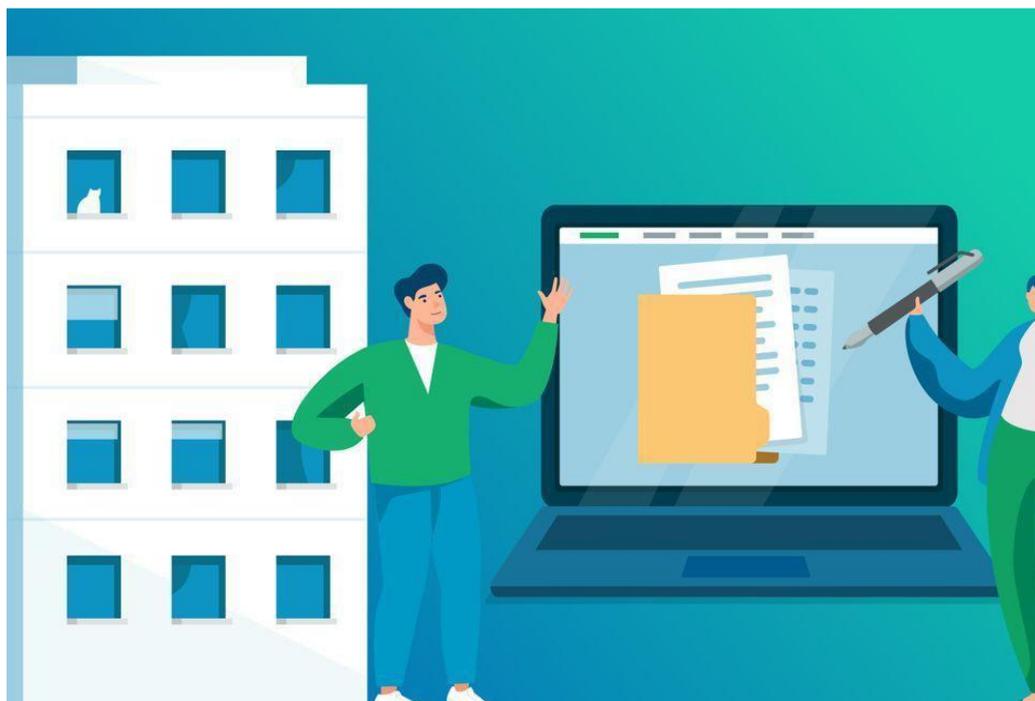


Общее собрание собственников (ОСС)



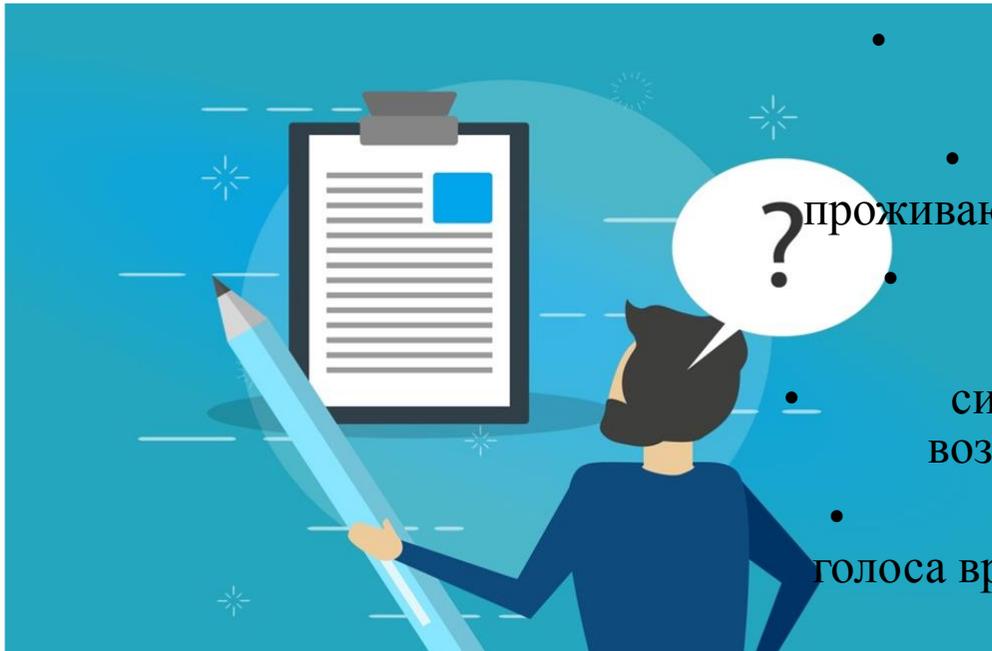
Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (ОСС) – решает вопросы управления и содержания общего имущества в МКД.

