечающих за жилищный надзор субъектов

¹ Жилищный кодекс от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645> (дата обращения 01.04.2023).

² Информация о порядке проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) [Электронный ресурс]. URL: <https://novo-sibirsk.ru/adm/lenin/news/322896/> (дата обращения 10.04.2023).

Российской Федерации, наблюдается значительный рост обращений граждан, связанных с подделкой решений ОСС, в повестку дня которых добавлен пункт о смене способа управления МКД и выборе управляющей организации [3, с. 46].

Сведения о собственнике
Организация АДМИНИСТРАЦИЯ НЕВСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ОГРН 1027806078552
Способ, которым проголосовал собственник Проголосовал в письменной форме

Сведения о собственности
Помещение 1.4.5.21,
Номер и дата государственной регистрации права собственности:
Информация добавлена администратором общего собрания
Помещение 5Н
Номер и дата государственной регистрации права собственности:
Информация добавлена администратором общего собрания

Сведения о представителе
Фамилия Имя Отчество
Документ, удостоверяющий личность
Номер
Серия
Документ, подтверждающий законное представительство собственника помещения

Решения по вопросам повестки

Рис. 3. Имя собственника, которое указано в системе и представлено на письменном носителе

Вопрос	Решение внес	Мирч Д.В. (Администратор общего собрания)
Вопрос №3 Вопрос: Утверждение проекта договора управления многоквартирным домом между собственниками и управляющей организацией ООО «ПЕТЕРБУРГСКОЕ ИНСТАЛЛЯЦИОННОЕ КОМПАНИИ 1»	Решение собственника Решение внес	Волдыркин Мирч Д.В. (Администратор общего собрания)
Вопрос №4 Вопрос: Утвердить размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере тарифов устанавливаемых Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга	Решение собственника Решение внес	За Мирч Д.В. (Администратор общего собрания)
Вопрос №5 Вопрос: Сохранить порядок предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги путем внесения платы непосредственно ресурсоснабжающей организации по заключенным ранее приям договорам холодного водоснабжения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения)	Решение собственника Решение внес	За Мирч Д.В. (Администратор общего собрания)

Электронный образ решения собственника

Прикрепленные файлы
Ссылка на файл: [ССЫЛКА](#)
Принтер: 23.05.2022 12:50 Имя: admin

Скачать все

Рис. 4. Пункты или вопросы, которые содержатся в цифровом решении собственника

В силу сложившейся ситуации для снижения социальной напряженности среди населения и количества жалоб необходимо кардинальное решение данной проблемы путем совершенствования законодательного регулирования отношений в сфере принятия решений

ОСС по выбору или изменению порядка управления многоквартирным домом [1].

Автор полагает, что теоретические изменения процедуры проведения ОСС по вопросу смены управляющей организации исключительно через систему ГИС ЖКХ приведет к заметной стабилизации ситуации на рынке жилищно-коммунального хозяйства. После внесения изменений добросовестные управляющие организации смогут сконцентрироваться на выполнении своих основных задач, что в целом положительно отразится на качестве предоставляемых и оказываемых услуг.

Вопрос	Решение	Решение внес
Вопрос №3 Вопрос: Утверждение проекта договора управления многоквартирным домом между собственниками и управляющей организацией ООО «БЕЛГРАД СВАХ» (ИНСТРУКЦИОННАЯ КОМПАНИЯ 1+)	Решение собственников Решение внес	Миря С.В. (Администратор общего собрания) 23.05.2022 12:50
Вопрос №4 Вопрос: Утвердить размер платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в размере тарифов устанавливаемых Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга	Решение собственников Решение внес	За Миря С.В. (Администратор общего собрания) 23.05.2022 17:40
Вопрос №5 Вопрос: Сохранить порядок предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги, путем внесения платы непосредственно ресурсоснабжающие организации по заключенным ранее прямым договорам холодного водоснабжения, электроснабжения, отопления (теплоснабжения)	Решение собственников Решение внес	За Миря С.В. (Администратор общего собрания) 23.05.2022 12:50

Электронный образ решения собственника

Прикрепленные файлы
ГИС.ЖКХ
Протокол от 23.05.2022 12:50 файл загружен

Скачать все

Рис. 5. Пример протокола общего собрания, проведенного через систему

Преимущества реализации ОСС через систему

Наиболее важными преимуществами проведения ОСС через систему являются следующие:

