

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/+8HZa3aJk5sNiM2E6>)

- Помощник АО ОИС – Официальный бот ГИС ЖКХ в телеграмм (https://t.me/OIS_helper_bot).