



Система  
Управление МКД

# Как провести онлайн-собрание собственников жилья: справочник от экспертов отрасли

## **СУСАНА КИРАКОСЯН**

кандидат юридических наук, доцент,  
независимый эксперт по  
антикоррупционной экспертизе НПА,  
член секции «Энергосбережение» при  
Экспертном совете Комитета Госдумы по  
жилищной политике и ЖКХ

# ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ В ЖК В ЧАСТИ НОВОЙ СИСТЕМЫ ОНЛАЙН ГОЛОСОВАНИЯ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ В МКД

В России вводят новые правила проведения онлайн-голосования собственников помещений на общем собрании. Нововведения регламентированы Законом от 25.05.2020 № 156-ФЗ О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации. Пандемия ускоряет цифровую трансформацию, и ЖКХ не стало исключением. Мы подготовили обзор по новым правилам и рассказали, как изменили срок проведения годового общего собрания в 2020 году.

## Предпосылки

Заочное общее собрание в виде онлайн-голосования собственников – это необходимость.

Пандемия коронавируса и самоизоляция убедили в том, что должна быть дистанционная альтернатива голосования собственников на очном собрании. Это нужно, чтобы решать неотложные вопросы содержания и управления домом.

Очевидный плюс изменений для нового цифрового поколения собственников помещений – альтернативный вариант голосования. Такое голосование экономит время и деньги на организацию собрания, избавляет от проблемы отсутствия кворума.

# Формы общего собрания

В Жилищном кодексе названы три формы общих собраний:

- очное голосование;
- заочное голосование;
- очно-заочное голосование.

Дополнительные формы ОСС не ввели. Изменения касаются заочного голосования. Его можно проводить опросным путем через письменные решения или через информационную систему путем онлайн голосования. Именно в части онлайн-голосования ввели новые правила.

## Информационные системы для голосования

В Жилищном кодексе названы три формы общих собраний:

- очное голосование;
- заочное голосование;
- очно-заочное голосование.

Дополнительные формы ОСС не ввели. Изменения касаются заочного голосования. Его можно проводить опросным путем через письменные решения или через информационную систему путем онлайн голосования. Именно в части онлайн-голосования ввели новые правила.

## ПО-СТАРОМУ

Собственники могут проводить общие собрания в ГИС ЖКХ или иной информационной системе.

## ПО-НОВОМУ

Собственники могут беспрепятственно проводить общие собрания:

- в ГИС ЖКХ;
- в региональных информационных системах (РИС), созданных по распоряжению глав регионов при непосредственном способе управления;
- в любых информационных системах независимо от способа управления.

# Новая компетенция собственников помещений в части онлайн-голосования

Уточнили, что при любом способе управления МКД собственники могут использовать для ОСС в виде онлайн-голосования ГИС ЖКХ или иную информационную систему, а при непосредственном способе правления - еще и региональную информационную систему.

## ПО-СТАРОМУ

На общем собрании собственники могут принять решение об использовании системы или иных информационных систем при проведении общих собраний в форме заочного голосования.

Для этого они выбирают администратора собрания.

подп.  
3.2 ч. 2  
ст. 44 ЖК

## ПО-НОВОМУ

На общем собрании собственники могут принять решение об использовании при проведении ОСС в форме заочного голосования системы (ГИС ЖКХ) или региональной информационной системы (РИС) при непосредственном управлении МКД, а также иных информационных систем независимо от способа управления домом.



# Первое ОСС в информационной системе

Теперь для первого онлайн-голосования в ГИС не нужно принимать предварительные решения. Это правило касается всех способов управления, кроме непосредственного. Законодатель случайно или намеренно умолчал о непосредственном способе управления в описании первого онлайн-голосования в новой части 2.1 ст. 47.1 ЖК.

Еще в статье 47.1 ЖК добавили новую часть 14 и описали, как провести первое онлайн-голосование в РИС.

## ПО-СТАРОМУ

## ПО-НОВОМУ

### Впервые провести ОСС в ГИС ЖКХ

Для проведения собрания через систему требовалось первоначально принять решение о форме такого онлайн голосования на очном, очно-заочном ОСС.

ч. 2.1  
ст. 47.1 ЖК

Для проведения **первого онлайн голосования** в ГИС ЖКХ, за исключением голосования при непосредственном способе управления, не требуется предварительно проводить обычное классическое собрание.

Для проведения первого онлайн голосования в иных информационных системах по-прежнему необходимо сначала собраться и принять решение, что впредь собственники будут голосовать онлайн.