Владение, распоряжение и пользование этим имуществом осуществляется путём принятия совместных решений на общем собрании. Например, можно выбрать управляющую организацию, принять решение о капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, утвердить условия договора с УО, установить плату за содержание жилого помещения и многое другое.

Чтобы провести какие-то изменения в доме или на придомовой территории, нужно получить согласие собственников МКД. Организовать такое собрание не так просто, потому что требуется набрать определенный минимум участников. Процедура должна проходить по всем правилам. Собрание проходит в несколько этапов, и, если ошибиться на одном из них, решение собственников можно будет опротестовать. Значительно упростить этот процесс позволит проведение ОСС с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).



ОСС это:



- прозрачность и удобство голосования для продвинутых собственников;
- возможность охватить собственников, проживающих удаленно, в других городах и странах;
- компактный состав вопросов, отсутствие счетных комиссий и секретарей;
- система электронного голосования исключает возможность подделки подписей в протоколах;
- честный подсчет – не нужно пересчитывать голоса вручную, нет вероятности допустить ошибку, подделать голоса в системе невозможно;
- сокращение времени на подготовку ОСС и сбор решений;

А теперь рассмотрим несколько шагов для успешного проведения ОСС

1. Регистрация собственника помещения в ГИС ЖКХ

Инициатором ОСС в МКД может быть любой собственник или управляющая компания. Вначале необходимо войти в систему. Раздел голосований доступен собственникам помещений в многоквартирном доме в случае, если право собственности зарегистрировано в Едином государственном реестре



Помещение (жилой дом)



Вы являетесь собственником данного помещения

Общая площадь: 69.4 м²

Жилая площадь: 61 м²

Кол-во проживающих: 4

[Информация о доме](#)

[Информация о праве собственности](#)

Управляющая организация

[Амида](#)

Действия



[Оплатить ЖКУ](#)



[Оплатить ЖКУ по любому лицевому счету](#)



[Передать показания приборов учета](#)



[Приборы учета](#)



[Направить обращение или жалобу](#)



[Голосование по дому](#)



[Голосовать по благоустройству](#)



В случае если администратор меняется, инициатору необходимо сформировать заявку на проведение ОСС в ГИС ЖКХ, и направить письменное обращение в адрес инспекции, с указанием повестки дня, для рассмотрения заявки на получение доступа к правам администратора ОСС.

2. **Получение доступа к правам администратора ОСС**

Если собрание проходит в доме впервые, то инициатор собрания одновременно является его администратором. Он определяет:

- порядок приема решений собственников;
- продолжительность собрания (от 7 до 60 дней со дня начала голосования).

Администратор собрания обязан разместить в ГИС ЖКХ за 10 дней до онлайн-собрания уведомления о проведении собрания, а также посредством ГИС ЖКХ направить такое уведомление каждому собственнику в МКД (ч. 5 ст. 47.1 ЖК РФ). Также уведомление подлежит размещению во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка в МКД.

