

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статьи 44 и 47¹ Жилищного кодекса Российской Федерации»

Проект Федерального закона «О внесении изменений в статьи 44 и 47¹ Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - законопроект) разработан в целях упрощения проведения собственниками помещений в многоквартирных домах общих собраний в форме заочного голосования с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ).

В целях упрощения процедуры реализации собственниками помещений в многоквартирных домах правомочий в отношении принадлежащего им общего имущества и, в первую очередь, для эффективного принятия решений, необходимых для функционирования важнейших систем жизнеобеспечения многоквартирных домов (например, проведение текущего или капитального ремонта инженерных систем), в 2014 году в Жилищный кодекс Российской Федерации была введена новая форма проведения общего собрания – заочное голосование с использованием ГИС ЖКХ. К сожалению, практика проведения общего собрания в этой форме не получила распространения по ряду причин, которые в большей степени были обусловлены недостатками ее технического состояния. В результате чего, в 2016 году федеральный законодатель был вынужден приостановить действие статьи 47¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, определяющей порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ, до 1 января 2018 года (для городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя – до 1 июля 2019 года).

В настоящее время форма проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием ГИС ЖКХ так и не получила своего распространения на территориях субъектов Российской Федерации, в которых введено применение статьи 47¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, в связи с существующими правовыми барьерами ее реализации, препятствующими собственникам в выборе этой формы проведения общего собрания.

Так, для того, чтобы собственники могли проводить общее собрание в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ, им необходимо провести общее собрание собственников в любой иной форме (очное голосование, заочное голосование, проводимое опросным путем, очно-заочное голосование) и принять решение о проведении общих собраний в указанной форме и выборе администратора общего собрания. Однако в многоквартирных домах с большим количеством подъездов и этажей, а также в которых основная часть жилых и нежилых помещений передается в пользование третьим лицам, проведение общего собрания в формах очного голосования, заочного голосования, проводимого опросным путем,

очно-заочного голосования практически невозможно. Следует отметить, что форма заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ вводилась, в первую очередь, для собственников помещений, проживающих в таких многоквартирных домах. Но они не могут воспользоваться упрощенным способом проведения общего собрания по причине отсутствия первичного решения о проведении общих собраний в указанной форме и выборе администратора общего собрания.

Такая двухступенчатая система выбора формы проведения общего собрания и уже непосредственно самого проведения общего собрания в этой форме существенно затрудняет реализацию собственниками помещений в многоквартирных домах предложенной федеральным законодателем упрощенной процедуры принятия собственниками помещений в многоквартирных домах решений в отношении общего имущества в таких домах.

Поэтому законопроектом предлагается снять правовые барьеры, выявленные в результате проведенного анализа, основанного на поступающих обращениях собственников помещений в многоквартирных домах, советов многоквартирных домов, жилищных объединений, а также общественных организаций, осуществляющих общественный контроль, которые препятствуют собственникам помещений в многоквартирных домах проводить общие собрания с использованием ГИС ЖКХ.

В частности, законопроектом (пункт 1, подпункт «а» пункта 2) предлагается исключить необходимость проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о проведении общих собраний в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ и выборе администратора общего собрания.

Первое общего собрания в форме заочного голосования с использованием в ГИС ЖКХ проводится по инициативе любого собственника помещения в многоквартирном доме или управляющей организации (первое предложение проектируемой части 2¹ статьи 47¹ Жилищного кодекса Российской Федерации), которые обязаны включить в повестку дня следующие вопросы:

- 1) об определении администратора общего собрания;
- 2) о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование;
- 3) о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ (третье предложение проектируемой части 2¹ статьи 47¹ Жилищного кодекса Российской Федерации).

При этом на первом общем собрании, проводимом в указанной форме, функции администратора общего собрания выполняет инициатор общего

собрания (первое предложение проектируемой части 2¹ статьи 47¹ Жилищного кодекса Российской Федерации).

Первое общее собрание проводится в общем порядке, предусмотренном статьей 47¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, который авторы законопроекта не меняют. Так, в соответствии с частью 4 статьи 45, частями 2 и 4 статьи 47¹ Жилищного кодекса Российской Федерации не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания в форме заочного голосования в ГИС ЖКХ инициатор направляет предусмотренными частью 4 статьи 45 названного Кодекса способами каждому собственнику помещения в многоквартирном доме сообщение о проведении общего собрания, в котором указываются:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание (это лицо, как было указано выше, на первом общем собрании выступает в качестве администратора, поэтому сведения, указанные в пунктах 1 и 2 части 4 статьи 47¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, должны отражаться в сообщении в отношении инициатора общего собрания);

2) форма проведения данного собрания;

3) повестка дня данного собрания;

4) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;

5) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;

6) порядок приема лицом, по инициативе которого созывается данное собрание, выступающим в качестве администратора общего собрания, оформленных на первом общем собрании в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

Законопроектом предлагается установить, что на первом общем собрании в указанной форме инициатор определяет продолжительность голосования на общем собрании и порядок принятия от собственников помещений в многоквартирном доме решений, но не произвольно, а с учетом установленной минимальной и максимальной продолжительности проведения общего собрания и требований к подаче решений до времени окончания их приема (второе предложение проектируемой части 2¹ статьи 47¹ Жилищного кодекса Российской Федерации). При этом законопроектом предлагается увеличить продолжительность проведения общих собраний с использованием ГИС ЖКХ с целью предоставления собственникам возможности проголосовать (подпункт «в» пункта 2 законопроекта).

Голосование собственников помещений в многоквартирном доме не прерывается и осуществляется двумя способами: лично путем указания решения по каждому вопросу повестки дня в электронной форме либо путем передачи инициатору общего собрания оформленного в письменной форме решения (действующие редакции частей 6 и 9 статьи 47¹ Жилищного кодекса

Российской Федерации).

На основании поступивших письменных решений собственников инициатор общего собрания вносит в ГИС ЖКХ информацию о таких собственниках и результаты голосования по вопросам повестки дня (действующая редакция части 10 статьи 47¹ Жилищного кодекса Российской Федерации).

Решения общего собрания, принятые по результатам голосования, автоматически формируются в ГИС ЖКХ в форме протокола в течение часа после окончания голосования (действующая редакция части 11 статьи 47¹ Жилищного кодекса Российской Федерации) и не позднее чем через 10 дней со дня их принятия доводятся до сведения собственников помещений инициатором общего собрания (действующие редакции части 3 статьи 46, части 2 статьи 47¹ Жилищного кодекса Российской Федерации).

Протокол первого общего собрания, сформированный с использованием ГИС ЖКХ, электронные образы решений собственников помещений в многоквартирном доме по поставленным на голосование вопросам, переданные инициатору, хранятся в системе (действующая редакция части 12 статьи 47¹ Жилищного кодекса Российской Федерации).

Представляется, что решение обозначенных проблем, связанных в основном с доступностью применения собственниками формы заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ, позволит сформировать правоприменительную практику и предоставить собственникам реальные возможности участия в принятии важнейших решений, связанных с обеспечением жизнедеятельности многоквартирных домов.