

ВОЗМОЖНОСТИ РЕГИСТРАТОРОВ НА РЫНКЕ УСЛУГ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩИХ СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



ГРУППА КОМПАНИЙ
НРК - P.O.C.T.



1. Основы законодательства о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах

1.1. Общее собрание собственников

Согласно статье 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом (далее – МКД).



К компетенции общего собрания собственников относится ряд вопросов, в том числе:

- принятие решений о реконструкции МКД, о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;
- принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта;
- выбор способа управления МКД;
- другие вопросы, предусмотренные ЖК РФ.



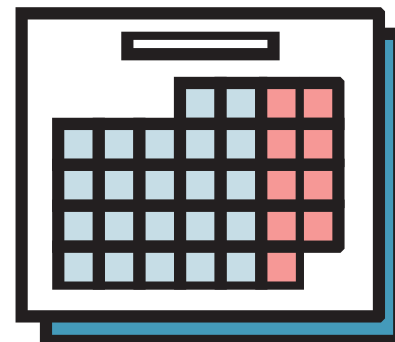
1. Основы законодательства о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах

1.2. Сроки проведения общего собрания собственников

ЖК РФ предусматривает обязанность проведения собраний собственников помещений в многоквартирных домах не реже одного раза в год.

Согласно п. 1 статьи 45 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) собственники помещений в МКД обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в МКД.

Кроме того, по инициативе любого из собственников может быть созвано внеочередное общее собрание собственников помещений в МКД.



2. Законодательные основы заочного голосования на собрании собственников с использованием информационной системы

Статьей 47.1 ЖК РФ предусмотрено проведение общего собрания собственников помещений в МКД с использованием системы (ГИС ЖКХ - Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства).

Однако, Федеральным законом от 03.07.2016 № 267-ФЗ до 1 января 2018 года действие статьи 47.1 в части проведения общего собрания собственников в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ приостановлено на территориях всех субъектов Российской Федерации и до 1 июля 2019 года на территориях субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга, Севастополя.

Вместе с тем, п. 13 статьи 47.1 ЖК РФ предусматривает возможность проводить общее собрание собственников помещений в МКД в форме заочного голосования с использованием иных информационных систем.

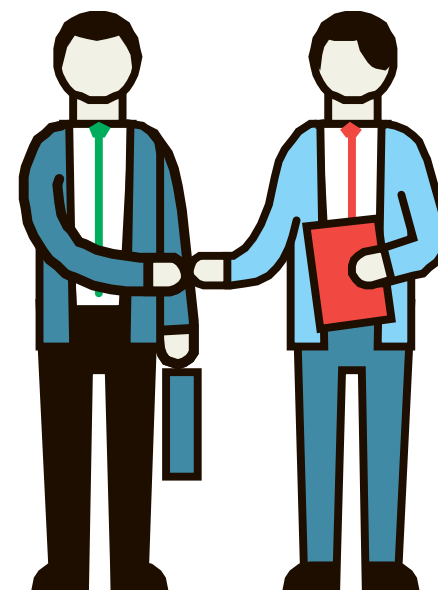
На наш взгляд, это дает возможность регистраторам предлагать собственные решения в области проведения общих собраний собственников помещений в МКД с использованием информационных систем.

3. Практика проведения общих собраний собственников

3.1. Формы проведения общего собрания собственников помещений

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться в форме:

- 1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование)
- 2) заочного голосования (опросным путем или с использованием информационной системы, в т.ч. ГИС ЖКХ);
- 3) очно-заочного голосования.



3. Практика проведения общих собраний собственников

3.2. Условия проведения общего собрания собственников с использованием информационной системы

Для проведения общего собрания собственников помещений в МКД с использованием информационной системы предварительно общим собранием должны быть приняты решения о:

- 1) использовании информационной системы при проведении общего собрания в форме заочного голосования;
- 2) определении лиц, уполномоченных на использование системы (администратора общего собрания);
- 3) порядке приема администратором сообщений о проведении общих собраний, решений по вопросам, поставленным на голосование;
- 4) продолжительности голосования (от трех до пяти дней) в системе.