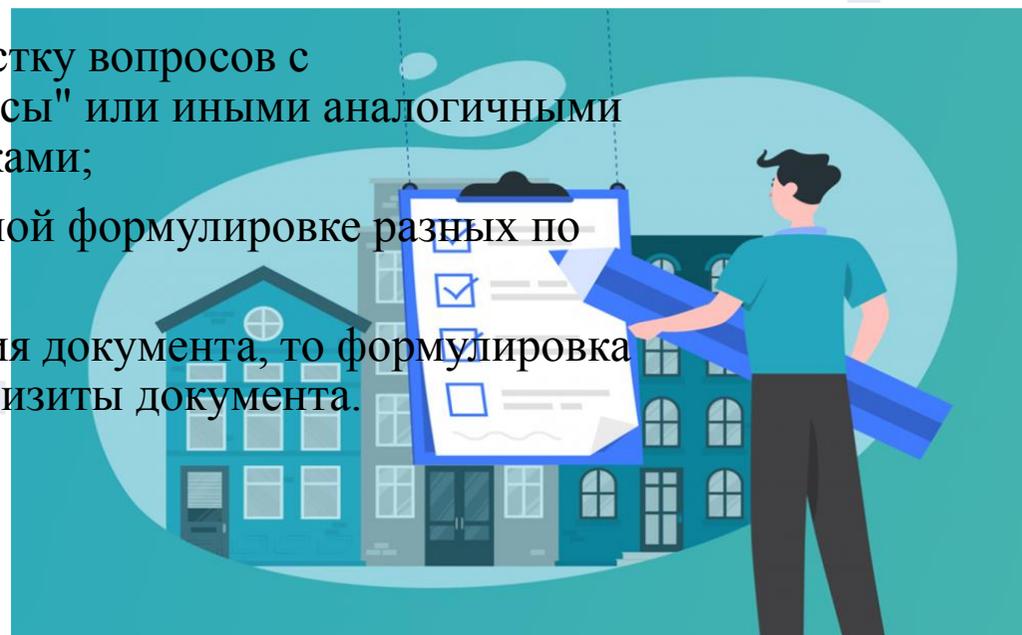
3. Формирование повестки ОСС

Следующим шагом необходимо составить повестку собрания и включить в нее актуальные вопросы. Например расписание уборки или переход на прямые договора с ресурсными организациями



При формировании повестки помните правила (п. 17 Приказа 44/пр):

- формулировки должны отражать суть вопросов и исключать возможность их неоднозначного толкования;
- если формулировка вопроса установлена законодательством, то вопрос указывается согласно требованию;
- 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;
- если вопрос касается рассмотрения документа, то формулировка должна содержать полное название и реквизиты документа.



↑ ПОВЕСТКА

+

Добавить

№	Вопрос	
1	Порядок приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме	⌵
2	Порядок приема администратором общего собрания решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование	⌵
3	Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с испо..	⌵
4	! Определение лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при...	⌵

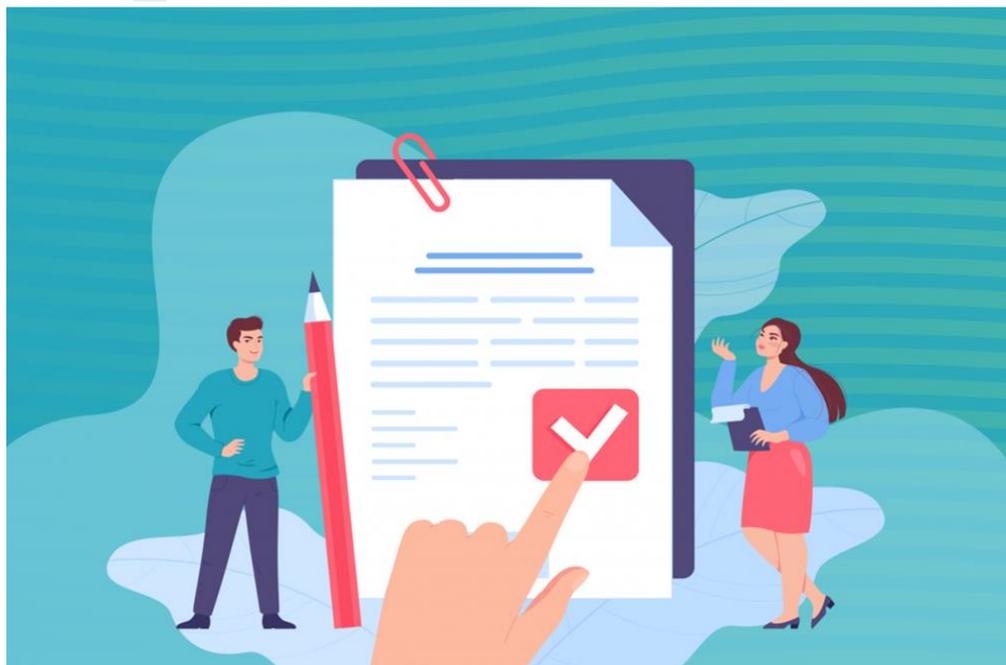
Выводить по

10



В качестве примера разберем цель собрания - создание совета МКД и выбор председателя. Исходя из заданных условий, повестка дня будет следующая:

1. Об избрании совета МКД
2. Об избрании председателя совета МКД из числа членов совета МКД

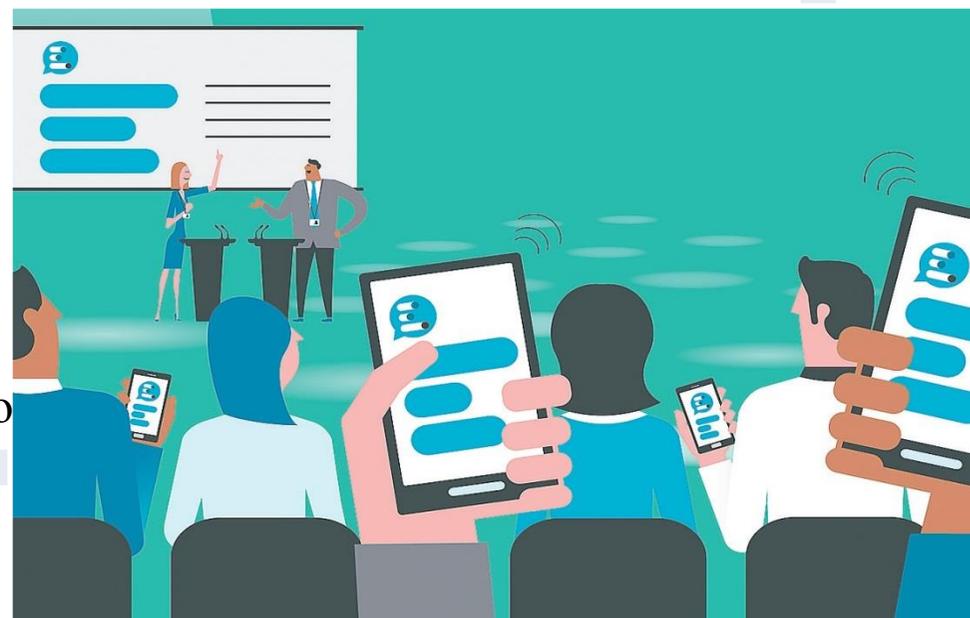


Чтобы провести последующие онлайн собрания, необходимо также в повестку дня включить вопросы (ч. 2.1. ст. 47.1 ЖК РФ):

- о выборе администратора собрания;
- о порядке приема администратором сообщений о собрании, решений собственников;
- о продолжительности онлайн-собраний.

4. Уведомление собственников помещений в МКД о проведении ОСС

Для того, чтобы голосование состоялось, вначале необходимо разметить сообщение о проведении ОСС. Сделать это можно не выходя из системы.



Реестр сведений о голосовании

Сообщения о проведении общего собрания

[Решения собственников, переданные в письменной форме](#)

[Протоколы общих собраний](#)

[Предложения собственников](#)

Поиск

Субъект РФ	<input type="text" value="Томская область"/>	Населенный пункт	<input type="text" value="Выберите населенный пункт"/>
Район	<input type="text" value="Выберите район"/>	Улица	<input type="text" value="пр-кт. Коммунистический"/>
Город	<input type="text" value="г. Северск"/>	Номер здания	<input type="text" value="96"/>
Вопрос	<input type="text" value="Вводите ключевые слова из вопроса повестки"/>		
Номер	<input type="text" value="Введите номер сообщения"/>	Дата начала	<input type="text" value="ДД.ММ.ГГГГ - ДД.ММ.ГГГГ"/>
Форма проведения	<input type="text" value="Заочное голосование с использованием системы"/>	Статусы	<input type="text" value="Выберите одно или несколько значений"/>
Тип собрания	<input type="text" value="Выберите тип собрания"/>	Дата последнего изменения	<input type="text" value="ДД.ММ.ГГГГ"/>
		<input type="checkbox"/>	Отобразить неактуальные адреса
		<input type="checkbox"/>	Отобразить аннулированные сообщения

[Свернуть поиск](#)

