

**Что такое электронное Общедомовое Собрание Собственников. Чем традиционное ОСС отличается от электронного голосования. Плюсы и минусы новой удаленной системы голосования для собственников.**

Вопреки своему звучанию, термин «**Общее Собрание Собственников помещений» (ОСС)** – это не просто сбор и голосование жильцов, а самый настоящий орган управления домом. Это четко прописано в [**ч.1 ст.44 ЖК РФ**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b50101afd08dee7f41764d59277937373a2f7655/). Проводятся ОСС для того, чтобы собственники и жильцы многоквартирных домов могли обсуждать текущие вопросы и проблемы совместно с представителями управляющих организаций (УК или ТСЖ). А также искать и выбирать пути их решения путем голосования.

**В 2020 году** механизм проведения общедомовых собраний был значительно модернизирован [**Федеральным законом от 25.05.2020 №156-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»**](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/73964872/). Благодаря нему у собственников жилых помещений появилась возможность проводить электронные онлайн-собрания с использованием [**системы ГИС ЖКХ**](https://dom.gosuslugi.ru/#!/main). Кроме того, новый закон увеличил продолжительность голосования на таких собраниях, а также в нем предусмотрена возможность использовать для проведения онлайн-ОСС и другие подобные электронные системы.

В нашей инструкции мы подробнее разберем механизм проведения электронных общедомовых собраний через систему ГИС ЖКХ. Рассмотрим особенности, плюсы и минусы такой формы ОСС, а также ответим на самые часто задаваемые вопросы относительно онлайн-формы голосования.

**КАК ВООБЩЕ УСТРОЕНО ЭЛЕКТРОННОЕ ОБЩЕДОМОВОЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ**

**Согласно**[**ст. 44.1 ЖК РФ**](https://base.garant.ru/12138291/41b362f2b4015f56aa8424e0eb4e2c75/)**, существует всего три формы общих собраний собственников:**

1. Очная (совместное присутствие собственников для обсуждения и голосования по повестке дня).

2. Заочная (опросным путем или с использованием системы).

3. Очно-заочная.

Поскольку понятие «электронное голосование» отдельно в законодательстве не прописано, согласно [**ст. 47.1 ЖК РФ**](https://base.garant.ru/12138291/5e3f4552c4492864f1b82719a9038637/)**,** оно относится к заочной форме проведения ОСС, с использованием электронной системы.

У многих собственников может возникнуть вопрос: «Можно ли проводить первое ОСС по новому методу или для выбора проведения собраний в электронном варианте сперва нужно провести стандартное общее собрание и проголосовать?» На самом деле в ЖК РФ заранее предусмотрели возможность проведения первого ОСС в многоквартирном доме в форме заочного голосования. Причем как с использованием [**ГИС ЖКХ**](https://dom.gosuslugi.ru/), так и с использованием [**региональной информационной системы (РИС)**](http://www.stav-zakupki.ru/ris/), а также иных информационных систем (ИИС). Но с последним вариантом есть важный нюанс.

**ВАЖНО ЗНАТЬ! Согласно**[**письму Минстроя РФ от 19 июня 2020 г. № 19301-ОГ/04**](https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/74188672/)**, проводить отдельное собрание для перехода к электронному голосованию по системам ГИС ЖКХ и РИС нет необходимости. Однако, чтобы провести ОСС в многоквартирном доме в форме электронного голосования с использованием иных информационных систем, необходимо предварительное принятие решений общим собранием собственников, предусмотренных ЖК РФ.**

Поэтому, чтобы выбрать метод проведения собраний по ИСС, собственникам необходимо провести ОСС по обычной форме. При этом, согласно [**ч. ч. 3.2, 3.3, 3.4 ст. 44 ЖК РФ**](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/), необходимо собрать **кворум 50% +1 участник** от общего числа голосующих за переход на электронную форму ОСС.

**Инициировать проведение ОСС (в том числе и онлайн) могут:**

– любой собственник помещения в МКД (как один собственник, так и более).

– действующая УК, ведущая деятельность на основании договора управления.

При этом следует учесть, что члены иных жилищных объединений являются собственниками помещений в МКД. Поэтому они также могут инициировать собрания как собственники.

**ОСОБЕННОСТИ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕДОМОВЫХ СОБРАНИЙ ПО СИСТЕМЕ ГИС ЖКХ**

Голосование по [**системе ГИС ЖКХ**](https://dom.gosuslugi.ru/) устроено сложнее, чем кажется на первый взгляд. Это не просто проведение общедомового собрания и голосование в онлайн-форме. Это еще размещение и хранение всех данных о проведении каждого ОСС (информации о самом собрании, о голосованиях и об итоговых принятых решениях). Именно поэтому система ГИС ЖКХ определена законодательными органами РФ для электронных голосований на ОСС как основная.

Сам порядок проведения ОСС с использованием ГИС ЖКХ утвержден [**ст. 47.1 ЖК РФ**](https://base.garant.ru/12138291/5e3f4552c4492864f1b82719a9038637/). Решения, определенные с помощью данного голосования, полностью легитимны и принимаются ГЖИ.

