

## **ОСС с использованием ЕИАС ЖКХ (Новый порядок проведения собраний)**

**25 мая 2020 года федеральным законом № 156-ФЗ** в жилищный кодекс Российской Федерации был внесен ряд поправок, касающийся процедуры проведения общих собраний собственников в заочной форме с использованием системы.

**4 июля 2020 года Министерство ЖКХ Московской области внесло изменения в Распоряжение №251-РВ** и утвердило в новой редакции «Порядок проведения ОСС в электронном виде» в соответствии с поправками, внесенными в Жилищный кодекс.

ПАО «Ростелеком» по поручению Министерства ЖКХ Московской области модифицировало функционал ЕИАС ЖКХ в соответствии с изменениями в законодательстве.

Рассмотрим произошедшие изменения:

1. В ЖК РФ введено понятие региональной информационной системы, которой в соответствии с **Постановлением Правительства Московской области от 28 июля 2020 г. № 468/24** является ЕИАС ЖКХ.

Статус региональной системы позволяет проводить в ЕИАС ЖКХ собрания в электронном виде без проведения предварительного ОСС в традиционной форме по выбору системы.

**Исключением являются многоквартирные дома, находящие в непосредственном управлении.** В таких домах по-прежнему требуется проведение предварительного ОСС.

2. На первом собрании, проводимом с использованием ЕИАС ЖКХ, **в роли администратора выступает сам инициатор.**

### **Обязанности администратора:**

- принимать от инициаторов посредством системы заявки на проведение ОСС, проверять их на соответствие законодательству и формировать в системе сообщение о проведении общего собрания, если заявка принята, либо направлять отказ, в случае обнаружения в заявке информации, противоречащей законодательству;

- осуществлять приём инициаторов общих собраний с целью предоставления им права подать заявку на проведение ОСС лично;

- осуществлять прием собственников помещений с целью получения от них решений по вопросам повестки общего собрания и размещения их электронных образов в системе;

- осуществлять приём инициаторов ОСС с целью предоставления им на бумажных носителях сообщений о проведении общего собрания и протоколов для размещения на информационных стендах в подъездах, а также заверенного комплекта документов по ОСС для предоставления в управляющую организацию или ГЖИ;

- осуществлять приём инициаторов и собственников помещений по иным вопросам, касающимся проведения общего собрания в ЕИАС ЖКХ.

### **Инициатор на первом собрании обязан включить в повестку дня следующие вопросы:**

- **определение администратора последующих ОСС;**

- **порядка приёма администратором сообщений о проведении ОСС;**

- **порядка приёма администратором решений собственников по вопросам повестки дня;**

- **продолжительность голосования.**

В ЕИАС ЖКХ данные вопросы повестки формируются автоматически и являются обязательными для первого ОСС.

3. Собственник помещения вправе не позднее, чем за 5 рабочих дней до даты проведения первого общего собрания в электронном виде, представить в управляющую организацию **письменный отказ от проведения данного собрания.**

Управляющая организация обязана регистрировать подобные отказы и не позднее чем за 2 рабочих дня до даты проведения ОСС представить их инициатору.

В случае получения инициатором отказов от собственников, обладающих более 50 % голосов, **первое собрание в электронном виде не может быть проведено.**

4. При проведении первого общего собрания с использованием ЕИАС ЖКХ инициатор собрания, выступающий в роли администратора, помимо размещения сообщения о проведении общего собрания в системе, обязан **разместить его на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.**

Также, инициатор размещает вместе с сообщением о проведении ОСС **правила доступа к системе** не зарегистрированных в ней собственников, а также **порядок представления письменного отказа от проведения первого ОСС.**

5. Увеличился период приема решений собственников. Теперь он составляет **от 7 до 60 дней.** Собственники на первом ОСС в системе должны будут определить продолжительность голосования на всех последующих собраниях.

6. В соответствии с новым порядком проведения ОСС с использованием ЕИАС ЖКХ, **в случае если администратором собрания выступает орган местного самоуправления, направлять в Госжилинспекцию комплект документов по ОСС на бумажных носителях не требуется.**

Если администратором выступает иное лицо, то в качестве осуществления контроля инициатор должен предоставить полный комплект документов по ОСС, заверенный подписью администратора, в ГЖИ.

Рекомендуемые предварительные мероприятия, которые повысят вероятность успешного проведения ОСС.

Во-первых, необходимо найти инициатора ОСС среди собственников помещений и активную группу жителей, которые будут агитировать своих соседей за участие в собрании.

В настоящее время инициатором первого ОСС может выступать **только собственник помещения – физическое лицо.**

Во-вторых, необходимо проверить базовый реестр собственников, содержащийся в системе, на предмет его достоверности и актуальности.

В ЕИАС ЖКХ содержатся базовые реестры собственников по 90% многоквартирных домов Московской области. Базовыми данные реестры называются из-за того, что информация, содержащаяся в них, получена из Росреестра и требует последующей проверки и уточнения. Как показывает практика, во многих домах отсутствует информация о собственниках части помещений, чаще всего это:

- муниципальные помещения, не зарегистрированные в ЕГРН;

- помещения в новостройках;

- помещения, находящиеся в фактической собственности физ. лиц, но не прошедшие регистрацию в Росреестре;

- помещения, с ошибочной информацией о собственниках.

Проверку базовых реестров лучше всего возложить на управляющую организацию, т.к. именно она в соответствии с жилищным кодексом обязана вести актуальный реестр собственников помещений в МКД.