Найти

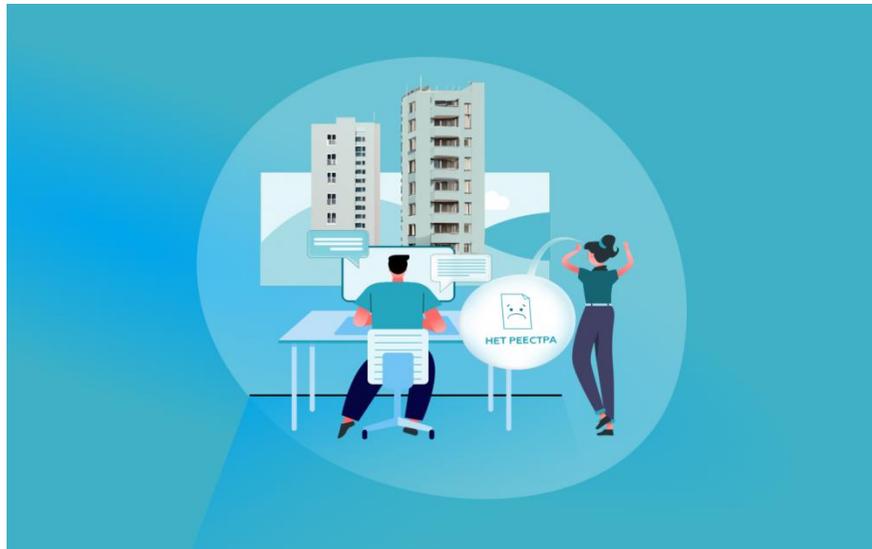
Результаты поиска

[Настроить голосование в других системах](#)

[+ Добавить](#)

Номер	Тип собрания	Адрес дома	Форма проведения	Статус	Дата и время начала	Дата и время окончания	Дата и время последнего изменения
5/1	Собрание собственников	836019, Томская, г. Северск, пр-кт. Коммунистический, д. 96	Очно-заочное голосование	Сообщение размещено	31.03.2020 09:00	01.04.2020 09:00	02.04.2020 13:24

Уведомление о собрании должно содержать следующую информацию (ч. 4 ст. 47.1 ЖК РФ):



1. сведения об инициаторе собрания;
2. форма проведения собрания – заочное голосование;
3. дата окончания приёма решений собственников по вопросам поставленным на голосование;
4. место и адрес, по которому будут приниматься решения;
5. повестка дня;
6. порядок ознакомления с информацией и материалами подготовленными к данному собранию, место и адрес, где с ними можно ознакомиться;
7. сведения об администраторе общего собрания (наименование или фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, контактный номер, официальный сайт ФИО, паспортные данные, место постоянного проживания, контактный номер, адрес электронной почты;
8. место и (или) фактический адрес администратора ОСС;
9. дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы;
10. порядок приёма администратором ОСС решений собственников помещений в МКД;

⬆ ЭЛЕКТРОННЫЙ ОБРАЗ СООБЩЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

Выберите файл для загрузки

⬆ Добавить файл

Размер файла не должен превышать 50 МБ.