## Впервые провести ОСС в региональной информационной системе

Не было

новая ч. 14  
ст. 47.1  
ЖК

Аналогичные положения о порядке, сроках и первом онлайн голосовании, как и для ГИС ЖКХ, установлены при использовании РИС. При этом право пользоваться РИС увязали с втоматизацией в ГИС ЖКХ.

Но при условии, что в ГИС ЖКХ обязательно в автоматизированном режиме размещаются:

- сообщение о проведении ОСС,
- решения, принятые общим собранием,
- итоги голосования;
- протокол общего собрания,
- решения каждого собственника.

Техническая возможность размещать данные в ГИС ЖКХ в автоматизированном режиме появится не позже 1 июля 2021 года. До этого проведение голосований в РИС осуществляется по общим правилам ст.47.1 ЖК.

## Администратор ОСС и его действия на первом онлайн-голосовании

Установили порядок действий Администратора первого онлайн голосования.

Инициатор собрания и есть его Администратор.

Для первого онлайн-голосования Администратором может быть собственник помещения или управляющий. Для последующих голосований нет ограничений на выбор Администратором иного лица. Например, оператора информационной системы.

## Определить администратора ОСС

Администратором общего собрания может быть любой гражданин или юридическое лицо, один или несколько собственников помещений в МКД, управляющий домом или иное лицо, предусмотренное ЖК.

ч.1 ст. 47.1  
ЖК

**новая** ч. 2.1  
ст.47.1 ЖК

Инициатором первого ОСС с использованием ГИС ЖКХ или РИС может быть собственник помещения в МКД или управляющее домом лицо.

## Действия администратора на первом ОСС в ГИС ЖКХ или в региональной информационной системе

Данное положение отсутствует

Инициатор (Администратор) первого онлайн голосования:

- не позднее 10 рабочих дней до даты проведения собрания размещает в системе и направляет с использованием системы собственникам сообщение о проведении собрания;
- в сообщении информирует о порядке представления письменного отказа от проведения такого собрания;
- размещает в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен дом) указанное сообщение и правила доступа к системе не зарегистрированных в ней собственников помещений.

## Повестка ОСС

Законодатель предложил для будущих собраний с использованием ГИС ЖКХ включить в повестку дня первого онлайн-голосования три вопроса. Можно выбрать Администратора будущих собраний и установить порядок будущих голосований. Срок полномочий Администратора определяют собственники.



## Сформировать повестку ОСС

Были общие требования к вопросам повестки дня при онлайн-голосовании. Они остаются для голосований в иных системах.

новая ч. 2.1  
ст.47.1 ЖК

Чтобы проводить последующие собрания с использованием ГИС ЖКХ и по аналогии РИС в повестку дня первого собрания обязательно включают вопросы:

- об определении Администратора общего собрания;
- о порядке приема им сообщений о проведении ОСС и решений собственников по вопросам, поставленным на голосование;
- о продолжительности голосования при
- использовании системы.

## Продолжительность онлайн-голосования

Заметно увеличили срок, в течение которого собственники могут голосовать на ОСС с помощью информационной системы. Раньше голосовать с помощью информационной системы можно было не дольше пяти дней – это слишком мало, к примеру, в условиях жизни в мегаполисе.

### Продолительно ОСС в ГИС ЖКХ или в региональной информационной системе

Продолжительность проведения онлайн голосования – 3-5 дней.

ч. 8  
ст. 47.1 ЖК

Продолжительность онлайн голосования общего собрания увеличена до 7 – 60 дней.



# Отказ собственников от онлайн-голосования

Закрепили право собственников на отказ от проведения первого онлайн-голосования в ГИС ЖКХ. Если таких отказов будет более 50 %, то это блокирует возможность проведения голосования в системе. Тогда придется проводить собрание в очной форме.

ПО-СТАРОМУ

ПО-НОВОМУ

## Право собственников отказаться от ОСС в ГИС ЖКХ

Данное положение отсутствует

новая ч. 2.1  
ст.47.1 ЖК

Собственники помещений могут отказаться от первого общего собрания в ГИС ЖКХ.

Для этого не позднее чем за 5 рабочих дней до даты проведения ОСС в системе собственники направляют управляющему МКД лицу письменный отказ от проведения данного собрания.

Управляющий регистрирует и учитывает такие отказы. Когда инициатором первого ОСС является собственник – управляющий передает ему отказы не позднее чем за 2 рабочих дня до проведения собрания.