Посмотреть базовый реестр собственников можно в паспорте МКД во вкладке «Собственники»

**Паспорт дома (МКД)** (заполнение ЕИАС ЖКХ - 100.00 %)

Адрес: г. Ногинск, ул. Молодежная, д.19 [\[на карте\]](#) Статус: Заполнен

Дата: изменено: 15.11.2019 04:48; принято ГИС ЖКХ: 14.11.2018 15:22 ГИС ЖКХ: Опубликован [\(изменен\)](#)

Управляющая организация: МУП "УМКД БОГОРОДСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА"

Для изменения не доступных для редактирования полей перейдите в АИС ГЖИ МО. (Дата последнего импорта: 09.09.2020 07:05)

печать другие функции другие Паспорта передать в ГИС ЖКХ

Общие сведения Конструктивные элементы Инженерные системы Энергетический паспорт Уборка Кап.ремонт Износ Сезонный осмотр План осмотра Особый режим  
Помещения Приборы учета Общие собрания Договоры Лицевые счета Информация **Собственники** Обращения граждан Документы Обмен с ГИС ЖКХ

**Информация о собственниках помещения**

Добавить Другие действия Искать: На дату: 09.09.2020 Администратор общего собрания Активные 1 - 40 из 40

Поставщик информации	Номер помещения	Гражданин / Организация	Документ	Площадь помещения	Площадь собственности, кв. м.	Доля в помещении	Доля в общ. собственности	Дата прекращения
Администратор общего собрания	кв.1	Елгина Валентина Ивановна	50:16:0000000:33809-50/001/2018-5 от 27.09.2018	30,7	30,7	100	2,0424	
Администратор общего собрания	кв.2	Городилова Арина Дмитриевна	50:16:0000000:33810-50/016/2019-2 от 27.09.2019	42,2	14,0653	33,33	0,9358	

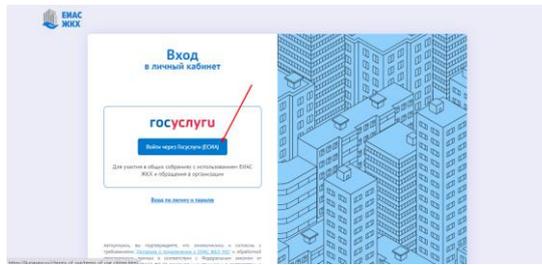
В-третьих, необходимо активно вовлекать в личные кабинеты ЕИАС ЖКХ собственников помещений. Минимально достаточным на момент иницирования ОСС является регистрация в системе 51% собственников.

После проведения предварительных мероприятий можно приступать к иницированию первого собрания.

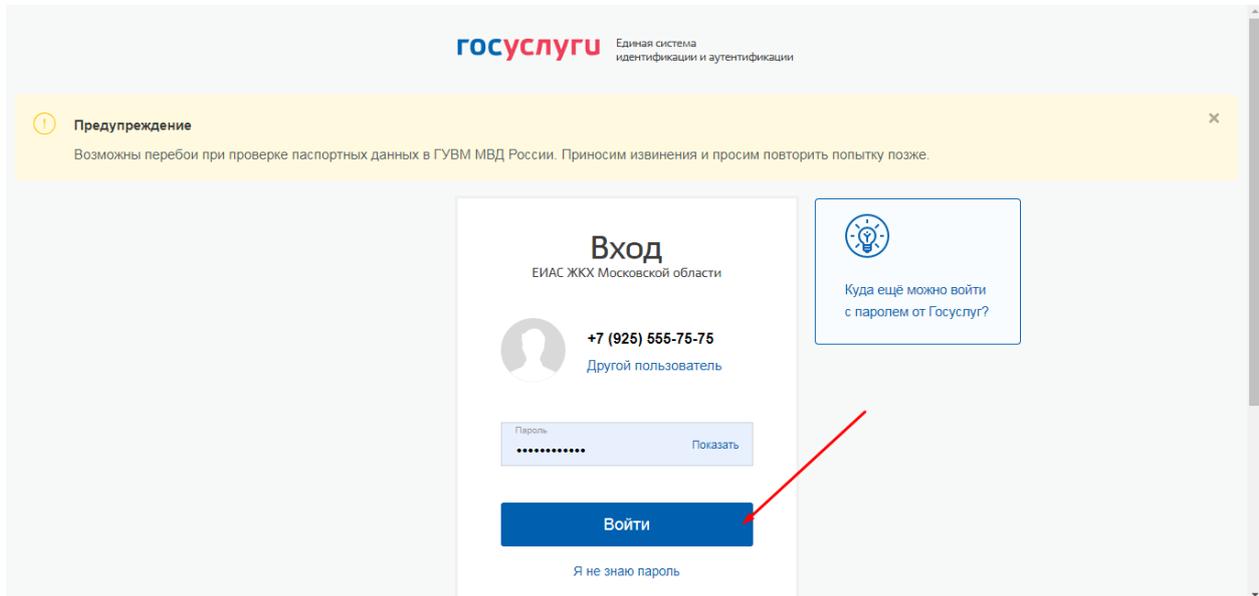
Иницирование и администрирование ОСС производится на портале ЕИАС ЖКХ в сети Интернет, а проголосовать можно как на портале, так и в мобильном приложении.

Для иницирования общего собрания в своём доме собственник помещения заходит на портал ЕИАС ЖКХ: <https://dom.mosreg.ru>. Кликает на кнопке «Личный кабинет» и выбирает личный кабинет **для граждан**.