Допустимые форматы файлов: PDF, RTF, doc, docx, xls, xlsx, JPEG, JPG, TIFF

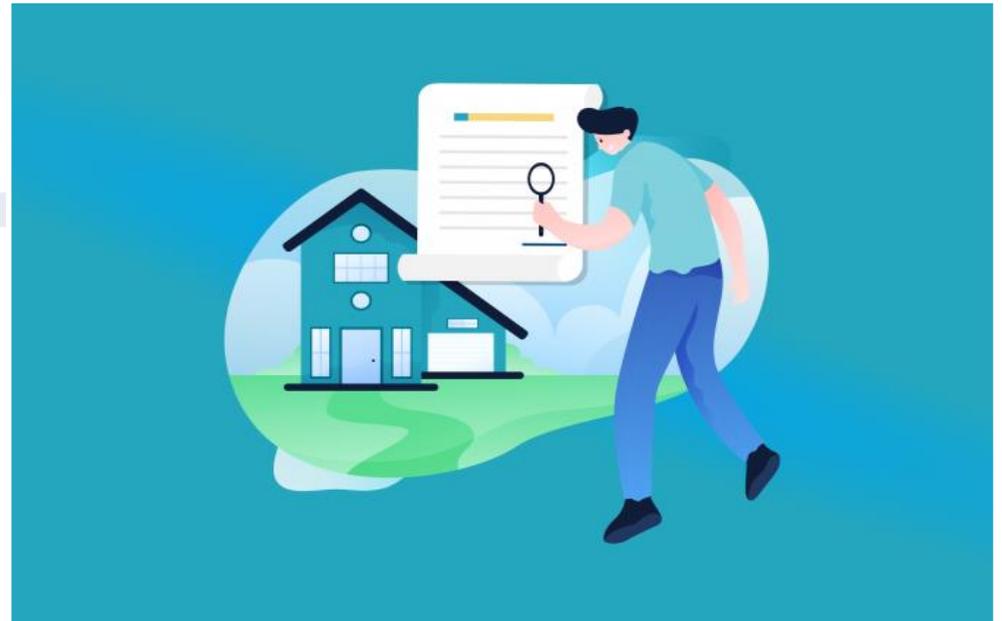
Отменить

Сохранить

Разместить

5. Проведение голосования (7-60 дней)

В определенный период времени, указанный в сообщении о проведении ОСС, собственники должны зайти в информационную систему ГИС ЖКХ для голосования. Сделать это можно с помощью учетной записи на сайте Госуслуги esia.gosuslugi.ru



Добавление сообщения о проведении общего собрания

⏪ ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Номер	<input type="text" value="Введите номер сообщения"/>
Дата составления*	<input type="text" value="___-___-___"/>
Тип собрания*	Собрание собственников
Адрес дома*	Тульская обл, г Тула, ул. Серебровская, д. 2 Выбрать
Вид собрания*	Внеочередное
Форма проведения*	Заочное голосование с использованием системы

Система в которой проводится общее собрание*	<input type="text" value="Выберите систему"/>
Дата и время начала проведения голосования*	<input type="text" value="___-___-___"/> <input type="text" value=":___:___"/>
Дата и время окончания проведения голосования*	<input type="text" value="___-___-___"/> <input type="text" value=":___:___"/>
Порядок приема оформленных в письменной форме решений собственников*	<input type="text" value="Введите, например, адрес, дату и время приема оформленных в письменной форме решений собственников"/>
Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании*	<input type="text" value="Введите сведения о порядке ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться"/>



Участие в голосовании

Тип вопроса **Использование фонда капитального ремонта**

Вопрос **Использование фонда капитального ремонта**

Сведения о собственнике и о документе(ах), подтверждающем(их) право собственности на помещение(я) *

Помещение
Номер и дата государственной регистрации права собственности:
50-50-27/069/2010-304, от 09.12.2010