- процесс голосования становится прозрачным и удобным;
- обеспечивается возможность голосования собственников, находящихся в других городах или странах;
- в повестке дня собрания может быть более компактный состав вопросов, поэтому счетные комиссии и секретари отсутствуют;

- использование системы электронного голосования устраняет вероятность фальсификации подписей в протоколах [5, с. 57];
- точный подсчет голосов без риска допустить ошибку подделать голоса, поскольку нет необходимости выполнять ручной подсчет;
- экономия времени на осуществление подготовительных для ОСС мероприятий и оперативное принятие решений;
- отсутствие нарушения порядка уведомления о предстоящем собрании, ошибочного оформления решений, неправильного подсчета голосов, несоблюдения правил передачи документов в уполномоченный гос. орган и других нарушений [4].

Недостатки реализации ОСС через систему

Однако стоит отметить некоторые нежелательные аспекты реализации ОСС через систему, среди которых следующие:

- возможность доступа к голосованию и размещению сканированного решения (бюллетеня) только при наличии сведений о СНИЛС, полученных Администратором от собственника и введенных в Систему. Инициаторы общих собраний на практике сталкиваются с нежеланием собственников предоставлять о себе любые документы и сведения, содержащие персональные данные [2; с. 27–28].
- протокол общего собрания (рис. 5) формируется в Систему исключительно в электронном виде, даже государственный орган, отвечающий за жилищный надзор, не обладает возможностью его формирования на бумажном носителе, то же касается и решения собственника, заполненного в электронном виде, возможен просмотр только тех решений, которые размещены в сканированном виде [9; с. 36–37].

Заключение

В соответствии с ч. 1 ст. 44 ЖК РФ ОСС является органом управления МКД. Цель проведения ОСС – управление МКД путем рассмотрения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование¹.

Распоряжением Правительства РФ от 27.12.2021 № 3883-р утверждено «Стратегическое направление в области цифровой трансформации строительной отрасли, городского и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года». Согласно цифровой стратегии для трансформации строительной отрасли городского жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года установлена цель достижения 80% показателя «Доля ОСС помещений в жилых домах, проведенных через электронное голосование от общего числа проведенных общих собраний собственников»².

Минстром РФ были созданы и отправлены высшим чиновникам регионов Российской Федерации разработки в соответствии с поручениями правительства Российской Федерации:

- ключевые целевые показатели для оценки эффективности регионов России по повышению количества зарегистрированных пользователей Системы;
- методические рекомендации по организации её информационного сопровождения и агитационные материалы.

Протоколами заседаний Минстроя России от 24.11.2021 № 1301-ПРМ-КМ, от 29.12.2021 № 16-ПРМ-КМ и от 23.03.2022 № 341-ПРМ-КМ лицам, занимающим высшие должност-

¹ Жилищный кодекс от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2023) [Электронный ресурс]. URL: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090645> (дата обращения 01.04.2023).

² Распоряжение Правительства РФ от 27 декабря 2021 г. № 3883-р «О стратегическом направлении в области цифровой трансформации строительной отрасли, городского и жилищно-коммунального хозяйства РФ до 2030 г.»

ные государственные должности субъектов Российской Федерации, рекомендовано:

- обеспечить максимальное распространение информации о Системе с использованием различных каналов коммуникации;

- обеспечить достижение в 2022 году показателя в 10 % зарегистрированных через систему граждан старше 14 лет к каждому субъекту Российской Федерации;

- проведение не менее 25 % общих собраний посредством электронного голосования в Системе.

По сведениям, имеющимся в Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, по состоянию на 10.12.2022 в Санкт-Петербурге 12149 протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах размещено в ГИС ЖКХ, среди которых:

- 7313 протоколов ОСС, которые были реализованы в форме очных, заочных и очно-заочных голосований:

- за 2022 год было проведено 4836 ОСС в городе Санкт-Петербурге в форме заочного голосования с применением системы ГИС ЖКХ.

Таким образом, доля ОСС в МКД, расположенных в г. Санкт-Петербурге, проводимых с использованием системы, составляет 39,81 % от общего количества общих собраний, которые были проведены. Следовательно, за последний год в г. Санкт-Петербурге достигнут показатель 2024 года вышеуказанной стратегии, что свидетельствует о популяризации проведения собрания в электронном виде.