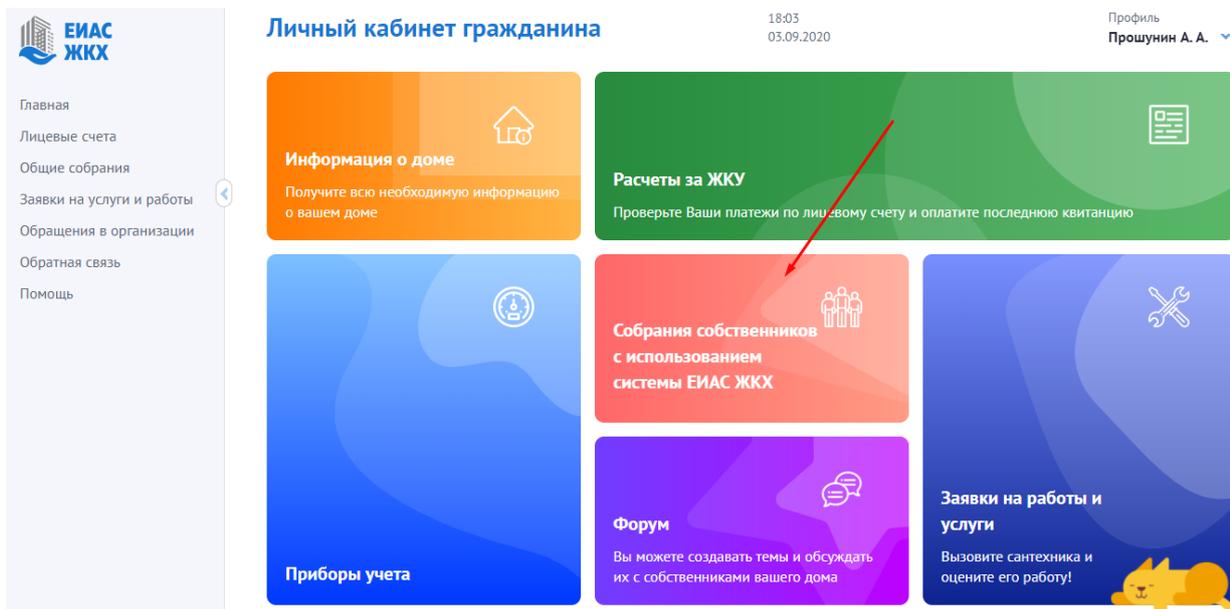
В целях однозначной идентификации собственника авторизация на портале для участия в общих собраниях осуществляется посредством **подтвержденной учетной записи Госуслуг (ЕСИА)**.



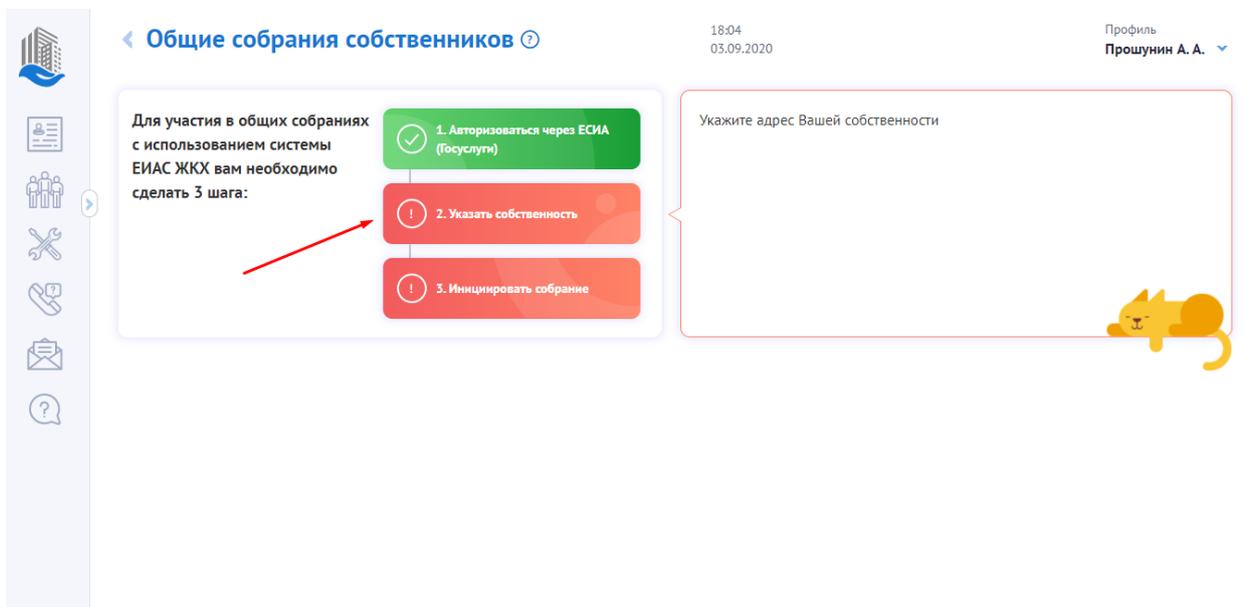
Гражданин кликает на кнопку «Войти через Госуслуги (ЕСИА)»



Личный кабинет гражданина в ЕИАС ЖКХ, который ещё не указал собственником какого помещения он является.