Решение собственника *

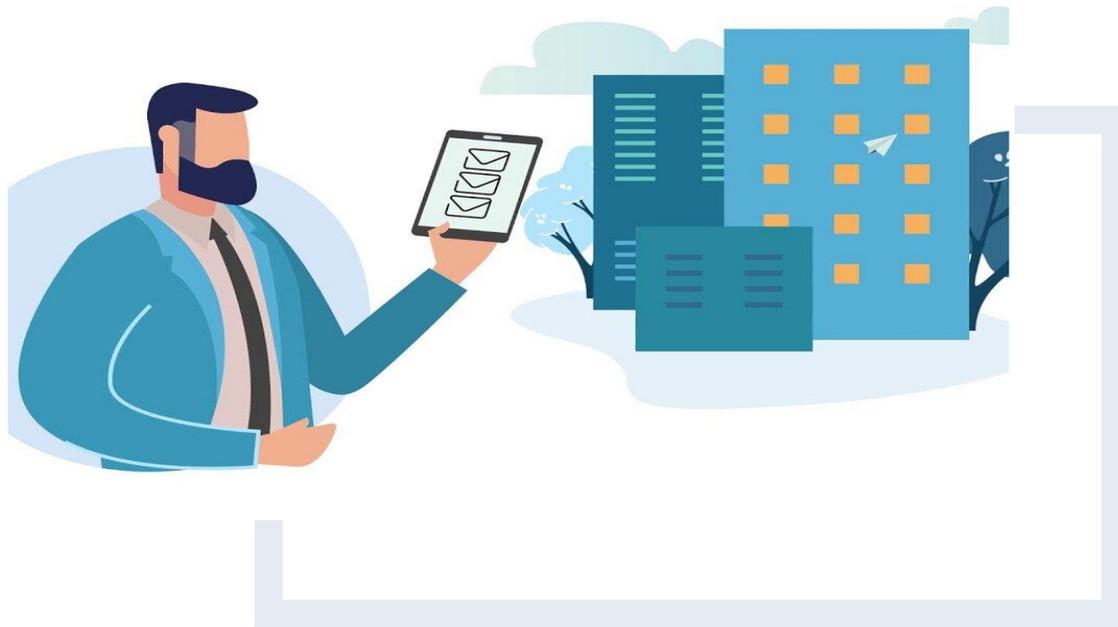
За

Против

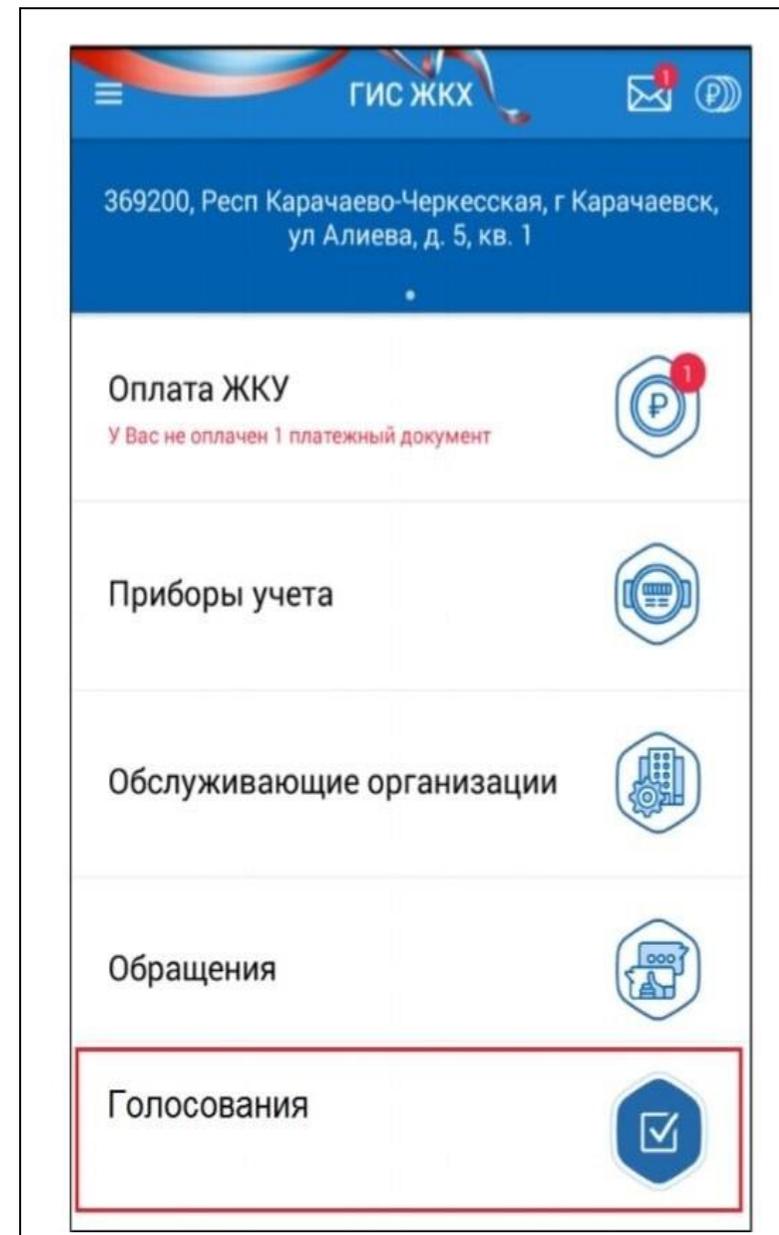
Воздержался

Голосование проводится без перерыва с даты и времени его начала и до окончания. Общая продолжительность голосования ОСС должна составлять не менее 7 дней и не более 60 дней с даты и времени начала проведения голосования.

В течение одного часа после окончания собрания решения автоматически формируются в протокол и размещаются в системе (ч. 11 ст. 47.1 ЖК РФ). Протоколы общих собраний собственников помещений, сформированные с использованием системы и электронные образы решений собственников по вопросам повестки, переданные администратору ОСС, хранятся в системе (ч. 12 ст. 47.1 ЖК РФ).



Также, собственники могут проголосовать с помощью приложения, оно доступно бесплатно в App Store и Google Play.



1. Чтобы войти в мобильную версию ГИС ЖКХ необходимо иметь учетную запись на сайте Госуслуг.

С ее помощью вы входите в приложение ГИС ЖКХ.

