

ПРОТОКОЛ международного коллоквиума 17 февраля 2021

Организатор: Международная ассоциация менеджмента недвижимости (МАМН — Беларусь).

Формат: рабочее совещание.

Тема: организация общего собрания членов объединения собственников с помощью электронных средств связи.

Спикеры и участники: представители Ассоциации управляющих Германии VDIV, Ассоциации управляющих Латвии, НП «Региональный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Татарстан», Ассоциации квартирных товариществ из Эстонии, Ассоциации управляющих Украины, Института ЖКХ Академии Наук Беларуси, IT-компания «Брайт Солюшенз» г. Минск, Института управления и предпринимательства г. Минск, Академии строительства Украины, Ассоциаций УК, кооперативов и ТСЖ из Казахстана и Узбекистана.

Цель: получить краткую информацию о практиках использования электронного голосования в сопредельных странах, а также обсудить наиболее эффективную модель использования с учётом долгосрочной перспективы.

Техническое сопровождение в Zoom: IWO e.V. г. Берлин

Геннадий Калёнов, исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости, поприветствовал участников и выразил уверенность, что такие коллоквиумы будут востребованы и после завершения пандемии ковид-19, и сообщил что МАМН будет их постоянным организатором.

Юрис Виждис, член правления Латвийской Ассоциации управляющих, рассказал о практике использования электронных средств связи в Елгаве и законодательных новациях в Латвии. В соответствии с Законом Латвии «Об управлении многоквартирными жилыми домами» [линк](#) и Правилами Кабинета Министров Латвии № 908 «Правила ведения и актуализации дела дома», дело каждого дома, начиная с его проектирования, ведётся в обязательном порядке на бумажных носителях или в электронном виде. Кроме того, с 2010 года указанным Законом собственникам делегировано право самим определять способ принятия решений, дословно «как сами владельцы квартир определяют». Особенностью г. Елгава является ведение «дела дома» в электронном виде вот уже более 10 лет, с 2019 года проводится опрос собственников квартир с помощью электронных средств связи, принято более 700 решений, а в 2021 будет разработано дополнение к системе для размещения информации о многоквартирных домах, в том числе функционал для принятия решений в электронном виде. По статистике, одна треть собственников активно пользуются электронным функционалом.

С 2014 года в Латвии проводилась апробация государственной информационной системы строительства, которая заработала в полную силу с 2020 года. В эту систему только в оцифрованном виде в обязательном порядке поступают сведения о всех проектируемых и завершённых строительством зданиях. Начиная с 2021, в эту же систему будут вноситься ограниченные данные о всех многоквартирных жилых домах, а также будет возможность с помощью системы проводить опрос владельцев квартир и принятие решений владельцами квартир. Доступ к информации о каждом многоквартирном доме возможен для:

1. владельцев квартир дома для сведений об их доме;
2. управляющих (сведения о всех управляющих Латвии и объектах, которыми они управляют, публичны и содержатся в специальном государственном регистре);
3. представителей владельцев квартир по оформленной владельцами доверенности;

4. кандидатов в правообладатели одной из квартир в доме (например, граждан, которые рассматривают возможность покупки квартиры), им предоставляются ограниченные сведения о техническом состоянии общего имущества дома, энергопотреблении и другая информация общего характера;
5. государственных организаций для выполнения ими своих обязанностей (пожарники, полиция и другие).

Более подробная информация, как и прежде, будет содержаться только в «деле дома» и доступна управляющему и владельцам квартир.

Анне Валк, председатель правления Тартуской ассоциации квартирных товариществ, сообщила что с 2018 года внесены изменения в Закон Эстонии «О квартирной собственности и квартирных товариществах», которые позволяют направлять уведомления о проведении общего собрания и отчёты в электронном виде, а также проводить голосование по вопросам общего собрания в письменном виде. Проведение общего собрания с помощью электронных средств связи возможно в будущем, это обсуждается, но пока решение не принято.

Дмитрий Романов, директор НП «Региональный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ Республики Татарстан», рассказал, что в январе 2021 года внесены изменения в ст.47.1 Жилищного кодекса РФ о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома в форме заочного голосования с использованием системы, регламентирован порядок проведения собрания в электронной форме.

