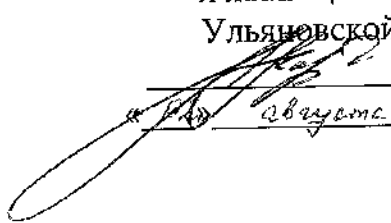


УТВЕРЖДАЮ  
Исполняющий обязанности  
руководителя Агентства  
государственного строительного  
и жилищного надзора  
Ульяновской области

А.В.Карлин

  
« 14 » августа 2022 г.

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ**  
**по организации и проведению общего собрания собственников помещений**  
**в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием**  
**государственной информационной системы**  
**жилищно-коммунального хозяйства**

Согласно части 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путём обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

25 мая 2020 года вступил в силу Федеральный закон от 25.05.2020 № 156-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым упрощена процедура проведения онлайн-голосования собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД).

Как и прежде, в соответствии со статьёй 44.1 ЖК РФ собственникам доступны три формы проведения общего собрания собственников (далее - ОСС):

- очное голосование;
- заочное голосование (опросным путем или с использованием информационной системы);
- очно-заочное голосование.

Вместе с тем, безусловно, онлайн-голосование при проведении ОСС имеет ряд преимуществ, в частности, упрощает процесс проведения собрания, позволяет легче набрать кворум при голосовании, обеспечивает мобильность и безопасность голосования, исключает возможность фальсификации решений собственников.

**Важно!** Онлайн-голосование не отменяет право собственника выразить свое решение посредством заполнения письменного решения собственников. Если по какой-либо причине у собственника отсутствует возможность выразить свой голос в информационной системе, он может проголосовать путем

заполнения письменного решения с последующей его передачей администратору ОСС. Данное правило закреплено в ч. 6 ст. 47.1 ЖК РФ.

К информационной системе для проведения ОСС в форме заочного голосования законодатель относит (п.3.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ):

государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ, система);

региональную информационную систему (далее - РИС), которая создается на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъект Российской Федерации. В Ульяновской области планируется создание указанной системы в срок до 2025 года;

иные информационные системы независимо от способа управления МКД.

ОСС в РИС проводится в порядке, сроки и с соблюдением требований, установленных для ОСС в ГИС ЖКХ, включая порядок проведения первого ОСС при условии автоматизированного размещения информации в ГИС ЖКХ (ч. 14 ст. 47.1 ЖК РФ).

ГИС ЖКХ используется (часть 1 статьи 47.1 ЖК РФ):

для размещения сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования,

для хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме,

для размещения электронных образов решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование,

для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в заочной форме с использованием ГИС ЖКХ или РИС возможно без предварительного проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной форме (часть 13 статьи 47.1 ЖК РФ).

Для проведения ОСС в форме заочного голосования с использованием иных информационных систем необходимо предварительное принятие ОСС решений, предусмотренных пунктами 3.2 - 3.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Хотелось бы подробнее остановиться на пошаговом алгоритме действий при проведении онлайн-голосования собственников с учетом требований статьи 47.1 ЖК РФ.

### Порядок проведения первого ОСС в системе

Процедура проведения первого онлайн-голосования в ГИС ЖКХ регламентирована частью 2.1 статьи 47.1 ЖК РФ и не содержит требований о необходимости при проведении первого онлайн-голосования предварительно принимать на ОСС соответствующие решения об использовании системы, определении администратора, порядка приёма им документов ОСС и пр.

Вместе с тем, чтобы в дальнейшем иметь возможность проводить ОСС в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ на первом собрании необходимо принять решения по таким вопросам, как:

- определение администратора ОСС;
- порядок приема администратором сообщений о проведении ОСС и решений собственников;
- продолжительность голосования.

Соответственно указанные вопросы необходимо включить в повестку дня первого ОСС, проводимого с использованием ГИС ЖКХ.

Если планируется проведение собрания в заочной форме путем онлайн-голосования через иную информационную систему, то необходимо в повестку дня предварительного ОСС, кроме вышеперечисленных вопросов включить вопрос об использовании конкретной информационной системы для онлайн-голосования.

**Важно!** Первое ОСС в ГИС ЖКХ не может быть проведено в случае поступления администратору ОСС информации о наличии письменных отказов от проведения данного общего собрания собственников, обладающих более чем 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Реализовать свое право на отказ от проведения первого ОСС в ГИС ЖКХ собственник может путем подачи в управляющую организацию письменного отказа не позднее чем за 5 рабочих дней до даты проведения такого собрания.

Управляющая организация обязана зарегистрировать такой отказ и не позднее чем за 2 рабочих дня до даты проведения ОСС:

- представить их инициатору;
- учесть отказы, если управляющая организация сама является инициатором такого ОСС. Это следует из части 2.1 статьи 47.1 ЖК РФ.

Администратор ОСС - это лицо, которое от имени собственников уполномочено на использование системы при проведении онлайн-голосования (п. 3.3. ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Инициатором первого ОСС в ГИС ЖКХ могут выступать:  
любой собственник помещения МКД;  
управляющая организация.

При этом, в случае проведения первого ОСС в ГИС ЖКХ инициатор также осуществляет и полномочия администратора ОСС (часть 2.1 статьи 47.1 ЖК РФ).

Для проведения последующих онлайн-голосований на первом ОСС решается вопрос о том, кто в последующем будет являться администратором

ОСС в ГИС ЖКХ. Данным лицом также может быть определен как собственник помещения в МКД, так и управляющая организация.

При этом инициатором проведения последующих ОСС в ГИС ЖКХ могут являться как собственники, так и иные лица, обладающие правом инициирования собрания в соответствии с ЖК РФ (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ).