**ВАЖНО ЗНАТЬ! Если ранее на общем собрании собственники утвердили возможность проведения ОСС с помощью другой информационной системы, то собрание, проведенное с помощью системы ГИС ЖКХ, может быть признано нелегитимным!**

Более подробно о работе в системе ГИС ЖКХ по проведению электронного голосования можно ознакомиться в инструкции по [**следующей ссылке**](https://dom.gosuslugi.ru/filestore/publicDownloadServlet?context=contentmanagement&uid=5243c2ed-3aa3-4a48-ad58-3f1842efbdb8&mode=view). Отметим, что механизм проведения первого собрания по системе зависит от того, проводится оно в первый раз или уже проводилось ранее.

**Для проведения ПЕРВОГО собрания с использованием системы ЕИАС ЖКХ вам необходимо выполнить три действия:**

1. [**Авторизоваться**](https://citlk.eiasmo.ru/docs/%D0%90%D0%B2%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F_%D1%87%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B7_%D0%95%D0%A1%D0%98%D0%90) в Личном кабинете гражданина ГИС ЖКХ через ЕСИА (Госуслуги).

2. [**Указать свою собственность**](https://citlk.eiasmo.ru/docs/%D0%A1%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C), если она не была указана ранее.

3. [**Инициировать собрание**](https://citlk.eiasmo.ru/docs/%D0%97%D0%B0%D1%8F%D0%B2%D0%BA%D0%B8_%D0%BD%D0%B0_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9E%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B3%D0%BE_%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F) и проголосовать.

**Процедура проведения ПОВТОРНОГО собрания с использованием системы ЕИАС ЖКХ отличается незначительно (за исключением, что ранее собственники уже имели кворум и принимали решения по обязательным вопросам первого собрания) и также имеет три действия:**

1.[**Авторизация**](https://citlk.eiasmo.ru/docs/%D0%90%D0%B2%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F_%D1%87%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B7_%D0%95%D0%A1%D0%98%D0%90) в Личном кабинете гражданина ГИС ЖКХ через ЕСИА (Госуслуги).

2**.**[**Указание своей собственности**](https://citlk.eiasmo.ru/docs/%D0%A1%D0%BE%D0%B1%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C), если она не была указана ранее.

3. [**Голосование**](https://citlk.eiasmo.ru/docs/%D0%97%D0%B0%D1%8F%D0%B2%D0%BA%D0%B8_%D0%BD%D0%B0_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_%D0%9E%D0%B1%D1%89%D0%B5%D0%B3%D0%BE_%D1%81%D0%BE%D0%B1%D1%80%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F) по повестке собрания в указанные сроки.

Ниже подробнее рассмотрим все этапы проведения онлайн-собрания по такой системе.

**ПЕРВЫЙ ЭТАП – ПОВЕСТКА ОНЛАЙН-СОБРАНИЯ**

Прежде всего вам необходимо определиться с повесткой собрания, которое вы хотите провести в электронном виде. Например, это может быть выбор Совета дома и председателя Совета дома. После чего необходимо сформировать повестку собрания.

**При формировании повестки, согласно**[**п. 17 Приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.01.2019 № 44/пр**](https://base.garant.ru/72180924/)**, нужно учитывать следующие моменты:**

– формулировки должны отражать суть вопросов и исключать возможность их неоднозначного толкования;

– если формулировка вопроса установлена законодательством, то вопрос указывается согласно требований;

– не допускается включение в повестку вопросов с формулировками «Разное», «Другие вопросы» или иными аналогичными по смысловому содержанию формулировками;

– не допускается объединение в одной формулировке разных по смысловому содержанию вопросов.

**При этом, согласно**[**п. 2.1 ст. 47.1 ЖК РФ**](https://base.garant.ru/12138291/5e3f4552c4492864f1b82719a9038637/)**, на первом собрании в повестку также обязательно должны быть включены следующие вопросы:**

– вопрос об определении администратора общего собрания;

– вопрос о порядке приема им сообщений о проведении ОСС и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование;

– вопрос о продолжительности голосования при использовании системы.

**ВТОРОЙ ЭТАП – УВЕДОМЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОНЛАЙН-ОСС**

**Инициатор собрания автоматически становится его администратором и обязан определить для первого собрания следующие условия:**

– порядок приема решений собственников;

– продолжительность собрания (***от 7 до 60 дней со дня начала голосования***).

Согласно[**п. 3.3. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ**](https://base.garant.ru/12138291/0add9c67393c4454d39a78904e0baac0/),**администратор ОСС** – это лицо, которое от имени собственников уполномочено на использование системы при проведении онлайн-голосования.

Администратор собрания обязан разместить в ГИС ЖКХ **за 10 дней** до проведения онлайн-собрания уведомление о проведении собрания. А также, согласно [**ч. 5 ст. 47.1 ЖК РФ**](https://base.garant.ru/12138291/5e3f4552c4492864f1b82719a9038637/), с помощью системы направить такое уведомление каждому собственнику в МКД. Также уведомление подлежит размещению во всех подъездах дома или в пределах земельного участка в МКД.