16.01.2021 введено в действие Постановление Правительства РФ №9 для проведения собраний в заочной электронной форме на Портале государственных и муниципальных услуг. Новые возможности данного портала стали доступны благодаря его синхронизации с Единым государственным реестром недвижимости и Государственной информационной системой ЖКХ. Наравне с данным федеральным информационным сервисом в субъектах Российской Федерации может быть разработана региональная система, в том числе и оказывающая услуги на коммерческой основе, что и реализовано (системы domscanner.ru, ed.mos.ru, асусмкд.пф, te-st.ru/entries/lokolo/ и другие – как в стадии тестирования, так и разрабатываемые).

Заочная форма проведения собраний в электронном виде имеет свои плюсы и минусы. Плюсы:

- голосовать в электронной системе могут и те собственники, которые на момент проведения собрания находятся за многие километры от дома в силу различных обстоятельств;
- в электронной системе подсчет голосов проводится автоматически, что упрощает процедуру подсчета, исключает человеческий фактор в подсчете голосов;
- соблюдается единая форма оформления протокола и пакета документов по собранию (сводятся на нет претензии надзорных органов к ошибкам в оформлении протокола);
- упрощает процедуру контроля за проведением общего собрания собственников (ОСС);
- исключена возможность фальсификаций (ни подделать подпись, ни дописать нужное количество «за» и «против» не получится);
- собственники каждого дома вправе выбрать любую из информационных систем, предоставляющих возможность проведения ОСС в электронном виде и которые включены в реестр аккредитованных организаций Минкомсвязи РФ и реестр операторов, осуществляющих обработку персональных данных
- если электронная система одобрена к использованию для проведения ОСС в заочной форме в электронном виде, будь то региональная или федеральная система, то заочное голосование можно проводить сразу в электронном виде без предварительного проведения ОСС в очной форме.

К минусам следует отнести следующее:

- обширная территория Российской Федерации не дает полного покрытия цифровой сеткой, нет гарантии, что в нужное время собственник сможет проголосовать;
- доступ к собранию возможен только через подтверждённую учётную запись на сайте <https://www.gosuslugi.ru/help/faq/popular> что сложно для многих собственников;
- в России люди преклонного возраста и люди с недостаточными материальными средствами лишены возможности пользоваться современными цифровыми технологиями.

Последняя проблема решается, но очень медленно - в России для лиц преклонного возраста есть обучающие центры по работе на компьютере и грамотному использованию информационных систем, однако обучаются там единицы, да и не все граждане имеют возможность приобрести компьютер и оплатить услуги провайдеров по подключению к сети Интернет. Следовательно, большая часть собственников не будет иметь возможность принятия решений до устранения этой проблемы.

Владимир Молотков, представитель ООО «Брайт Солюшенз», г. Минск, сообщил что по мнению специалистов IT-индустрии самое главное, это «интеграция цифровых систем в судебную систему». После внесения изменений в Жилищный кодекс Беларуси, который делегировал право собственникам проводить общие собрания способом, определённым решением их общего собрания, многие IT-компании создали простые программы и предложили их организациям собственников (ТС и ЖСПК). Но, к сожалению, проведенные общие собрания не были юридически легитимными, так как невозможно доказать правильную идентификацию участников. Конечно, такая форма собрания очень востребована – дешевле для объединения, удобнее для собственников. Но необходимо добиться главного:

- доверия всех собственников к результатам;
- безусловной легитимности, которая может быть обусловлена только законодательной детализацией последовательности действий организаторов собрания, включая подтверждение идентификации собственников в системе.

По нашему мнению, эта система должна быть национальной (государственной) по аналогии с Российской Федерацией – это исключит недоверие и судебные споры.

Сергей Шавров, доцент Частного института управления и предпринимательства, г. Минск, предложил четыре тезиса:

- должна быть построена единая национальная платформа для организации общих собраний собственников;
- должна быть реализована пространственно-имущественная модель совместного домовладения;
- застройщик должен открывать доступ к «делу дома» на этапе его проектирования по аналогии с «Декларацией о разделении общего имущества» застройщиками Австрии, Германии и других успешных стран ЕС;
- в многоквартирных жилых домах – совместных домовладениях – старой застройки эту работу должны организовать управляющие (организации собственников или уполномоченные местными органами власти государственные организации «Службы заказчика»).