Если от проведения первого общего собрания в ГИС ЖКХ отказались более 50 % от общего числа голосов собственников помещений в МКД, такое собрание не может быть проведено.

## Срок проведения годового общего собрания

Из-за пандемии и режима повышенной готовности почти во всех регионах России не состоялись годовые собрания собственников, членов жилищных объединений. Законодатель продлил этот срок до конца года.

Годовое общее собрание проводится в течение второго квартала, то есть до конца июня года, следующего за отчетным годом.

ч. 1 ст. 45  
ЖК

Годовое общее собрание проводится в срок до 1 января 2021 года.

Это касается не только общих собраний собственников помещений, но и собраний членов ТСЖ, ЖК, ЖСК.

## Перспективы

Есть ряд проблем, с которыми мы столкнемся во время реализации онлайн-голосований.

Вызывает сомнение соответствие цели будущему результату законопроекта. Если законодатель хотел упростить проведение общих собраний, то почему ограничены возможности онлайн-собраний в информационных системах, отличных от ГИС ЖКХ. Чтобы провести онлайн-собрание в информационной системе, как и прежде, требуется предварительное «живое» «бумажное» собрание. А вот для собраний в ГИС ЖКХ этого не требуется.

Возможно, так законодатель желает обезопасить собственников от выбора ненадежных систем, в которые будут попадать персональные данные. И с этой точки зрения идея правильная.

Есть еще проблема. Какими бы продвинутыми не были бы цифровые решения по проведению общих собраний, есть другая сторона – готовность системы и самих участников собраний. То есть теперь остается только, чтобы система ГИС ЖКХ хорошо работала. И убедить собственников зарегистрироваться в ГИС ЖКХ и госуслугах.

# МИНИМУМ, КОТОРЫЙ НУЖЕН, ЧТОБЫ ПРОВЕСТИ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ОНЛАЙН



**АННА ПУЧКОВА**

руководитель направления  
разработки процессов ГИС  
ЖКХ



**ГУЛЬНАЗ НИКИТИНА**

главный редактор  
журнала «Управление  
многоквартирным домом»

Если вы задумали провести онлайн-голосование через ГИС ЖКХ, будьте готовы к сюрпризам. Дело в том, что система не успела перестроиться под упрощенный порядок, который обещает Жилищный кодекс в редакции от 25 мая 2020 года.

Мы в редакции прошли все этапы подготовки и составили для вас чек-лист: что заранее подготовить и как преодолеть трудности, чтобы собрание состоялось (рисунок 1). Подробнее о каждом пункте читайте в статье.



## РИСУНОК 1 Чек-лист подготовки к онлайн-голосованию

Отметка об исполнении	Что сделать	Как сделать
✓	Получить доступ к функциям администратора голосования	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Подготовить документ, который подтвердит право УО или ТСЖ быть администратором голосования.</li><li>2. Направить заявку в ГИС ЖКХ на добавление функции администратора голосования</li></ol>
✓	Подготовить актуальный реестр собственников помещений МКД	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Собрать данные о собственниках помещений в МКД.</li><li>2. Загрузить данные в реестр ГИС ЖКХ</li></ol>
✓	Проинформировать собственников помещений об онлайн-голосовании	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Рассказать о доступности онлайн-голосования.</li><li>2. Научить регистрироваться в ГИС ЖКХ.</li><li>3. Предупредить, чтобы собственники приготовили свои данные.</li><li>4. Проинструктировать о процедуре голосования</li></ol>
✓	Подготовить повестку общего собрания	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Определить вопросы для онлайн-голосования.</li><li>2. Выбрать дату и период голосования.</li><li>3. Загрузить сообщение в ГИС ЖКХ.</li><li>4. Уведомить собственников помещений о проведении онлайн-голосования</li></ol>

## Доступ к администрированию: почему его до сих пор нужно получать

Чтобы запустить процесс голосования в ГИС ЖКХ, вы должны иметь доступ к функциям администратора голосования (далее – Администратор). Получить его можно, подав заявку в личном кабинете. Как только ее одобряют, вам откроется новый интерфейс системы.

Есть проблема: доступ могут получить лишь те, чье право быть Администратором подтверждено протоколом общего собрания собственников помещений в МКД.

Жилищный кодекс в новой редакции отменил эту обязанность, но ГИС ЖКХ еще не адаптировалась под нововведение.