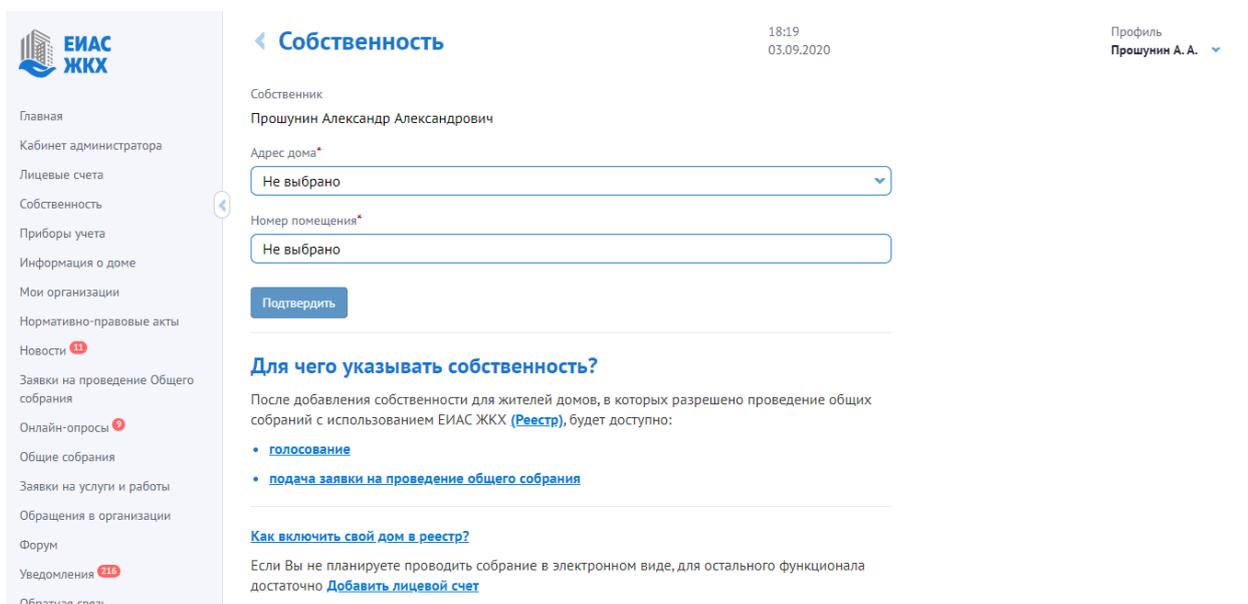
Для проведения общего собрания пользователь кликает по плитке с соответствующим названием.



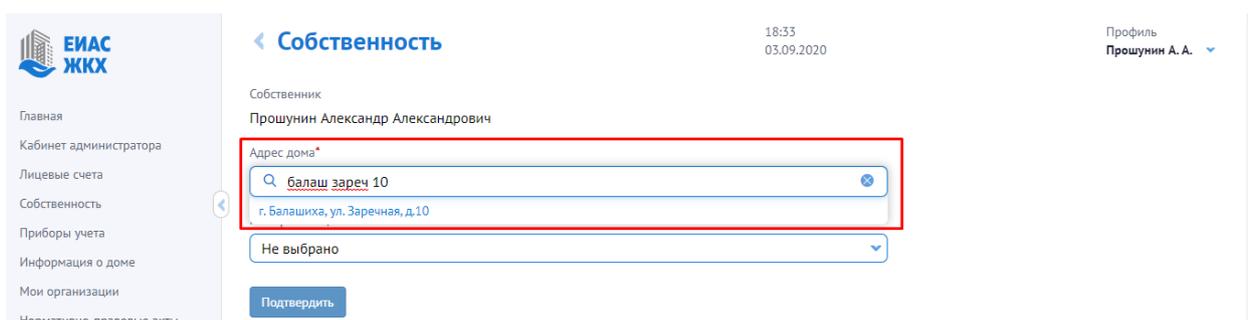
Первым гражданином встречает Помощник в проведении ОСС, который подсказывает пользователю последовательность действий для иницирования общего собрания.

Поскольку, первый шаг (а именно, авторизация через ЕСИА) жителем уже выполнен, то следующим действием пользователя будет являться указание своей собственности с целью сопоставления этой информации с Реестром собственников.

Кликаем на кнопке «Указать собственность»



Указываем адрес дома. Достаточно ввести только часть названия населенного пункта и улицы, чтобы интеллектуальная система поиска предложила подходящие варианты. Выбираем нужный.



## Указываем номер помещения

Скриншот интерфейса системы ЕИАС ЖКХ. В разделе «Собственность» заполнены поля: «Адрес дома» (г. Балашиха, ул. Заречная, д.10) и «Номер помещения\*» (кв.29). Поле «Номер помещения\*» имеет выпадающий список с вариантами «Не выбрано» и «кв.29». Красная рамка выделена вокруг поля ввода и списка, красная стрелка указывает на список.

В случае, если в реестре собственников содержится информация о гражданине, как собственнике данного помещения, то система проинформирует пользователя о том, что сведения о собственности указаны корректно. Если сведения о таком собственнике не будут найдены, то система предложит жителю обратиться в управляющую организацию для уточнения реестра собственников.

Скриншот интерфейса системы ЕИАС ЖКХ. В разделе «Собственность» заполнены поля: «Адрес дома» (г. Балашиха, ул. Заречная, д.10) и «Номер помещения\*» (кв.29). Под полями отображено сообщение: «Запись о собственнике найдена, нажмите «Подтвердить»». Кнопка «Подтвердить» выделена синим цветом.

## Запись о собственности добавлена

Скриншот интерфейса системы ЕИАС ЖКХ. В разделе «Собственность» отображены поля: «Адрес дома» (г. Балашиха, ул. Заречная, д.10) и «Номер помещения\*» (кв.29). Поверх интерфейса открыто диалоговое окно с заголовком «Внимание!» и сообщением «Запись о собственности добавлена.» и кнопкой «ОК».

## Нажимаем «ОК»

Система перенаправляет пользователя в раздел Общие собрания собственников, где он имеет возможность:

- инициировать новое собрание;
- посмотреть архив прошедших ОСС;
- указать адрес другого помещения, собственником которого он является;
- ознакомиться с результатами последнего проведенного собрания.