### **Действия инициатора и администратора ОСС при подготовке и проведении онлайн-голосования**

1. Инициатор первого ОСС в ГИС ЖКХ (он же администратор) определяется с вопросами, которые будут выноситься на повестку дня ОСС, а также определяет с учетом требований частей 7 и 8 статьи 47.1 ЖК РФ порядок приёма решений собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование и продолжительность голосования по вопросам повестки дня ОСС.

2. Инициатор ОСС (он же администратор) готовит сообщение о проведении ОСС, которое должно содержать сведения, перечисленные в части 4 статьи 47.1 ЖК РФ, а именно:

- сведения об инициаторе ОСС;
- форма проведения данного собрания;
- повестка дня данного собрания (не забываем включить в нее обязательные вопросы, изложенные несколькими абзацами выше);
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;
- сведения об администраторе общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица));
- место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;
- дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;
- порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

На основании части 5 статьи 47.1 ЖК РФ в сообщении о проведении ОСС также подлежит включению порядок представления письменных отказов собственников от проведения собрания согласно ч. 2.1 ст. 47.1 ЖК РФ

3. Инициатор ОСС (он же администратор) не позднее чем за 10 рабочих дней до даты проведения такого ОСС:

- размещает в системе и направляет собственникам помещений в МКД с использованием системы сообщение о проведении ОСС и о порядке представления в соответствии с ч. 2.1. ст. 47.1. ЖК РФ письменного отказа от проведения такого собрания в системе;
- размещает в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или на придомовой территории) указанное сообщение;
- размещает в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или на придомовой территории) правила доступа к системе не зарегистрированных в ней собственников помещений в многоквартирном доме.

Указанный алгоритм действий для инициатора первого онлайн-голосования установлен частью 5 статьи 47.1 ЖК РФ.

4. Инициатор ОСС (он же администратор) указывает 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.

Указанные требования установлены частью 10 статьи 47.1 ЖК РФ.

### **Последующие онлайн-голосования**

1. Инициатор определяет повестку дня ОСС и передает не позднее чем за 14 дней до даты начала проведения ОСС администратору ОСС сообщение о проведении такого собрания, которое должно отвечать требованиям, предусмотренным частью 4 статьи 47.1 ЖК РФ (изложены выше).

2. Администратор не позднее, чем за 10 дней до даты и времени начала проведения ОСС размещает в ГИС ЖКХ сообщение о проведении ОСС, переданное ему в соответствии с частью 2 статьи 47.1 ЖК РФ.

В указанный срок администратор направляет сообщение о проведении ОСС каждому собственнику помещения в данном доме посредством системы (часть 5 статьи 47.1. ЖК РФ).

3. Администратор указывает и размещает в системе сведения, перечисленные в части 10 статьи 47.1 ЖК РФ.

Продолжительность голосования по вопросам повестки дня ОСС с использованием системы должна составлять не менее чем 7 дней и не более чем 60 дней с даты и времени начала проведения такого голосования (часть 8 статьи 47.1 ЖК РФ).

Онлайн-голосование проводится без перерыва с даты и времени его начала и до даты и времени его окончания (часть 9 статьи 47.1 ЖК РФ).

Решения ОСС, принятые по результатам голосования с использованием системы, по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола и размещаются в системе в течение одного часа после окончания такого голосования (часть 11 статьи 47.1 ЖК РФ).

Стоит учесть, что не исключена ситуация, когда один собственник может принять противоположные решения по одному вопросу повестки дня ОСС, проголосовав как в онлайн-системе, так и путем заполнения письменного решения. В таком случае, различные решения по одному вопросу не позволяют определить действительное волеизъявление собственника и подлежат исключению из подсчета голосов.

Необходимо отметить, что принятие собственником решения в письменной форме и передача такого решения администратору ОСС на бумажном носителе не является письменным отказом собственника от проведения первого ОСС в системе. Письменное решение по вопросам повестки дня ОСС и отказ от проведения онлайн-голосования – это два различных документа.

Протоколы ОСС, сформированные с использованием системы, электронные образы решений собственников по поставленным на голосование вопросам, переданные администратору общего собрания, хранятся в системе (ч. 12 ст. 47.1. ЖК РФ).

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» (далее - приказ Минстроя России № 44/пр).

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в ГИС ЖКХ лицом, инициировавшим общее собрание (часть 1 ст. 46 ЖК РФ).

Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления

многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через 10 дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 5 Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор, утвержденного приказом Минстроя России № 44/пр (далее - Порядок), направление подлинников решений, протоколов должно осуществляться способами, позволяющими подтвердить факт и дату их получения органом государственного жилищного надзора, а также путём размещения в открытом доступе в ГИС ЖКХ скан-образов решений, протоколов не позднее 5 рабочих дней со дня направления подлинников решений, протоколов в орган государственного жилищного надзора.

В случае, если скан-образы решений, протоколов были размещены в ГИС ЖКХ до даты направления решений, протоколов в орган государственного жилищного надзора, датой направления подлинников решений, протоколов считается дата размещения их скан-образов в ГИС ЖКХ.

Таким образом, администратор общего собрания в случае, если голосование проводилось посредством передачи администратору общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме, обязан разместить электронные образы документов в ГИС ЖКХ.

Неразмещение информации в соответствии с законодательством Российской Федерации в ГИС ЖКХ или нарушение установленных законодательством Российской Федерации порядка, способов и (или) сроков размещения информации, либо размещение информации не в полном объёме, либо размещение недостоверной информации лицом, являющимся администратором общего собрания, образует состав административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 13.19.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях и влечет предупреждение или наложение административного штрафа на физических лиц в размере от 3 тысяч до 5 тысяч рублей; на должностных лиц - от 5 тысяч до 10 тысяч рублей.

---