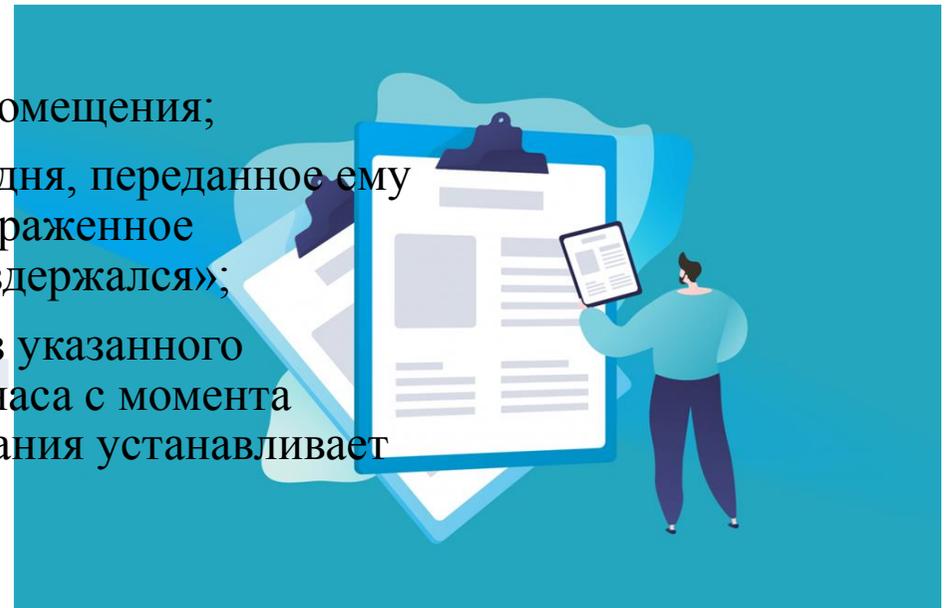
2. Далее для того, чтобы иметь возможность пользоваться всеми сервисами мобильного приложения ГИС ЖКХ необходимо подписать пользовательское соглашение. Сделать это можно в личном кабинете на сайте ГИС ЖКХ (обычная версия сайта).

3. Также необходимо подключить лицевые счета (узнать его можно из платежных документов за коммунальные услуги). Без этих действий вы не сможете работать полноценно в системе. Единый лицевой счёт позволяет идентифицировать все лицевые счета по помещению одного потребителя различных поставщиков коммунальных услуг.

6. Внесение АОСС переданных письменных решений собственников помещений МКД

В случае получения инициатором ОСС письменного решения, он размещает в системе:

- сведения об участниках ОСС;
- правоустанавливающие документы на помещения;
- решение по каждому вопросу повестки дня, переданное ему собственником в письменной форме и выраженное формулировками «за», «против» или «воздержался»;
- размещает в системе электронный образ указанного решения собственника в течение одного часа с момента получения такого решения. Такие требования устанавливает ч. 10 ст. 47.1. ЖК РФ.



Просмотр сообщения о проведении общего собрания собственников

Версия 1, размещена 07.04.2020 17:33

Размещенные версии сообщений

⊖ ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Номер	Б/н
Дата составления	07.04.2020
Тип собрания	Собрание собственников
Адрес дома	636019, Томская, г. Северск, пр-кт. Коммунистический, д. 96
Вид собрания	Внеочередное
Форма проведения	Заочное голосование (опросным путем)
Дата начала приема решений	01.04.2020
Дата окончания приема решений	05.04.2020
Место приема решений	Д. 96, кв.78.

⊖ ИНИЦИАТОРЫ ГОЛОСОВАНИЯ

⊖ ПОВЕСТКА

№	Вопрос
1	Следует ли устанавливать шлагбаум на въезде в жилой комплекс?

Выводить по 10

⊖ ЭЛЕКТРОННЫЙ ОБРАЗ СООБЩЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

[← Вернуться в реестр](#)

Исправить ошибки

Актуализировать информацию

Внести решение

7. Направление результатов голосования в УО и ГЖИ Калужской области

Результаты решений и протокола ОСС подлежат обязательному направлению инициатором ОСС в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять календарных дней со дня окончания ОСС



С более подробной инструкцией по работе в системе ГИС ЖКХ Вы можете ознакомиться по ссылкам:



