

Инструкция о проведении общедомовых собраний собственников (ОСС) жилья (ОСС) в ГИС ЖКХ

Проведение ОСС регулируется ЖК РФ (статьи 44-48) и приказом Минстроя РФ № 44/пр от 28 января 2019 года и состоит из **трех ключевых процедур**:

1. Направление сообщения о проведении ОСС.
2. Голосование.
3. Подведение итогово голосования в течение 24 часов.

1. Направление сообщения о проведении ОСС до его начала.

Алгоритм действий:

1. Подготовка сообщения о голосовании и шаблона бюллетени в бумажном виде, и размещение сообщения в местах общего пользования (МОП) за 10 дней до ОСС.

Рекомендуем:

- воспользоваться шаблонами ГИС ЖКХ (сообщения и бюллетени),
- обсудить с жителями повестку и ознакомить их с инструкциями по голосованию в ЛК ГИС ЖКХ и МП Госуслуги.Дом;
- предусмотреть в сообщении срок окончания сбора бюллетеней за несколько дней до окончания самого голосования;
- не ставить срок окончания голосования на выходные (могут проходить регламентные работы в ГИС ЖКХ, что может повлиять на время формирования протокола).

2. Заведение сообщения в ГИС ЖКХ.

для первых онлайн-ОСС – минимум за 10 рабочих дней (п.5 ст.47.1 ЖК РФ)

для последующих – минимум за 10 дней (п.4 ст.45 ЖК РФ).

3. За 10 дней до начала ОСС собственники автоматически получают на ЕПГУ уведомления о проведении ОСС.

Также уведомления поступят на электронную почту, в ЛК ГИС ЖКХ, в МП Госуслуги.Дом. Рекомендуем отправить уведомление по шаблону ГИС ЖКХ в чат дома, при его наличии.

Шаблон для чата дома

Уважаемые собственники!

Через 10 дней в вашем доме [адрес дома] пройдет общее собрание собственников в форме «Заочного голосования с использованием системы ГИС ЖКХ» с [дата начала собрания] по [дата окончания собрания].

Вы можете ознакомиться с повесткой и сведениями об инициаторе голосования в приложении «Госуслуги.Дом» или в личном кабинете ГИС ЖКХ.

2. Голосование (от 7 до 60 дней согласно п. 8 ст. 47.1 ЖК РФ).

Алгоритм действий:

1. Собственники автоматически получают уведомления на ЕПГУ о начале голосования.

Также уведомления поступят на электронную почту, в ЛК ГИС ЖКХ, в МП Госуслуги.Дом.

Рекомендуем воспользоваться следующими шаблонами:

Шаблон для чата дома (о начале)

Уважаемые собственники!

В вашем доме [адрес дома] началось общее собрание собственников в форме «Заочного голосования с использованием системы ГИС ЖКХ». Голосование будет проходить до [дата окончания собрания]. Приглашаем вас принять активное участие и решить актуальные вопросы вашего дома. Вы можете изучить повестку, узнать об инициаторе голосования и проголосовать в приложении «Госуслуги.Дом» или в личном кабинете ГИС ЖКХ.

Шаблон для чата дома (в процессе голосования)

Уважаемые собственники!

Напоминаем, что в вашем доме [адрес дома] проходит общее собрание собственников в форме «Заочного голосования с использованием системы ГИС ЖКХ», которое завершится [дата окончания собрания].

Вы можете изучить повестку, узнать об инициаторе голосования и проголосовать в приложении «Госуслуги.Дом» или в личном кабинете ГИС ЖКХ.

2. Онлайн-голосование через МП Госуслуги.Дом и ЛК ГИС ЖКХ, а также через бюллетени.

Внимание!

а). При голосовании в МП Госуслуги.Дом учитываются жилые и нежилые помещения в собственности, т.е. собственник голосует всей своей недвижимостью по дому. Визуализация в МП Госуслуги.Дом реализована только для жилых помещений. Проверить наличие всех помещений в собственности можно в ЛК ГИС ЖКХ.

б). По доверенности пока можно проголосовать только через бюллетень.

в). При голосовании через бюллетень необходимо собирать СНИЛС для корректного заведения бюллетени в систему.

3. Администратору необходимо завести все полученные бюллетени в систему.

При выборе вида собственности необходимо понимать следующую логику подсчета голосов системой:

- Индивидуальная собственность – собственник голосует всей площадью недвижимости, находящейся в собственности.

- Совместная собственность – голосует один из собственников за всех собственников всей площадью недвижимости, находящейся в собственности.

- Долевая собственность – собственник голосует площадью недвижимости, находящейся в собственности, согласно размеру своей доли.

4. В течение голосования администратору в ЛК ГИС ЖКХ будут направляться «шахматки». Обычно «шахматки» направляются еженедельно.

«Шахматка» - это статистика хода голосования по дому, позволяющая отслеживать:

- проголосовавшие и не проголосовавшие помещения;
- способ голосования (онлайн или бюллетени);
- упрощенный расчет кворума на дату выгрузки.

Данные по помещениям выгружаются из БД Росреестра, но в связи с тем, что выгрузка носит ручной характер и не учитывает отдельные условия, контроли и алгоритмы, заложенные в программе расчета финального кворума в ГИС ЖКХ, существует вероятность наличия отклонений при расчете текущего кворума через простую выгрузку и финального кворума в соответствии с программными алгоритмами.

3. Подведение итогово голосования в течение 24 часов.

Алгоритм действий:

1. В течение часа после окончания голосования в системе сформируется протокол.

Необходимо учитывать, что собственник будет видеть протокол и только свое решение, ГЖИ, УК, Администратор будут видеть и протокол, и все решения.

Внимание! Расчет итогов протокола происходит следующим образом:

1. Кворум правомочности собрания:

- в знаменатель идут жилые и нежилые площади (п.17 и п.18 электронного паспорта), по которым были привязаны КН,*
- в числитель идут только площади с актуальными правами из РР на дату формирования протокола. Кворум по каждому вопросу считается согласно статье 46 ЖК РФ.*

2. Собственники автоматически получают уведомления на ЕПГУ об окончании голосования.

Также уведомления поступят на электронную почту, в ЛК ГИС ЖКХ, в МП Госуслуги.Дом.Рекомендуем отправить уведомление по шаблону ГИС ЖКХ в чат дома, при его наличии.

Шаблон для чата дома

Уважаемые собственники!

В вашем доме [адрес дома] прошло общее собрание собственников жилья в форме «Заочного голосования с использованием системы ГИС ЖКХ» с [дата начала собрания] по [дата окончания собрания]. Ознакомиться с протоколом собрания и результатами голосования можно в приложении «Госуслуги.Дом» или в личном кабинете ГИС ЖКХ.

3. Направить в ГЖИ подлинник протокола и решений в течение 5 рабочих дней с даты окончания голосования.

В настоящий момент идет согласование изменений в приказ Минстроя № 44 в части требований к протоколам онлайн-ОСС, в т.ч. в части исполнения ФЗ-152 «О персональных данных». На данный момент в случае наличия разногласий с ГЖИ, банками, ФКР рекомендуем воспользоваться шаблоном протокола от ГИС ЖКХ, заполнить, распечатать и подписать руководителем УК.

4. Разместить итоги в МОП не позднее, чем через 10 дней после окончания голосования.

Обычно размещают протокол. Также иногда подписывают акт о размещении итогов общего собрания с несколькими собственниками (необязательно).

Полезные ссылки на вспомогательные материалы по проведению голосования в ГИС ЖКХ.

• Организатору собрания – материалы в помощь организатору собрания(<https://disk.yandex.ru/d/v6kGbZNX1MDY8A/> Организатору собрания).

- Участнику собрания – материалы для предоставления собственникам (<https://disk.yandex.ru/d/v6kGbZNX1MDY8A/> Участнику собрания)
- МП Госуслуги.Дом – ссылка на скачивание мобильного приложения Госуслуги.Дом (<https://redirect.appmetrica.yandex.com/serve/1037497846602955826>).
- ЛК ГИС ЖКХ – ссылка на сайт и личный кабинет ГИС ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru/>).
- Канал Госуслуги.Дом. Организации ЖКХ – официальный канал ГИС ЖКХ в телеграмме, разбитый по тематикам (<https://t.me/+8NZa3aJk5sNiM2E6>)
- Помощник АО ОИС – Официальный бот ГИС ЖКХ в телеграмм (https://t.me/OIS_helper_bot).