**ЕИАС ЖКХ**

18:37 03.09.2020

Профиль Прошунин А. А.

Ваш адрес: **г. Балашиха, ул. Заречная, д.10** Выберите нужный дом

По Вашему адресу разрешено проводить и участвовать в собраниях с использованием системы ЕИАС ЖКХ **Инициировать собрание**

В Вашем доме нет запланированных собраний, но Вы можете ознакомиться с информацией об уже проведенных собраниях **Архив**

Хотите указать другой адрес для участия в общих собраниях с использованием системы ЕИАС ЖКХ? **Указать другой адрес**

**Сведения о собственности**

**Сведения о последнем проведенном собрании**

Информация о собрании Протоколы и файлы

Вид собрания: Ежегодное собрание  
 Форма проведения: Очное голосование  
 Дата и время проведения собрания:  
 Правомочность собрания:

Нажимаем кнопку «Инициировать собрание»

**ЕИАС ЖКХ**

18:40 03.09.2020

Профиль Прошунин А. А.

Ваш адрес: **г. Балашиха, ул. Заречная, д.10** Выберите нужный дом

По Вашему адресу разрешено проводить и участвовать в собраниях с использованием системы ЕИАС ЖКХ **Инициировать собрание**

В Вашем доме нет запланированных собраний, но Вы можете ознакомиться с информацией об уже проведенных собраниях **Архив**

Хотите указать другой адрес для участия в общих собраниях с использованием системы ЕИАС ЖКХ? **Указать другой адрес**

**Сведения о собственности**

**Сведения о последнем проведенном собрании**

Информация о собрании Протоколы и файлы

Вид собрания: Ежегодное собрание  
 Форма проведения: Очное голосование  
 Дата и время проведения собрания:  
 Правомочность собрания:

Перед нами Заявка на проведение нового ОСС. Сначала инициатору необходимо заполнить общую информацию о собрании: период приема решений, порядок и место ознакомления с информацией.

**ЕИАС ЖКХ**

18:45 03.09.2020

Профиль Прошунин А. А.

**Заявки на проведение Общего собрания**

Адрес дома\*  
 ● г. Балашиха, ул. Заречная, д.10

Дата и время начала периода приема решений (голосования)  
 17.09.2020 19:00

Дата и время окончания периода приема решений (голосования)  
 24.09.2020 19:00

Место или адрес ознакомления с информацией по Общему собранию\*  
 ул. Заречная 10, кв. 29

Порядок ознакомления с информацией по Общему собранию\*  
 Ежедневно с 19 до 21

**Сохранить**

Теперь можно добавить вопросы повестки собрания. Нажимаем кнопку «Добавить»

Заявки на проведение Общего собрания

18:47  
03.09.2020

Профиль  
Прошунин А. А.

Реестр собственников

Номер заявки: Заявка на ОСС №506 от 03.09.2020  
Статус: Оформление

Адрес: г. Балашиха, ул. Заречная, д.10

Дата и время начала периода приема решений (голосования): 17.09.2020 19:41  
Дата и время окончания периода приема решений (голосования): 24.09.2020 19:41

Место или адрес ознакомления с информацией по Общему собранию: ул. Заречная 10, кв. 29

Порядок ознакомления с информацией по Общему собранию: Ежедневно с 19 до 21

Отправить Администратору общего собрания Редактировать Удалить

Вопросы повестки

Добавить

Номер	Тип вопроса	Вопрос	Предложение
-------	-------------	--------	-------------

Если инициируемое собрание является первым в электронном виде, то в повестке дня будут присутствовать 5 обязательных вопросов, по которым инициатору надо будет указать предложения.

### Вопросы повестки

Добавить

Номер	Тип вопроса	Вопрос	Предложение
1	Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы	Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы	Введите предложение...
2	Определение лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (администратора общего собрания собственников)	Определение лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (администратора общего собрания собственников)	Инютина Ульяна Александровна
3	Порядок приема администратором общего собрания решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование	Порядок приема администратором общего собрания решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование	Введите предложение...
4	Порядок приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме	Порядок приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме	Введите предложение...
5	Использование иной информационной системы при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования	Использование иной информационной системы при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования	Использовать ЕИАС ЖКХ

Также можно добавить другие вопросы повестки собрания. Нажимаем кнопку «Добавить»

Заявки на проведение Общего собрания

18:47  
03.09.2020

Профиль  
Прошунин А. А.

Реестр собственников

Номер заявки: Заявка на ОСС №506 от 03.09.2020  
Статус: Оформление

Адрес: г. Балашиха, ул. Заречная, д.10

Дата и время начала периода приема решений (голосования): 17.09.2020 19:41  
Дата и время окончания периода приема решений (голосования): 24.09.2020 19:41

Место или адрес ознакомления с информацией по Общему собранию: ул. Заречная 10, кв. 29

Порядок ознакомления с информацией по Общему собранию: Ежедневно с 19 до 21

Отправить Администратору общего собрания Редактировать Удалить

Вопросы повестки

Добавить

Номер	Тип вопроса	Вопрос	Предложение
-------	-------------	--------	-------------

## Заполняем поля вопроса повестки

### Заявки на проведение Общего собрания

Номер заявки  
Заявка на ОСС №34 от 06.08.2020

Тип вопроса  
18.1. Другие вопросы, отнесенные к компетенции общего собр...

