

Организация и проведение общего собрания собственников МКД в системе ГИС ЖКХ

Общее Собрание Собственников помещений в МКД является органом управления домом (ч.1 ст.44 ЖК РФ). ОСС проводится, чтобы собственники и жильцы МКД смогли обсудить текущие вопросы и проблемы совместно с представителями управляющей организации, а также путём голосования принять решения по всем вопросам повестки собрания собственников.

Общее собрание собственников жилья может быть проведено в следующих вариантах (ст.44.1 ЖК РФ):

- очного голосования - в присутствии собственников помещений.
- заочного голосования - посредством опросного листа, если собрание в очной форме не состоялось из-за отсутствия кворума (более 50% собственников) (ч.1 ст.47, ст.47.1 ЖК РФ) или с использованием системы ГИС ЖКХ (ч.3 ст.47 ЖК РФ).
- очно-заочного голосования.

Голосование с применением системы ГИС ЖКХ – это размещение и хранение сообщений о проведении ОСС, их решений и итогов в системе. Для проведения ОСС в ГИС ЖКХ назначается **Администратор ОСС** (как правило, это и есть инициатор собрания), функция которого – организация собрания (п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Порядок проведения ОСС с использованием ГИС ЖКХ утверждён ст. 47.1 ЖК РФ. Решения, определённые с помощью данного голосования полностью легитимны и принимаются государственной жилищной инспекцией.

Вебинар «Проведение первого ОСС в заочной форме с использованием ГИС ЖКХ» с пошаговой инструкцией размещён на сайте ГИС ЖКХ <https://dom.gosuslugi.ru/#!/videos/view?videoId=b9a43757-39df-4806-b291-541a21dbc8fb&fromPlace=videos&fromDate=01.01.2016&toDate=06.10.2021&categoryCodes=1>

ШАГ 1 – Инициирование собрания и выбор администратора

Инициатором и администратором первого собрания может быть любой собственник жилого/ нежилого помещения или организация, которая управляет МКД. Для получения статуса администратора собственнику (организации) необходимо через личный кабинет на сайте ГИС ЖКХ подать заявку на получение функции администратора в разделе «Функции в системе», а также обратиться в государственную жилищную инспекцию через ГИС ЖКХ с просьбой рассмотреть вопрос о присвоении функции администратора.

Администратор ОСС:

собрания не позднее чем за пять рабочих дней. В случае отказа 50% собственников жилых помещений, собрание не может быть проведено.

ГИС ЖКХ как форма проведения ОСС используется для:

- уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- сообщения решений, принятых ОСС в многоквартирном доме и результатов голосования;
- хранения протоколов общих собраний собственников помещений;
- голосования по вопросам повестки дня.

Необходимо принять на ОСС следующие первоочередные решения:

ШАГ 2 - Сообщение о проведении собрания

В первую очередь, необходимо составить повестку общего собрания собственников в МКД. Кроме обязательных вопросов для проведения собрания, включите в неё вопросы о принятии решений об:

1. об использовании системы для заочного голосования (п. 3.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
2. об определении администратора ОСС (п. 3.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
3. о порядке приёма администратором сообщений о проведении ОСС и решений собственников помещений (п. 3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ);
4. о продолжительности голосования (ч. 8 ст. 47.1 ЖК РФ).

Не позднее чем за 14 дней до начала собрания администратору ОСС должно быть передано сообщение о проведении собрания (ч. 3 ст. 47.1 ЖК РФ).

Администратор отвечающий за ОСС, должен разместить информацию о проведении заочного голосования в системе не позднее чем за 10 дней до даты и времени начала проведения такого собрания (ч. 5 ст. 47.1 ЖК РФ).

В указанный срок администратор общего собрания направляет сообщение о проведении ОСС каждому собственнику помещения посредством системы. Продолжительность голосования составляет **от 7 до 60 дней** с даты и времени начала проведения такого голосования (ч. 8 ст. 47.1 ЖК РФ).

В сообщении должны быть указаны (ч.1-5 ст.45, 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 письменные решения
5. повестка дня собрания
6. порядок ознакомления с информацией и/или 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 сети "Интернет" (для юридического лица); ФИО, паспортные данные, место постоянного проживания, контактный номер, адрес электронной почты (для физического лица)

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

ШАГ 3 - ГОЛОСОВАНИЕ в системе ГИС ЖКХ

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

Голосование по вопросам повестки дня ОСС МКД с использованием ГИС ЖКХ 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.

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).

Голосование собственников возможно и с помощью мобильного приложения ГИС ЖКХ, которое доступно бесплатно на AppStore и GooglePlay.

1. Чтобы войти в мобильную версию ГИС ЖКХ также необходимо иметь учетную запись на сайте Госуслуг.
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 ГИС. Единый лицевой счёт позволяет идентифицировать все лицевые счета по помещению одного потребителя различных поставщиков коммунальных услуг.
4. Для участия в голосованиях по многоквартирному дому необходимо выбрать закладку «Голосования» на главном экране приложения.