Представители Института ЖКХ Национальной академии наук Республики Беларусь сообщили что ещё только изучают проблему, поэтому для них важно участие в подобных коллоквиумах. Пока есть представление, что результаты решений общих собраний собственников нужно хранить в облачных сервисах.

Всеволод Николаев, председатель правления Ассоциации цифрового строительства Украины, г. Киев, поблагодарил за приглашение, и в то же время сообщил что в Украине организации общего собрания с применением электронных средств связи в ОСМД (объединениях совладельцев многоквартирных домов) мешает общая

неопределённость с самими многоквартирными домами, которых юридически не существует. То есть после создания ОСМД дом фактически перестаёт быть объектом правоотношений. Это большая проблема, которую необходимо решать в первую очередь и затем уже можно использовать опыт других стран в организации общего собрания с использованием электронных средств связи.

Бабетт Альбрехт-Метцгер, юрист Ассоциации управляющих Германии (VDIV e.V.), с помощью последовательного перевода **Берххарда Шварца**, сообщила что в декабре 2020 внесены изменения в Закон о жилой собственности (WEG), который с 1951 года регулирует создание жилых совместных домовладений и управление ими. Основные изменения касаются модернизации жилья и поощрения электрической мобильности, но в том числе позволяют проводить собрание собственников онлайн. Для этого собственникам необходимо согласовать изменения в «Декларации о разделении общего имущества» и «Правилах объединения собственников» - они есть у каждого совместного домовладения в Германии, за исключением маленьких домов с несколькими квартирными единицами. До настоящего времени только 10% объединений собственников это успели сделать и пользовались услугами сервисных IT-компаний по обеспечению участия собственников онлайн.

Особенности. Законодатель Германии считает, что каждый собственник имеет законное право на офлайн-собрание, принуждение к онлайн-голосованию исключено. Поэтому в практике Германии с декабря 2020 **гибридное общее собрание** – когда управляющий организует офлайн-собрание + одновременно онлайн-присутствие собственников, которые не желают участвовать офлайн или не могут.

- и офлайн, и онлайн участники имеют право и возможность выступать и голосовать
- голоса для определения кворума и принятия решений подсчитываются общие, офлайн-участников и онлайн-участников
- для этого в протокол общего собрания вносятся голоса участников собрания офлайн + из протокола софт-оператора, который по договору оказания услуг обеспечивает онлайн-участие отдельных собственников.

При этом, для исключения судебных споров, управляющие должны проходить дополнительное обучение навыкам использования онлайн-сервисов (сейчас, в соответствии с законодательством, для менеджеров управляющих компаний обязательно повышение квалификации 21 час в течении 3 лет).

По мнению Бабетт Альбрехт-Метцгер, в Германии невозможно создание единой Национальной платформы для организации общих собраний собственников. Все управляющие компании разные (мелкие, средние, крупные – группы компаний), таких организаций как ТС, ТСЖ, ОСББ, ЖСПК не существует, и гибкая система больше подходит для профессионального управления жилой недвижимостью.

Бабетт Альбрехт-Метцгер поблагодарила за приглашение и выразила заинтересованность в участии следующих коллоквиумов МАМН.

Протоколы коллоквиумов будут размещаться на сайте МАМН www.iildom.com

**Стратегическая цель Международной ассоциации менеджмента недвижимости - поддержка работоспособных рыночных структур и передача ноу-хау в экономике недвижимости для Беларуси, а также других стран с переходной экономикой в Восточной Европе и Центральной Азии. Главный стандарт, к которому призывает МАМН – за содержание "совместных домовладений" обязаны отвечать собственники жилья, а помогать им выполнять свои обязанности должны профессиональные управляющие, действующие в условиях рыночной экономики.*

***Техническое сопровождение коллоквиума: Елена Петровская, ассистент проектов IWO e.V. telegram +49 176 51535651*