Вопрос повестки\*

Заключение до-гово-ра управления многоквартирным домом, расположенным по адресу Московская область, г. Воскресенск, ул. Московская, д. 19, с МУП «Управление домами – Воскресенск»

Предложение по повестке

Заключить до-гово-р управления многоквартирным домом, расположенным по адресу Московская область, г. Воскресенск, ул. Московская, д. 19, с МУП «Управление домами – Воскресенск»

Сохранить

Нажимаем «Сохранить»

В случае если собрание в электронном виде проводится впервые, то инициатор публикует сообщение о проведении ОСС и в этот момент собственники, зарегистрированные в системе получают соответствующие уведомления.

Номер заявки:  
Заявка на ОСС №35 от 06.08.2020

Статус:  
Оформление

Адрес:  
г. Воскресенск, ул. Московская, д.19

Дата и время начала периода приема решений (голосования):  
16.08.2020 21:33

Дата и время окончания периода приема решений (голосования):  
02.09.2020 21:33

Место или адрес ознакомления с информацией по Общему собранию:  
Московская область, г. Воскресенск, пл. Ленина, д. 3, каб. № 115  
Время приема: рабочие дни с 9-00 до 15-00 с перерывом на обед с 13-00 до 14-00  
Номер телефона для обращения по вопросам проведения общих собраний собственников помещений с использованием информационной системы ЕИАС ЖКХ Московской области: 8-496-44-278-73 при предъявлении документа, удостоверяющего личность; документа-основания права собственности (для собственников помещений); документа, подтверждающего полномочия представителя (при обращении представителя)

Порядок ознакомления с информацией по Общему собранию:  
В будние дни с 9-00 до 15-00 с перерывом на обед с 13-00 до 14-00, при предъявлении документа, удостоверяющего личность; документа-основания права собственности; документа, подтверждающего полномочия представителя (при обращении представителя)

Опубликовать собрание   Редактировать   Удалить

Если собрание не первое, то инициатор направляет заявку на его проведение на проверку администратору. Это необходимо сделать не позднее, чем за 14 дней до даты начала периода приема решений.

Личный кабинет ЕИАС ЖКХ

Заявки на проведение Общего собрания

12:07  
15.07.2020

Профиль  
Прошунин А. А.

Номер заявки:  
Заявка на ОСС №340 от 15.07.2020

Статус:  
Оформление

Адрес:  
г. Балашиха, б-р. Московский, д.11

Дата и время начала периода приема решений (голосования):  
29.07.2020 13:00

Дата и время окончания периода приема решений (голосования):  
05.08.2020 13:00

Место или адрес ознакомления с информацией по Общему собранию:  
г. Балашиха, б-р. Московский, д.11, кв. 1

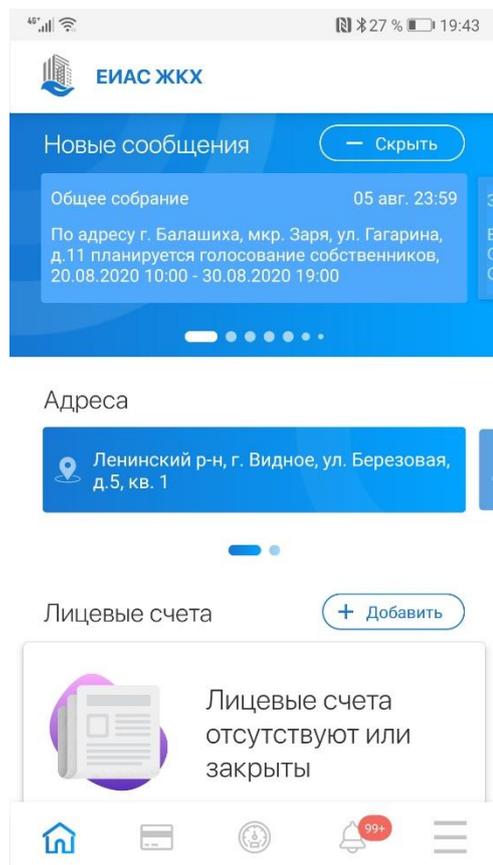
Порядок ознакомления с информацией по Общему собранию:  
Ежедневно с 18 до 19 при предъявлении документа, удостоверяющего личность, и документа, подтверждающего право собственности.

Отправить Администратору общего собрания   Удалить

После получения заявки от инициатора администратор проверяет её на соответствие требованиям законодательства и публикует сообщение о проведении общего собрания в системе. На это ему отводится 4 дня.

В момент публикации этого сообщения собственники помещений в доме получают уведомление о проведении ОСС:

- в личный кабинет;
- на электронную почту;
- в мобильное приложение.



Соответствующие уведомления поступают жителям не только при иницировании собрания, но и после начала периода приема решений, за день до окончания периода приема и после формирования итогового протокола собрания.

Кроме того, инициатор собрания распечатывает из системы сообщение о проведении собрания и размещает его на информационных стендах в подъездах, чтобы незарегистрированные в системе собственники смогли принять участие в ОСС.

Голосование на портале ЕИАС ЖКХ происходит так же в пункте меню «Общие собрания»

Прокручиваем экран вниз и видим вопросы повестки дня на против которых собственник должен проставить галочку со своим решением: за, против или воздержался. Давайте проголосуем и нажмем кнопку отправить результаты.

### Повестка

Отправить результаты

Номер	Вопрос	Голосование, % (кол-во голосов)			Итог голосования
		За	Против	Воздержался	
1	Совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете. совершать	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2	Выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете. Иванов Сергей Николаевич	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3	Размер взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт. 10 руб.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Система уведомит, что наш голос принят.

Аналогичным образом осуществляется голосование через мобильное приложение ЕИАС ЖКХ.