**Решение.** Если вы не проводили общее собрание по вопросу выбора Администратора традиционным способом, вместо протокола подготовьте заявку на запрос функции. Укажите в ней свое намерение стать Администратором в конкретном доме, сослаться на новое положение части 2.1 статьи 47 Жилищного кодекса, по которому не нужно получать предварительное согласие собственников (рисунок 2).

#### **РИСУНОК 2 Заявка на добавление функции администратора общего собрания**

**От ТСЖ «Изумрудный берег»**  
ИНН: 123954869  
МО, г. Балашиха, квартал Изумрудный, дом 19

**ЗАПРОС**  
**на добавление функции администратора голосования**  
**в личном кабинете ГИС ЖКХ**

Информируем, что ТСЖ «Изумрудный берег» осуществляет управление МКД № 19 в квартале Изумрудный, г. Балашиха. Основания для управления отражены в протоколе от 19.11.2014 и уставе ТСЖ (электронные образцы документов размещены в ГИС ЖКХ).

В настоящее время ТСЖ «Изумрудный берег» проводит работу для инициирования общего собрания собственников помещений по вышеуказанному адресу в форме онлайн-голосования с использованием системы ГИС ЖКХ.

Для проведения такого собрания ТСЖ необходим доступ к функциям администратора голосования. Согласно положению части 2.1 статьи 47.1 Жилищного кодекса РФ (ред. от 25.05.2020) администратором первого онлайн общего собрания собственников становится его инициатор: один из собственников помещений в МКД или лицо, управляющее МКД.

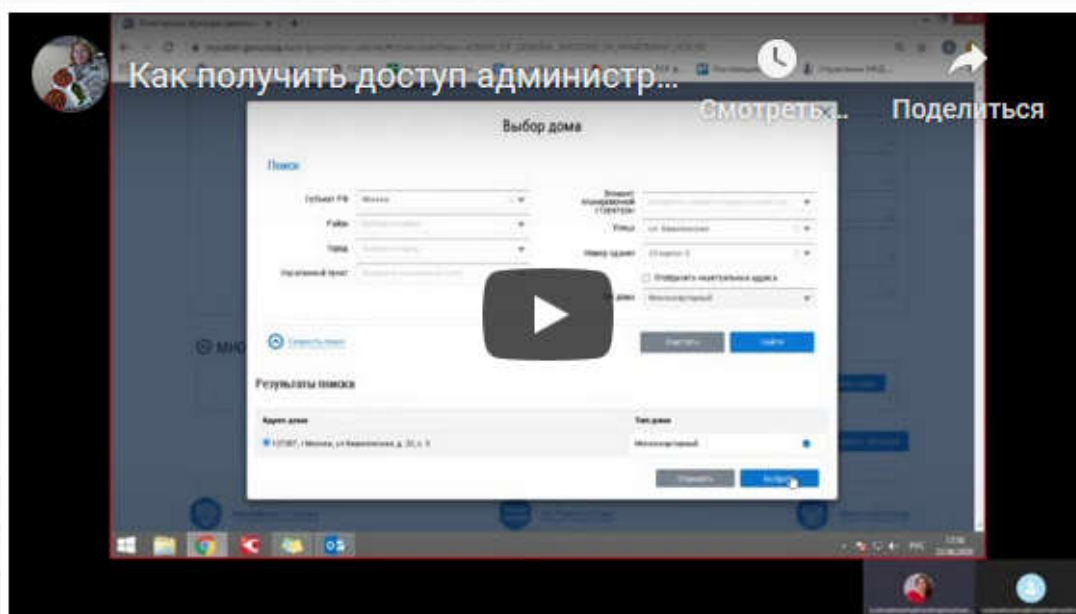
В связи с вышеизложенным прошу предоставить доступ к функциям администратора голосования в ГИС ЖКХ для дома, расположенного по адресу: МО, г. Балашиха, квартал Изумрудный, дом 19.

В случае отказа мотивированный и надлежаще заверенный ответ прошу прислать на почтовый адрес или на адрес электронной почты: **TSG\_IZUMRYDB@MAIL.RU.**



Дело в том, что ГИС ЖКХ выступает курьером между вами и органом ГЖН, в полномочия которого входит рассмотрение заявки будущих администраторов общего собрания. Система требует от вас вложить документ, но его содержание не проверят. Таким образом, вы сможете избежать отсека вашей заявки по техническим причинам и добьетесь, чтобы ее рассмотрел служащий ГЖН.

### Видеоинструкция «Как получить доступ администратора общего собрания в ГИС ЖКХ»



Если вашу заявку отклонят, обжалуйте действия инспекции.

Администратором первого общего собрания собственников в онлайн-формате становится его инициатор: один из собственников помещений в МКД или лицо, управляющее МКД. Это указано в части 2.1 статьи 47.1 Жилищного кодекса. Для последующих голосований кандидата в администраторы должны утвердить собственники помещений. Им может стать любое лицо — физическое или юридическое, собственник помещения или стороннее лицо. Дело в том, что в настоящее время в Жилищном кодексе нет требований к такой кандидатуре.



# Реестр собственников помещений МКД: почему без него собрание может не состояться

Актуальный реестр собственников помещений в МКД нужен, чтобы ГИС ЖКХ уведомила жителей о заочном общем собрании в виде онлайн-голосования. Такое уведомление система формирует автоматически и направляет в личные кабинеты собственников. Если в реестре нет данных, система не отправит сообщение.

Также данные собственников понадобятся Администратору, чтобы регистрировать бумажные решения жителей, которые не смогли проголосовать онлайн.

Проблема может быть в том, что реестр собственников помещений ГИС ЖКХ отличается от реестра, который вы ведете в рамках части 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса. На рисунке 3 мы показали, как различается состав данных в этих реестрах.

## РИСУНОК 3 Различия в реестрах

ЖК РФ

ГИС ЖКХ

Состав реестра в рамках части 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса
Ф. И. О. Номер квартиры/помещения Размер доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД

Состав реестра в ГИС ЖКХ
Ф. И. О. Номер квартиры/помещения Размер доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД СНИЛС или паспортные данные Сведения о правоустанавливающем документе на помещение

**Решение.** Внесите в реестр те данные, которыми располагаете. Так вы добьетесь отправки сообщения от системы. Данные, которых у вас нет, собственники укажут самостоятельно при голосовании.

Для собственников, которые не смогут проголосовать онлайн, подготовьте бумажные бланки. Включите в них требование указать данные, которые запросит ГИС ЖКХ.

# Информирование собственников: зачем и как проводить такую работу

Провести общее собрание удастся, если собственники примут в нем участие – это основное правило любого собрания. Но не все жители знают, что такое ГИС ЖКХ и каковы ее возможности. Поэтому важно рассказать им о системе и научить ею пользоваться. Проблема в том, что для информационной работы нужны время и ресурсы. Жителей много, у каждого свои вопросы – о способах регистрации в ГИС ЖКХ, процедуре голосования, актуальности такого вида собрания, вопросах повестки дня и т. д.

## [Заберите инструменты, которые помогут объяснить собственникам плюсы онлайн-голосования](#)

Кроме того, жители могут принять решение вообще не проводить онлайн-голосования – для этого достаточно более 50 процентов голосов собственников.

**Решение.** Информируйте собственников разными способами – через листовки, объявления, инструкции, звонки и СМС-сообщения (таблица 1). Так вы сможете привлечь большее количество собственников в ГИС ЖКХ. Помните, такую работу нужно провести один раз, для следующих онлайн-голосований информационная работа сведется к минимуму. [Скачать таблицу](#)

**ТАБЛИЦА 1 Сроки и способы проведения информработы с собственниками помещений**

Когда рассказать	О чем рассказать	Какими способами
Минимум за 14 дней до даты онлайн-голосования	О плюсах онлайн-голосования и возможностях ГИС ЖКХ	Объявления на информационной доске в подъезде, АДС, офисе УО и ТСЖ. Уведомление на сайте УО и ТСЖ
	О способе зарегистрироваться в ГИС ЖКХ	Инструкция на сайте УО и ТСЖ. Уведомление в квитанции и СМС о том, где найти инструкцию (на сайте)
За 10 дней до даты проведения собрания	О дате проведения онлайн-голосования и повестке дня	Объявления на информационной доске в подъезде, АДС, офисе УО и ТСЖ. Уведомление на сайте УО и ТСЖ. Уведомление через вложение в квитанцию. Сообщение через СМС. Личная встреча, организованная во дворе МКД или в офисе УО и ТСЖ
	О процедуре голосования в ГИС ЖКХ и сведениях, которые для этого понадобятся	Инструкция на сайте УО и ТСЖ. Уведомление в квитанции и СМС о том, где найти инструкцию (на сайте). Личная встреча, организованная во дворе МКД или в офисе УО и ТСЖ
За сутки до начала онлайн-голосования	О старте проведения онлайн-голосования и его периоде	Объявления на информационной доске в подъезде, АДС, офисе УО и ТСЖ. Баннер на сайте УО и ТСЖ. Сообщение через СМС и звонки собственникам

Расскажите жителям о плюсах онлайн-голосования. Подготовьте инструкции, по которым собственники смогут зарегистрироваться в системе и пройти процедуру голосования. Также лучше заранее рассказать участникам собрания, какие документы им могут понадобиться в момент голосования.

**Какие технические средства потребуются жителям и управленцам, чтобы провести онлайн-голосование?**



Для онлайн-голосования можно воспользоваться любым устройством — телефоном, планшетом, ноутбуком или ПК. На устройстве должна быть установлена одна из операционных систем в текущей версии:

- Mozilla Firefox;
- Google Chrome;
- Microsoft Internet Explorer;
- Apple Safari.

Администратору общего собрания также может понадобиться сканер или камера, чтобы сделать электронные копии бумажных бюллетеней и разместить их в ГИС ЖКХ.



## **Повестка общего собрания: какие вопросы включить для первого онлайн-голосования**

На первом онлайн-голосовании помимо вопросов, для решения которых вы и созываете собрание, нужно разрешить организационные моменты для будущих собраний.

Для этого включите в повестку дня вопросы об утверждении:

- администратора общего собрания;
- порядка передачи сообщений от инициаторов администратору общего собрания;
- времени проведения голосования через ГИС ЖКХ;
- порядка приема решений на бумажных носителях администратором общего собрания.

Так вы исполните требования части 4 статьи 47.1 Жилищного кодекса.

Проблема в том, что вместе с вопросами вы должны предложить варианты ответов. Но в Жилищном кодексе не прописаны критерии, как, например, определить порядок приема решений.

Решение. Продумайте, какие варианты ответов на вопросы повестки дня могут подойти собственникам помещений и будут удобны вам. Например, на должность Администратора назначьте себя или председателя совета МКД, если знаете, что он не против и обладает возможностями проводить онлайн-голосования.

В таблице 2 мы показали, какие варианты вы можете предложить собственникам на голосовании. [Скачать таблицу](#)

**ТАБЛИЦА 2** Варианты ответов на вопросы повестки первого онлайн-собрания

Вопрос повестки	Регламент в Жилищном кодексе	Какие можно предложить варианты
Избрать администратора общего собрания	Может быть любое лицо, которое изберут собственники	УО или ТСЖ. Председатель или член правления ТСЖ. Председатель совета МКД или другой инициативный собственник. Постороннее юридическое или физическое лицо, которое оказывает услуги администрирования по договору с управленцем
Утвердить порядок передачи сообщений от инициаторов администратору общего собрания	Не установлен	Нарочно. Почтовым сообщением. Любым способом, который позволит подтвердить личность и волеизъявление инициатора общего собрания – собственника помещения или управляющую МКД организацию
Определить время проведения голосования через ГИС ЖКХ	От 7 до 60 дней	Установить строгий период голосования для всех видов общего собрания. Например, 14 календарных дней. Установить гибкий период голосования. Например, время устанавливает инициатор, но оно не должно превышать 30 календарных дней. Установить период голосования в соответствии с нормами Жилищного кодекса
Утвердить порядок приема решений на бумажных носителях администратором общего собрания	Не установлен	Нарочно. Почтовым сообщением. Любым способом, который позволит подтвердить личность собственника помещения

# **ВОПРОСЫ ПРО ОНЛАЙН-ГОЛОСОВАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ В ГИС ЖКХ ИЛИ ИНОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ**

С 25 мая 2020 года действуют новые правила голосования на общем собрании, которое проводят в ГИС ЖКХ или иной информационной системе. Мы ответили на 16 организационных вопросов, без знания которых провести онлайн-собрание не получится.

## **1. Общее собрание онлайн – это новая форма собрания собственников?**

Нет, в ЖК по-прежнему предусмотрены три формы собрания собственников: очная, заочная и очно-заочная. Заочное голосование можно проводить опросным путем через письменные решения или через информационную систему путем онлайн-голосования (ст.44.1 ЖК). Получается, что общее собрание собственников в онлайн-формате – это заочная форма общего собрания, но со своими особенностями.