Список литературы

1. Ботарева Е. А. Совершенствование отрасли жилищно-коммунального хозяйства с помощью ГИС ЖКХ // Наука XXI века: Актуальные направления развития. – 2022. – № 1-1. – С. 10–12.

2. Генцлер И. В. Что мешает широкому применению электронного голосования при проведении общих собраний в многоквартирных домах // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2022. – № 12 (255). – С. 20–30.

3. Гринь Е. А., Иванчик И. С. Направления совершенствования созыва и проведения общего собрания собственников многоквартирного дома с помощью современных технологий // Вестник евразийской академии административных наук. – 2022. – № 1 (58). – С. 44–47.
4. Крылов М. Г. Перспективы развития функциональных возможностей ГИС ЖКХ // Актуальные теоретические и прикладные вопросы управления социально-экономическими системами: материалы Международ. науч.-практ. конф. – М.: РЭУ им. Г. В. Плеханова, 2019. – С. 99–103.
5. Ларина Т. С., Ткаченко А. Л., Широкова Е. В. Повышение качества предоставления государственных и муниципальных услуг населению с помощью ГИС ЖКХ // Дневник науки. – 2022. – № 1 (61). – С. 56–61.
6. Мельник А. В., Мокеева Т. В. Применение информационных сервисов в деятельности управляющих компаний сферы ЖКХ // Индустрия 5.0, цифровая экономика и интеллектуальные экосистемы (экопром – 2021): сборник трудов IV Всерос. (Национальной) науч.-практ. конф. и XIX сет. конф. с междунаро. участ. – СПб.: ФГАОУ ВО «СПбПУ», 2021. – С. 311–315.
7. Поляничкин И. М. Проблемы правового регулирования раскрытия информации в государственной информационной системе ЖКХ // Этико-правовые основания регулирования высоких технологий в современном мире: сборник статей по итогам международной науч.-практ. конф. Отв. редактор О. В. Белая. – Калининград.: БФУ имени И. Канта, 2019. – С. 122–131.
8. Струков В. Б. Требования к структуре личного кабинета собственника помещений в многоквартирном доме в рамках информационной системы // Кадастр недвижимости и мониторинг природных ресурсов: сборник научных трудов 6-я Международной науч.-техн. интернет-конф. / под ред. И. А. Басовой. – Тула: ТулГУ, 2021. – С. 203–207.
9. Уваров А. А., Уварова Е. С. ГИС ЖКХ как государственный регулятор конкурентной политики в области коммунального хозяйства // Инновационная экономика и право. – 2017. – № 4 (9). – С. 35–38.
10. Филиппова А. М., Иношкина А. А. Характеристика правового регулирования использования информационной системы при проведении общего собрания собственников // Гражданское законодательство РФ: Современное состояние, тенденции и перспективы развития: сборник научно-практических статей Всерос. науч.-практ. конф. Автономная некоммерческая организация «Научно-исследовательский институт актуальных проблем современного права» – Самара: Самарский университет, 2016. – С. 120–123.

References

1. Botareva, E. A. (2019) Sovershenstvovanie otrasli zhilishchno-kommunal'nogo hozyajstva s pomoshch'yu GIS ZHKKH [Improvement of the housing and communal services sector with the help of GIS housing and utilities sector]. *Nauka XXI veka: Aktual'nye napravleniya razvitiya – Science of the XXI Century: Current Directions of Development*. No. 1–1. Pp. 10–12. (In Russian).
2. Gencler, I. V. (2022) CHto meshaet shirokomu primeneniyu elektronogo golosovaniya pri provedenii obshchih sobranij v mnogokvartirnyh domah. [What prevents the widespread use of electronic voting during general meetings in apartment buildings]. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossijskoj Federacii – Property relations in the Russian Federation*. No. 12 (255). Pp. 20–30. (In Russian).
3. Grin', E. A., Ivanchik, I. S. (2022) Napravleniya sovershenstvovaniya sozyva i provedeniya obshchego sobraniya sobstvennikov mnogokvartirnogo doma s pomoshch'yu sovremennyh tekhnologij [Directions for improving the convocation and holding of a general meeting of owners of an apartment building with the help of modern technologies]. *Vestnik evrazijskoj akademii administrativnyh nauk – Bulletin of the Eurasian Academy of Administrative Sciences*. No. 1 (58). Pp. 44–47. (In Russian).
4. Krylov, M. G. (2019) Perspektivy razvitiya funkcional'nyh vozmozhnostej GIS ZHKKH [Prospects for the development of SIS housing and utilities sector]. *Aktual'nye teoriticheskie i prikladnye voprosy upravleniya social'no-ekonomicheskimi sistemami* [Topical theoretical and applied issues of management of socio-economic systems]. Materials of the International Scientific Conference. Pp. 99–103. (In Russian).
5. Larina, T. S., Tkachenko, A. L., Shirokova, E. V. (2022) Povyshenie kachestva predostavleniya gosudarstvennyh i municipal'nyh uslug naseleniyu s pomoshch'yu GIS ZHKKH [Improving the quality of provision of state and municipal services to the population with the help of SIS housing and utilities sector]. *Dnevnik nauki – Diary of science*. No. 1 (61). Pp. 56–61. (In Russian).

