

УДК 349.444

Проблемы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: верификация подписантов и влияние на управление общим имуществом

Шубный Владислав Сергеевич, ассистент кафедры гражданского права, Саратовская государственная юридическая академия, vlad.shubnyy@yandex.ru

В статье анализируется процесс проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, т. к. на сегодняшний день большая часть населения проживает в многоквартирных домах и общежитиях, что напрямую влияет на качество жизни граждан. Кроме того, на общем собрании собственники помещений принимают решения относительно управления общим имуществом. На практике нередко встречаются случаи фальсификации подписей и манипуляций с результатами голосования, что не только нарушает права собственников, но и ставит под сомнение легитимность принимаемых решений. Данная проблематика дополняется тем, что современное жилищное законодательство не обеспечивает системного подхода для установления личности граждан, участвующих в электронном голосовании, что создает дополнительные сложности и риски фальсификации решений.

Ключевые слова: жилищное право, гражданское право, защита прав собственников, общее имущество, многоквартирный дом, подделка подписи, верификация подписанта.

Общее имущество в многоквартирных домах является основным институтом российского общества благодаря своей социальной значимости, потому что большая часть населения Российской Федерации проживает в многоквартирных домах, и данное имущество напрямую влияет на качество жизни граждан. Кроме того, данная область правоотношений многогранна и сочетает в себе не только социальные, но и экономические, и юридические основы, выступающие площадкой для взаимодействия жильцов, что делает ее актуальной для изучения.

Но, несмотря на наличие нормативной базы, обеспечивающей регулирование таких отношений, реализация этих норм сталкивается с трудностями, особенно в контексте проведения общих собраний собственников. Вышесказанное подтверждается тем, что ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации и сопутствующие нормативно-правовые акты, регулирующие проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, содержат значительные пробелы в части проверки подлинности решений собственников. В частности, законодательство требует указывать в решении собственника информацию о гражданине, его волеизъявлении по вопросам, вынесенным на голосование, и документах, подтверждающих право собственности на помещение. Однако нормы закона не предусматривают обязательного включения таких элементов, как подпись, ее расшифровка (указание фамилии, имени и отчества) и даты заполнения решения. Отсутствие указанных реквизитов существенно затрудняет процесс проверки подлинности документов и соответственно легитимности решений собственников.

На практике нередко встречаются случаи фальсификации подписей и манипуляций с результатами голосования, что не только нарушает права собственников, но и ставит под сомнение легитимность принимаемых решений, а также может вызвать конфликты между собственниками и отрицательно повлиять на общие интересы жильцов и привести к дополнительным затратам для эффективного управления общим имуществом. Такая ситуация указывает на отсутствие четких правил подтверждения полномочий участников голосования создает неопределенность в правоприменении. Имеется множество случаев, где оспаривались решения собраний из-за отсутствия четкого подтверждения полномочий участников голосования. Часто суды и исполнительные органы власти предпочитают не рассматривать случаи фальсификации подписей, по-

скольку подобные проверки требуют значительных усилий, временных затрат и проведения экспертиз, которые организаторы собраний не всегда готовы обеспечивать необходимыми документами. В результате организаторы, получившие выгоды для себя решения сомнительным путем, остаются безнаказанными, что снижает доверие к процедурам.

Чтобы решить эту проблему, необходимо внести изменения в ст. 48 ЖК РФ, добавив пункт, обязывающий собственников вручную указывать в своих решениях подпись, ее расшифровку и дату заполнения. Это должно исключать возможность написания данных полей машинописным текстом. Данное новшество позволит проводить экспертизу почерка в случаях, когда имеются обоснованные заявления о фальсификации решений собственников.

Проблема верификации подписантов дополняется еще развитием информационных систем, т. е. проведением собрания в электронной форме. Вызвано это тем, что современное жилищное законодательство не имеет системного подхода для установления личности гражданина, участвующего при данной форме голосования. Подтверждением этого является то, что бюллетени и не предусматривают строгих требований к детализации данных, за исключением случаев представительства, где личные данные представителя указываются обязательно.

Хоть и до проведения собрания жильцы многоквартирного дома идентифицируют себя путем внесения личных данных в реестры собственников помещений в многоквартирных домах [1], а также в «списки присутствующих лиц», включаемых в протокол общего собрания [2]. Усложняется данная проблематика тем, что проверка достоверности предоставляемых персональных данных не является обязательной. Жилищный кодекс и иные подзаконные акты не обязывают проверять достоверность сведений, предоставленных голосующими. Однако, есть случаи, когда для доступа к голосованию в системе предъявляется требование о наличии в информационной системе более широкого перечня сведений о физическом лице — собственнике помещения, чем указанные в Жилищном кодексе (например требуются сведения о дате рождения, серии и номере паспорта, СНИЛС) [1].

Из вышесказанного возникает необходимость закрепить на законодательном уровне четкие требования к идентификации участников голосования и проверке их данных. В электронных системах следует предусмотреть возможность загрузки документов, под-

тверждающих личность, что позволит обеспечить доступ к голосованию для собственников, чьи данные в реестрах неполны, что позволит снизить риски подделок и оспаривания решений. Это не только повысит доверие к процессу управления многоквартирными домами, но и создаст более прозрачную и эффективную систему взаимодействия собственников, способствуя стабильности и гармонии в управлении общим имуществом.

В заключение отметим, что отсутствие обязательных реквизитов, таких как подпись, ее расшифровка и дата, в силу своей неопределенности затрудняет правоприменение и ведет к оспариванию решений. Важным шагом для улучшения ситуации является внесение изменений в Жилищный кодекс, чтобы установить четкие

требования к оформлению решений собственников и предоставить возможность проведения экспертизы в случае подозрений на фальсификацию. Кроме того, необходимо разработать ясные процедуры для получения информации о голосующих собственниках на электронном собрании и использования реестра собственников. Это обеспечит более надежный механизм для реализации прав собственников и повысит доверие к процессу управления общим имуществом. Совершенствование законодательства в данной области будет способствовать созданию более прозрачной, эффективной и законной системы взаимодействия между жильцами многоквартирных домов, что является залогом стабильности и гармонии в домах.

Примечания

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ // Российская газета. 2005. N 1.
2. Приказ Минстроя России от 28.01.2019 N 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 16.12.2024).

English version

Problems of holding a general meeting of owners of premises in an apartment building: verification of signatories and impact on the management of common property

Shubnyy Vladislav Sergeevich, assistant of the civil law department, Saratov State Law Academy

The article analyzes the process of holding a general meeting of owners of premises in an apartment building, since today most of the population lives in apartment buildings and common property directly affects the quality of life of citizens. In addition, at the general meeting, owners of premises make decisions regarding the management of common property. In practice, there are often cases of falsification of signatures and manipulation of voting results, which not only violates the rights of owners, but also calls into question the legitimacy of the decisions made. This problem is complemented by the fact that modern housing legislation does not provide a systematic approach to establishing the identity of citizens participating in electronic voting, which creates additional difficulties and risks of falsification of decisions.

Keywords: housing law, civil law, protection of the rights of owners, common property, apartment building, signature forgery, verification of the signatory.