Помимо голосования на портале и через мобильное приложение, собственники, у которых отсутствует возможность проголосовать электронно, могут обратиться к администратору собрания. Администратор распечатает им бланк решения и разместит его заполненный электронный образ в системе.

Правомочность собрания: Правомочно (имеет кворум)  
 Протокол собрания: № 19/2020 от 24.06.2020

Вернуться | Объявление о собрании | **Решения собственников** | Протокол

### Сведения об инициаторах собрания

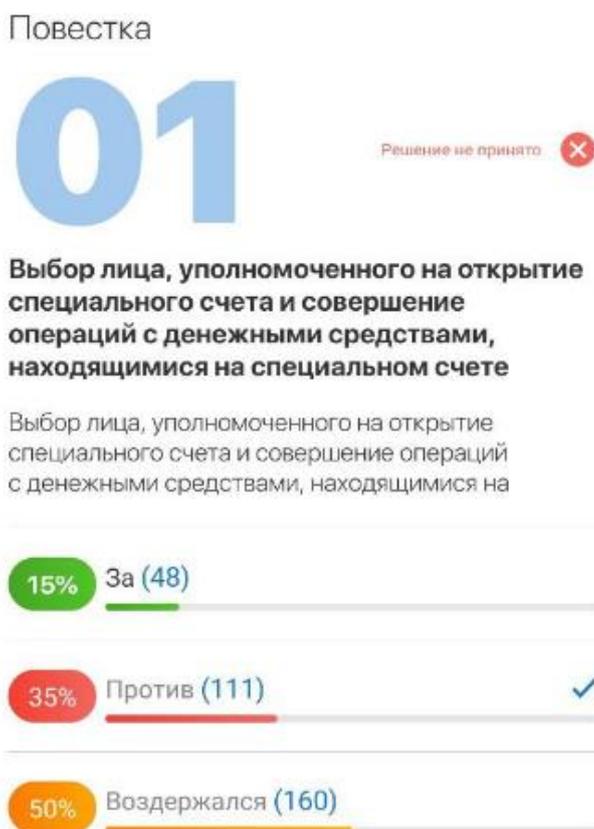
Инициатор	Собственник в помещениях
Прошунин Александр Александрович	кв.1

### Повестка общего собрания

Ном...	Вопрос	Итог голосования	Тип вопроса	Результаты голосования (кв.м)			Всего
				«За»	«Против»	«Воздержался»	
1	Порядок приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещен...	Решение принято	Порядок пр...	482	0	0	482
2	Порядок приема администратором общего собрания решений собственников помещений в многоквартирном доме по во...	Решение принято	Порядок пр...	443	40	0	482
3	Использование иной информационной системы при проведении общего собрания собственников помещений в многокв...	Решение принято	Используй...	443	40	0	482
4	Определение лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использован...	Решение принято	Определен...	443	40	0	482
5	Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартир...	Решение принято	Продолжит...	482	0	0	482

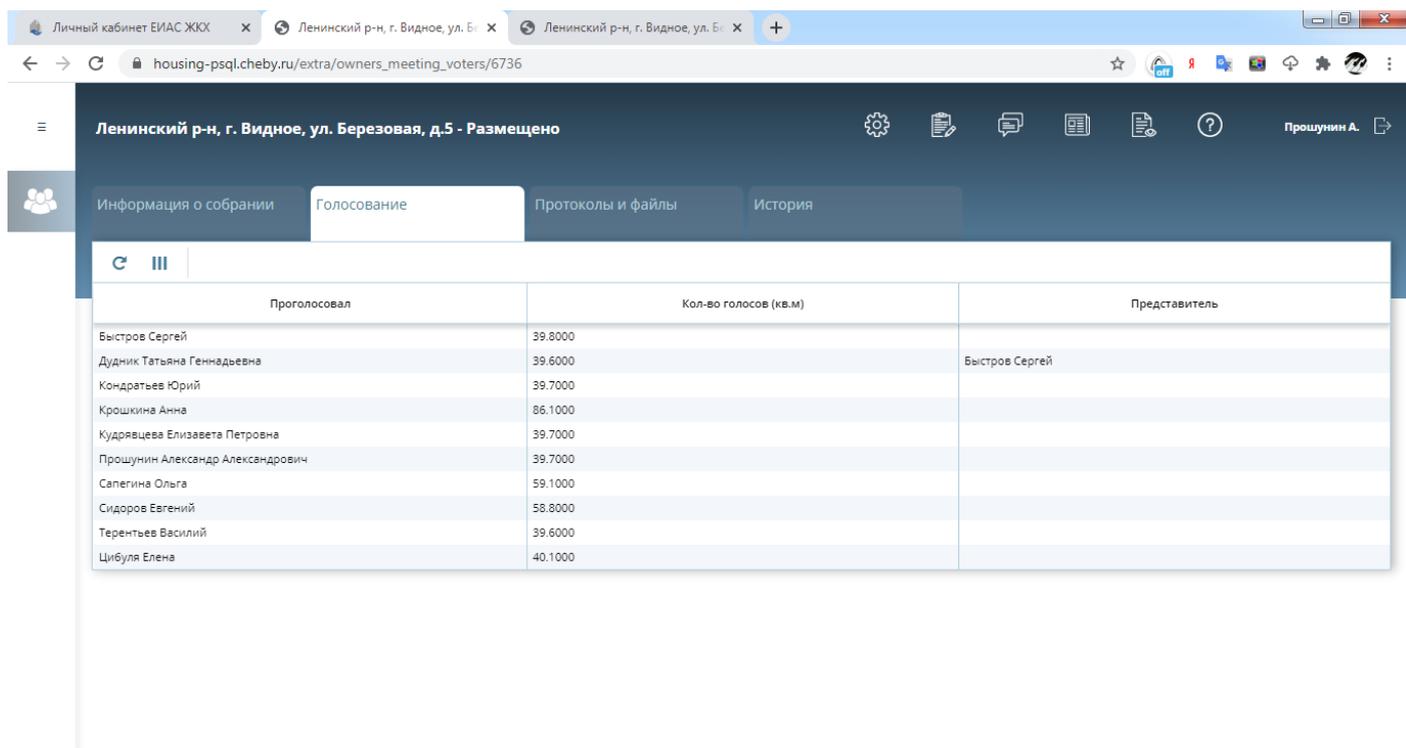
После завершения периода приема решений в системе автоматически формируется протокол.