6. Mel'nik, A. V., Mokeeva, T. V. (2021) Primenenie informacionnyh servisov v deyatel'nosti upravlyayushchih kompanij sfery ZHKKH [The use of information services in the activities of management companies in the housing and utilities sector]. *Industriya 5.0, cifrovaya ekonomika i intellektual'nyye ekosistemy (ekoprom-2021)* [Industry 5.0, digital economy intelligent ecosystems (Ecoprom-2021)]. Proceedings of the IV All-Russian (National) Scientific and Practical Conference and XIX Network Conference with International Participation. Pp. 311–315. (In Russian).
7. Polyanchkin, I. M. (2019) Problemy pravovogo regulirovaniya raskrytiya informacii v gosudarstvennoj informacionnoj sisteme ZHKKH [Problems of legal regulation of information disclosure in the state information system of housing and communal services]. *Etiko-pravovye osnovaniya regulirovaniya vysokih tekhnologij v sovremennom mire* [Ethical and legal grounds for regulating high technologies in the modern world]. Collection of articles based on the results of the international scientific-practical conference. Editor-in-Chief O. V. Belaya. Pp. 122–131. (In Russian).
8. Strukov, V. B. (2021) Trebovaniya k strukture lichnogo kabineta sobstvennika pomeshchenij v mnogokvartirnom dome v ramkah informacionnoj sistemy [Requirements for the structure of the personal account of the owner of the premises in an apartment building in the information system]. *Kadastr nedvizhimosti i monitoring prirodnyh resursov* [Real Estate Cadastre and monitoring of natural resources]. Collection of scientific papers of the 6th International Scientific and Technical Internet-Conference. Edited by I. A. Basova. Pp. 203–207. (In Russian).
9. Uvarov, A. A., Uvarova, E. S. (2017) GIS ZHKKH kak gosudarstvennyy regulyator konkurentnoj politiki v oblasti kommunalnogo hozyajstva [SIS housing and communal services as a state regulator of competition policy in the field of public utilities]. *Innovacionnaya ekonomika i pravo- Innovativnaya ekonomika i law*. No. 4 (9). Pp. 35–38. (In Russian).
10. Filippova, A. M., Inyushkin, A. A. (2016) Harakteristika pravovogo regulirovaniya Ispol'zovaniya informacionnoj sistemy pri provedenii obshchego sobraniya sobstvennikov [Characteristics of the legal regulation of the use of the information system during the general meeting of owners]. *Sovremennoe sostoyanie, tendencii i perspektivy razvitiya* [Current state, trends and prospects of development] Collection of scientific and practical articles of the All-Russian Scientific Conference. Pp. 120–123. (In Russian).

Об авторе

Белоненко Глеб Евгеньевич, магистрант, Ленинградский государственный университет имени А. С. Пушкина, Санкт-Петербург, Российская Федерация, ORCID ID: 0009-0000-4922-6826, e-mail: gleb.belonenko.99@mail.ru

About the author

Gleb. E. Belonenko, Graduate student, Pushkin Leningrad State University, Saint Petersburg, Russian Federation, ORCID ID: 0009-0000-4922-6826, e-mail: gleb.belonenko.99@mail.ru

Поступила в редакцию: 25.04.2023
Принята к публикации: 14.05.2023
Опубликована: 30.06.2023

Received: 25 April 2023
Accepted: 14 May 2023
Published: 30 June 2023