## **2. Выбор системы для онлайн-голосования зависит от способа управления МКД?**

При любом способе управления МКД можно использовать любую из систем для онлайн-голосования: ГИС ЖКХ, региональную информационную систему (РИС) или иную информационную систему. По мнению редакции, разница лишь в следующем: нужно или не нужно выбрать ту или иную систему или можно использовать ее по умолчанию. Схема выбора, которую мы показали в таблице 1, следует из положений части 3.1 статьи 44, части 2 статьи 44.1 и части 1 статьи 47 ЖК.



**Таблица 1. Как выбрать систему для онлайн-собраний**

Система для голосования	Форма управления МКД		
	УО	ТСЖ, ЖСК	Непосредственное управление
ГИС ЖКЖ	Можно использовать по умолчанию, но на первом онлайн-голосовании выбрать администратора последующих собраний		Нужно выбрать между ГИС ЖКХ и РИС
РИС			
Любая другая информационная система	Нужно выбрать на предварительном общем собрании собственников помещений		Нужно выбрать на предварительном общем собрании собственников помещений

### **3. Чем отличается порядок проведения онлайн-собрания в ГИС ЖКХ и в другой информационной системе?**

С юридической точки зрения практически ничем.

Порядок проведения онлайн-собрания в ГИС ЖКХ регламентирует ст. 47.1 ЖК. Онлайн-собрание с помощью любой другой информационной системы проводят в порядке и в сроки, которые предусмотрены ЖК. Это указано в части 13 статьи 47.1 ЖК.

Спорным для экспертов остается вопрос о необходимости предварительно выбрать ГИС ЖКХ или иную информационную систему для первого онлайн-собрания.

Первое онлайн-собрание разрешено проводить без предварительного организационного собрания, а по использованию иной информационной системы есть нюансы. С одной стороны, в части 2.1 статьи 47.1 ЖК поправка сделана только для применения ГИС ЖКХ. С другой стороны, в соответствии с частью 13 статьи 47.1 ЖК с помощью любой другой информационной системы голосовать онлайн нужно с учетом особенностей, установленных этой статьей. Судебная практика о легитимности онлайн-собрания в информационных системах неизбежна, и именно она расставит все по своим местам.

**4. Кто будет администратором первого онлайн-собрания, если перед ним не проводили предварительное собрание по организационным вопросам, не определяли администратора?**

Администратором первого онлайн-собрания становится его инициатор: один из собственников помещений или лицо, управляющее МКД. Это указано в части 2.1 статьи 47.1 ЖК.

**5. УО может инициировать онлайн-собрание в ГИС ЖКХ или иной информационной системе?**

Да, может. Организация, которая управляет МКД, вправе инициировать первое онлайн-собрание, то есть заочное общее собрание с использованием ГИС ЖКХ. Это предусмотрено частью 2.1 статьи 47.1 ЖК.

**6. Чтобы провести онлайн-собрание, нужно заранее получить согласие собственников, назначить администратора и решить другие организационные вопросы?**

Ответ зависит от способа управления МКД и от системы, в которой предполагается проводить онлайн-голосование.

На сегодняшний день ответ на вопрос, проводить или не проводить предварительное собрание для выбора ГИС или РИС, зависит от способа управления МКД (таблица 2). Дело в том, что формулировки в ЖК сложные, эксперты разошлись во мнениях, а судебная практика только будет формироваться.

**ТАБЛИЦА 2 Варианты ответов на вопросы повестки первого онлайн-собрания**

Кто управляет МКД	В какой системе проводится общее собрание		
	ГИС ЖКХ	РИС	Любая другая информационная система
Управление УО	Не нужно проводить	Не нужно проводить	Не нужно проводить
В доме создано и функционирует ТСЖ, ЖСК и нет договора управления с УО	Изначально спорно, есть ли право у ТСЖ, ЖСК инициировать общее собрание собственников	Не нужно проводить	
Непосредственный способ управления	Нужно проводить	Не нужно проводить	

## **7. Можно собрать часть письменных решений собственников, когда проводишь онлайн-собрание?**

Например, у пожилых людей, которые не пользуются интернетом.

Да, это возможно. Дело в том, что на собрании с использованием системы собственники голосуют лично в электронной форме или передают администратору общего собрания свои письменные решения (ч. 7 ст. 47.1 ЖК).

Порядок приема администратором общего собрания оформленных собственниками решений определяют сами собственники – это один из обязательных вопросов повестки (п. 4 ч. 4 ст. 47.1 ЖК).