Собственники помещений получают уведомления о формировании протокола в личные кабинеты на сайте, мобильное приложение и электронную почту.



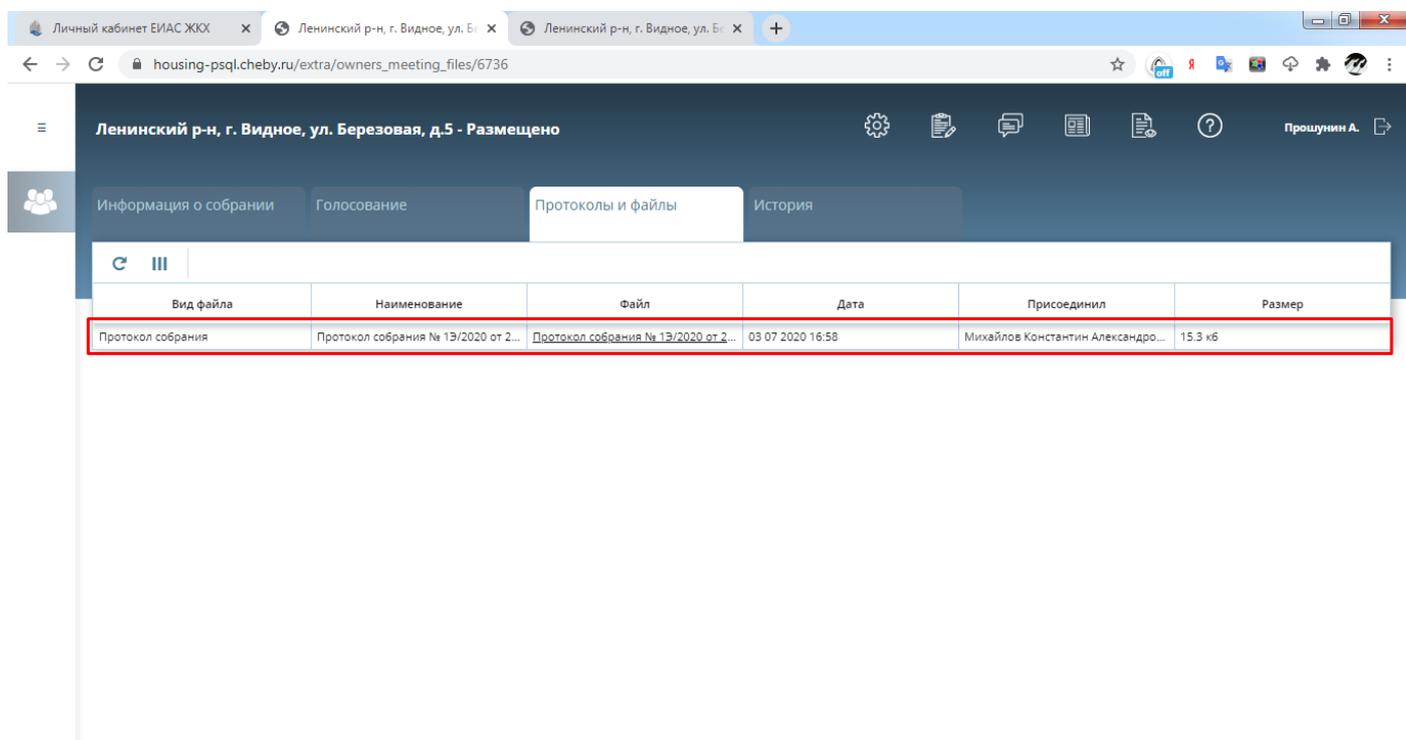
В личном кабинете Администратора доступна вся документация по собранию.

## Решения собственников



Проголосовал	Кол-во голосов (кв.м)	Представитель
Быстров Сергей	39.8000	Быстров Сергей
Дудник Татьяна Геннадьевна	39.6000	
Кондратьев Юрий	39.7000	
Крошкина Анна	86.1000	
Кудрявцева Елизавета Петровна	39.7000	
Прошунин Александр Александрович	39.7000	
Салегина Ольга	59.1000	
Сидоров Евгений	58.8000	
Терентьев Василий	39.6000	
Цибуля Елена	40.1000	

## Протокол ОСС



Вид файла	Наименование	Файл	Дата	Присоединил	Размер
Протокол собрания	Протокол собрания № 13/2020 от 2...	Протокол собрания № 13/2020 от 2...	03 07 2020 16:58	Михайлов Константин Александро...	15.3 кб

Этот протокол, как и вся документация по ОСС формируется в строгом соответствии с законодательством и хранится в системе. В случае, если администратором выступает орган местного самоуправления, направлять документацию на бумажных носителях в ГЖИ не требуется.

У сотрудников жилищной инспекции есть свой личный кабинет в ЕИАС ЖКХ, где им доступна вся документация по общим собраниям.

На этом процедура проведения ОСС в электронной форме завершается.