3. Практика проведения общих собраний собственников

3.3. Сложности, возникающие при очном голосовании

Проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в форме очного голосования предполагает ряд сложностей организационно-технического характера:

- 1) необходимость приложения большого количества усилий при организации и проведения собраний собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) сложность соблюдения требований законодательства относительно уведомления участников общего собрания собственников;
- 3) сложности соблюдения предусмотренного законом кворума для правомочности общего собрания собственников помещений в МКД;
- 4) необходимость использования подходящего помещения для проведения собрания и хранения документов;
- 5) сложности надлежащего подсчета голосов при голосовании по вопросам повестки дня собрания;
- 6) сложности документального оформления проведения и результатов собрания, в том числе, формирования надлежащего протокола общего собрания собственников.

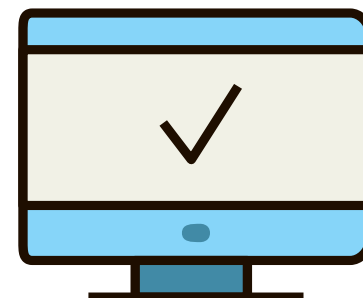


3. Практика проведения общих собраний собственников

3.4. Преимущества проведения заочного голосования с использованием информационной системы

Проведение собраний собственников помещений в МКД с использованием электронного голосования имеет следующие преимущества:

- 1) упрощение процедуры организации и проведения собрания;
- 2) упрощение процедуры подготовки повестки дня собрания, формирования бюллетеней и уведомления участников собрания;
- 3) отсутствие необходимости использования помещения и иных организационно-технических средств для проведения собрания;
- 4) оптимизация процедуры подсчета голосов участников собрания собственников помещений при голосовании;
- 5) обеспечение соблюдения требований законодательства и прав собственников помещений при проведении общего собрания собственников помещений;
- 6) удобство и экономия времени участников общего собрания собственников помещений.



4. Игроки на рынке услуг проведения общего собрания собственников

4.1. Основные игроки на рынке

На сегодняшний день, существует ряд компаний, предлагающих услуги проведения общих собраний собственников помещений в МКД, в том числе услуги по проведению электронного голосования:

- ГК Строй-Проект (г. Москва).
- ООО ДомСканер (г. Набережные Челны).
- ООО Собрание-Онлайн (г. Санкт-Петербург).
- Росквартал (г. Петрозаводск).
- ООО Решение (сервис Все дома) (г. Петрозаводск)
- СобраниеДома.рф (г. Санкт-Петербург)



4. Игроки на рынке услуг проведения общего собрания собственников

4.2. ООО «ДомСканер» (г. Набережные Челны)

ВОЗМОЖНОСТИ ПОДГОТОВКИ И ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЙ

- Предоставление услуг любой УК или ТСЖ
- Подготовка и проведение онлайн собраний собственников многоквартирных домов в любом доме России
- Актуальный список собственников выгружается напрямую из Росреестра
- Уведомление о собрании приходит по СМС и Email
- Все жители голосуют через Интернет
- Жители могут также сдавать традиционные листы решений, которые учитываются в общем подсчете
- Принятые голоса подтверждаются по СМС-коду
- Решение полностью легитимно и соответствует ст. 47.1 Жилищного Кодекса РФ

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ

- форум, ежемесячный отчет о доходах и расходах,
- показ данных телеметрии инженерных систем (температура и давление воды в трубах и др.),
- вывод с камер видеонаблюдения в личный кабинет
- другие сервисы, настраиваемые под каждый конкретный дом

ТАРИФЫ

- 3 первых собрания бесплатно, абонплата в год: 0 - 5900 руб. (в зависимости от количества помещений и количества собраний);
- Одно собрание: 99 руб. за помещение (1-2 собраний в год) или 0,50 руб. с кв. м. площади (3 и более собраний в год),
- Список собственников: 19 руб. за помещение

ОПЫТ, ОХВАТ РЫНКА И НОРМАТИВЫ

- Опыт более 5 лет
- Более 2500 домов
- Подготовка собрания в 5 дней
- Список собственников за 2 часа

4. Игроки на рынке услуг проведения общего собрания собственников

4.3. ООО Собрание-Онлайн (г. Санкт-Петербург)

ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

- Создание инструментов электронной подписи собственников
- Создание собрания, повестки, загрузка материалов к собранию, уведомления посредством СМС и E-mail сообщений
- Регистрация собственников на собрание, автоматический расчет кворума
- Открытие собрания, обсуждение, выступления, постановка вопросов на голосование
- Автоматический подсчет голосов, информация о распределении голосов в режиме реального времени
- Автоматическая публикация и хранение результатов собрания

ХАРАКТЕРИСТИКА РЕШЕНИЯ

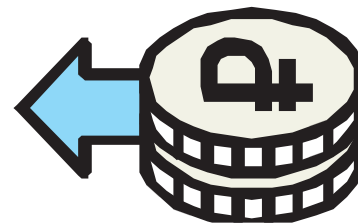
Облачное SaaS решение, позволяющее проводить собрания без сбора собственников в одном помещении

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

- Сервис доступен для разработки дополнительных функциональных решений и интеграции с другими программными продуктами в соответствии с индивидуальными особенностями заказчика

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ ПРОГРАММНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

- Стоимость подключения к сервису: от 150 000 руб.