**Уведомление о проведении ОСС должно содержать следующую информацию:**

– реквизиты, согласно [***п. 1, 2, 4 и 5 ч. 5 ст. 45 ЖК РФ***](https://base.garant.ru/12138291/c7f0164139c159e5c4e7786790ae469d/);

– сведения об администраторе собрания, включая ФИО, паспортные данные, место постоянного проживания, номер телефона, адрес электронной почты. Если администратор − юридическое лицо, то указывается наименование, организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;

– место и (или) фактический адрес администратора собрания;

– дата и время начала и окончания проведения голосования;

– порядок приема письменных бюллетеней.

**ВАЖНО ЗНАТЬ! Собственники за пять дней до проведения собрания могут подать в УК или ТСЖ письменный отказ от проведения онлайн-собрания. Сама форма отказа не установлена законодательством, поэтому пишется в произвольной форме. УК, ТСЖ, получившие отказы, обязаны за два дня до собрания передать инициатору первого собрания такие отказы. При этом, если отказов получено от собственников, обладающих в сумме более 50 % голосов от числа жителей дома, то онлайн-собрание будет запрещено к проведению.**

**ТРЕТИЙ ЭТАП – РАЗМЕЩЕНИЕ ПРАВИЛ ДОСТУПА К ГИС ЖКХ**

**Инициатор собрания одновременно с размещением уведомления об ОСС обязан довести до собственников следующую информацию:**

– правила доступа к ГИС ЖКХ собственников, не зарегистрированных в системе. Правила доступа можно найти на ГИС ЖКХ в разделе «Регламенты и инструкции»;

– порядок письменного отказа от проведения онлайн-собрания.

Кроме того, согласно **[пп.в п.19 Приказа 44/пр](https://base.garant.ru/72180924/)**, инициатору собрания также нужно составить акт с фотофиксацией о размещении уведомления о собрании, а также иных обязательных документов.

**ВАЖНО ЗНАТЬ! В дальнейшем при проведении электронных голосований инициатор собрания не позднее чем за 14 дней сообщает администратору собрания о проведении ОСС с использованием информационной системы.**

**ЧЕТВЕРТЫЙ ЭТАП – ПРОВЕДЕНИЕ ГОЛОСОВАНИЯ НА ОСС**

Согласно [**ч. 8 ст. 47.1. ЖК РФ**](https://base.garant.ru/12138291/5e3f4552c4492864f1b82719a9038637/), продолжительность голосования по вопросам повестки дня ОСС с использованием системы должна составлять **не менее чем 7 дней и не более чем 60 дней с даты и времени начала проведения такого голосования**. Онлайн-голосование проводится **без перерыва с даты и времени его начала и до даты и времени его окончания**.

Лица, не зарегистрированные в системе, могут передать бюллетени голосования администратору голосования. А он в свою очередь будет обязан разместить их в системе.

**ПЯТЫЙ ЭТАП – ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЙ ОСС**

Согласно [**ч. 11 ст. 47.1. ЖК РФ**](https://base.garant.ru/12138291/5e3f4552c4492864f1b82719a9038637/), принятые по результатам голосования ОСС в системе ГИС ЖКХ решения автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе **в течение одного часа** **после окончания такого голосования**.  Сформированные с использованием системы протоколы и электронные образы решений собственников по поставленным на голосование вопросам передаются администратору общего собрания. Также все они, согласно [**ч. 12 ст. 47.1. ЖК РФ**](https://base.garant.ru/12138291/5e3f4552c4492864f1b82719a9038637/), хранятся в системе ГИС ЖКХ.

**ОТВЕТЫ НА САМЫЕ ЧАСТО ЗАДАВАЕМЫЕ ВОПРОСЫ**

***Как я узнаю, что в моем доме проходит электронное голосование?***

Администратор **не позднее чем за десять дней до даты и времени начала проведения ОСС** размещает в системе сообщение о проведении собрания. В указанный же срок администратор направляет сообщение о проведении ОСС каждому собственнику помещения в данном доме посредством системы. Также информационное сообщение размещается на информационных досках вашего многоквартирного дома.

***Может ли администратором общего собрания быть не собственник МКД?***

Может, поскольку таких требований к администратору ОСС в электронном виде в настоящее время не установлено законом. Напомним, администратор – это физическое или юридическое лицо, которое от лица других владельцев помещений в доме будет использовать информационную систему при проведении общего собрания.

***Мы инициировали выбор новой УК с помощью электронного голосования. Может ли старая УК, не будучи администратором или инициатором голосования, видеть, как проходит голосование?***

Да, может. Через личный кабинет в [**системе ГИС ЖКХ**](https://dom.gosuslugi.ru/filestore/publicDownloadServlet?context=contentmanagement&uid=5243c2ed-3aa3-4a48-ad58-3f1842efbdb8&mode=view).

***Если жители выбрали ГИС ЖКХ для проведения собраний в заочной форме, можно ли проводить собрания старым способом?***

Конечно можно. Через ГИС ЖКХ собрания проводятся только в заочной форме. Запрета на проведение собрания в очной и очно-заочной форме это не влечет.