## **8. Голосование по электронной почте считается онлайн-собранием?**

Нет, не считается. Онлайн-собранием считается заочное голосование собственников помещений с помощью информационной системы путем онлайн-голосования или передачи оформленных письменных решений администратору общего собрания. Такой вывод следует из совокупности положений статьи 44.1, части 7 статьи 47.1 ЖК.



## **9. Администратор онлайн-собрания должен быть зарегистрирован в ГИС ЖКХ, иметь туда доступ?**

Да, должен. Это необходимо, чтобы размещать в системе документы общего собрания.

Администратор онлайн-собрания выполняет пять функций:

- принимает, размещает в системе и направляет собственникам сообщение о предстоящем собрании;
- заполняет в системе сведения о каждом участнике голосования и документе, подтверждающем его право собственности на помещение;
- указывает в системе письменные решения собственников;
- размещает в системе электронные образы решений собственников;
- размещает в системе итоги голосования по вопросам повестки дня.

Это следует из совокупности положений статьи 47.1 ЖК.

## **10. Собственник сможет проголосовать на онлайн-собрании, если он не авторизован в ГИС ЖКХ?**

Если собственник не авторизован в ГИС ЖКХ, он сможет оформить письменное решение и передать его администратору онлайн-собрания. Такая возможность предусмотрена частями 6, 7 и 10 статьи 47.1 ЖК.

## **11. Перед онлайн-собранием нужно сначала организовать очное собрание с такой же повесткой, как перед любым заочным?**

Нет, не нужно. Если при проведении общего собрания собственников в МКД в очной форме не было кворума, в дальнейшем решения с такой же повесткой можно принять на общем собрании в форме заочного голосования (опросным путем).

Такое правило закреплено в части 1 статьи 47 ЖК, и оно осталось неизменным.

В ЖК нет упоминания о том, что обязательно нужно попытаться собрать очный кворум, перед тем как выносить вопросы на заочное собрание с помощью информационной системы (в виде онлайн-голосования).

## **12. Как сообщать жителям об онлайн-собрании? Где размещать сообщение о предстоящем собрании, а затем и его итоги?**

Сообщение об онлайн-собрании и протокол по его итогам размещают в системе. Администратор направляет с использованием системы собственникам помещений в МКД сообщение о проведении онлайн-собрания и о порядке представления письменного отказа от проведения такого собрания.

Также администратор онлайн-собрания размещает сообщение о предстоящем собрании в общедоступных местах (на досках объявлений). Такой порядок установлен частью 5 статьи 47.1 ЖК.

## **13. Протокол онлайн-собрания нужно распечатать и подписать?**

Да, нужно. В протоколе обязательно должны быть Ф. И. О. тех, кто его подписал, подпись и дата подписи.

Подписать протокол должны:

- председатель;
- секретарь;
- члены счетной комиссии;
- инициатор.

Такие требования установлены приказом Минстроя от 28.01.2019 № 44/пр.

## **14. Кто при онлайн-собрании передает решения и протокол в ГЖИ?**

Нет отдельного порядка, как передавать протокол после онлайн-собрания в ГЖИ.

УО, ТСЖ, ЖСК в течение пяти рабочих дней с момента, когда получили документы от инициаторов онлайн-собрания, передают в ГЖИ подлинники решений и протокола общего собрания. Такой порядок определен частью 1.1 статьи 46 ЖК.

Сделать это нужно двумя способами:

- представить подлинники способом, который позволит подтвердить факт и дату их получения органом ГЖН. Например, заказным письмом или вручить лично;
- разместить в ГИС ЖКХ скан-образы решений и протокола.

Решения и протокол считаются переданными, когда у вас есть документ, который подтверждает факт и дату их получения органом ГЖН, и скан-образы решений протокола размещены в открытом доступе в ГИС ЖКХ.

## **15. Как определять кворум на онлайн-собрании?**

Не установлено отдельного порядка, как определять кворум на онлайн-собрании. Действуют те же правила, что и при голосовании на очном или очно-заочном собрании.

Решения онлайн-собрания автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение одного часа после окончания такого голосования. В протоколе будет видно, состоялся кворум на онлайн-собрании или нет.



**16. Что делать тем собственникам, у кого нет технической возможности голосовать онлайн, но они хотят участвовать в общем собрании?**

Собственники, которые не могут проголосовать онлайн, должны оформить письменные решения и передать их администратору онлайн-собрания до даты и времени окончания такого голосования. Администратор в течение часа внесет решения, принятые собственником, в систему. Такой порядок предусмотрен частями 6, 7 и 10 статьи 47.1 ЖК.