5. Емкость рынка

По данным Ассоциации ТСЖ и ЖСК на 2009 г. число многоквартирных домов в России составляло около 2,64 млн. (Источник: Ассоциация некоммерческих организаций по содействию развития ТСЖ и ЖСК, 2009 г.).

По данным Росстата России на 2016 г. число МКД в России составляет около 2,9 млн. (Источник: Росстат, сборник «Жилищное строительство», 2016 г.).

Число действующих ТСЖ - 5140, из них в Москве – около 1300 (Источник: ЕГРЮЛ, 2017 г.).

Таким образом, наблюдается положительная динамика роста МКД в России, которая должна сохраниться в ближайшее время. Следствием этого является увеличение рынка услуг проведения собраний собственников жилья.



6. Возможности и потенциал для регистраторов

На сегодняшний день регистраторы обладают большим организационно-техническим потенциалом для оказания услуг по проведению общих собраний собственников помещений в МКД. Важными предпосылками участия регистраторов на рынке услуг по проведению общих собраний собственников помещений являются:

- закрепление жилищным законодательством РФ возможностей использования заочного голосования с использованием информационных систем;
- двадцатилетний опыт регистраторов по проведению собраний акционеров и других владельцев ценных бумаг;
- разработка и успешное применение регистраторами систем электронного голосования, в т.ч. с использованием мобильных приложений вэб-интерфейсов;
- успешный опыт регистраторов по подключению и использованию информации из ЕСИА;
- возможность использования информации из Росреестра для составления реестров собственников помещений в МКД;
- наличие спроса на рынке ЖКХ на услуги по проведению общих собраний собственников помещений в МКД;
- фактическое формирование рынка услуг по проведению общих собраний собственников помещений в МКД.

7. Взаимовыгодное сотрудничество регистраторов, собственников и управляющих организаций

Таким образом, участие регистраторов на рынке проведения общих собраний собственников жилья с участием регистраторов позволит:

- 1) повысить качество услуг по проведению общих собраний собственников помещений в МКД и придать цивилизованный вид рынку данных услуг;
- 2) предоставить собственникам помещений в МКД удобный сервис, позволяющий снизить организационно-технические издержки и обеспечить максимальное соблюдение требований законодательства РФ и прав и интересов собственников помещений МКД;
- 3) обеспечить прозрачность взаимоотношений собственников помещений и управляющих организаций;
- 4) создать надежный механизм хранения и предоставления документов и информации, связанных с проведением общих собраний собственников помещений в МКД;
- 5) уменьшить количество споров и конфликтов, связанных с вопросами подготовки, проведения и оформления результатов общих собраний собственников помещений в МКД;
- 6) регистраторам - расширить бизнес за счёт применения своих знаний и технологий.



8. Возможные шаги для регистраторов

- 1) С участием ПАРТАД инициировать разработку и введение норм законодательства, позволяющих регистраторам осуществлять деятельность по оказанию услуг проведения общих собраний собственников помещений в МКД.
- 2) С использованием опыта проведения собраний участников хозяйственных обществ разрабатывать предложения собственных продуктов на рынке услуг проведения общих собраний собственников помещений в МКД.
- 3) Содействовать разработке информационных систем, позволяющих осуществлять проведение собраний собственников помещений в МКД с использованием электронного голосования.
- 4) Способствовать расширению области использования ЕСИА (Единая система идентификации и аутентификации), в том числе, для идентификации и аутентификации лиц, принимающих участие в общих собраниях собственников помещений.
- 5) Интегрировать информационные системы, используемые для проведения общего собрания собственников с иными информационными системами, такими как:
 - ЕСИА (Единая система идентификации и аутентификации);
 - ГИС ЖКХ (Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства).



Спасибо за внимание!



ГРУППА КОМПАНИЙ
НРК - P.O.C.T.

