

Общая информация

- [Общая информация](#)
- [Как голосовать?](#)
- [Добавление в реестр собственников](#)

Общая информация

Общее собрание собственников (ОСС) – специальный орган управления МКД.

Любой многоквартирный дом должен быть безопасным для жизни и здоровья граждан. Для этого необходимо обеспечить надлежащее состояние общего имущества. Вопросы его управления, содержания, ремонта и использования обсуждаются минимум раз в год на общем собрании собственников.

При этом собрание считается правомочным (вступает в силу), только если на нем проголосовали собственники, не менее чем 50% голосов от общего числа. То есть, если в сумме проголосовало меньше 50% собственников, то ОСС является не правомочным и не вступит в силу. Так же есть вопросы, которые требуют большего количества голосов - 2/3 от общего числа собственников.

Подсчет голосов идет не по количеству квартир или собственников, а по долям общедомовой собственности, которой владеет собственник. То есть если есть квартира\помещение 64,5 кв.м, ее доля общедомовой собственности составляет 0,1298%, а квартира\помещение имеет площадь 107.4 кв.м, то ее доля равна 0,2162%. Если сложить все доли собственников, то получится 100%, из которых как минимум необходимо 50%+1.

Главная мысль этого в том, что Совет дома и Председатель или какая-то группа людей, не вправе сделать выбор без мнения\решения 50 и более процентов собственников, если не принято иное решение на ОСС. По этой причине Совет дома учитывает мнение собственников, проводит опросы или просто интересуется мнением жителей, а так же для того, что бы выносить на ОСС пункты, которые позволят сделать наш ЖК лучше.

ОСС, которое проходит сейчас позволит решить административные вопросы, которые в последствии помогут дальше решать проблемы ЖК проще и не так затратно.

Кто может участвовать в ОСС:

- Владельцы жилых помещений;
- Их законные Представители;
- Представитель органа местного самоуправления (Если часть квартир в МКД находится в муниципальной собственности).

Что входит в компетенцию ОСС:

- определение способов управления МКД;

- выбор управляющей организации;
- выбор лиц, ответственных за подписание договоров по вопросам управления МКД;
- решения о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества, а также о его реконструкции;
- заработок на общем имуществе;
- определение пределов использования земельного участка, на котором расположен МКД;
- принятие решений о благоустройстве;
- выбор совета МКД.

Подробный перечень компетенций общего собрания собственников помещений в МКД представлен в части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Как провести ОСС:

Общее собрание собственников может быть проведено в очном формате при совместном присутствии собственников, в виде заочного голосования с помощью системы ЕИАС ЖКХ или опросным путем, а также в форме очно-заочного голосования.

Кто может быть инициатором собрания:

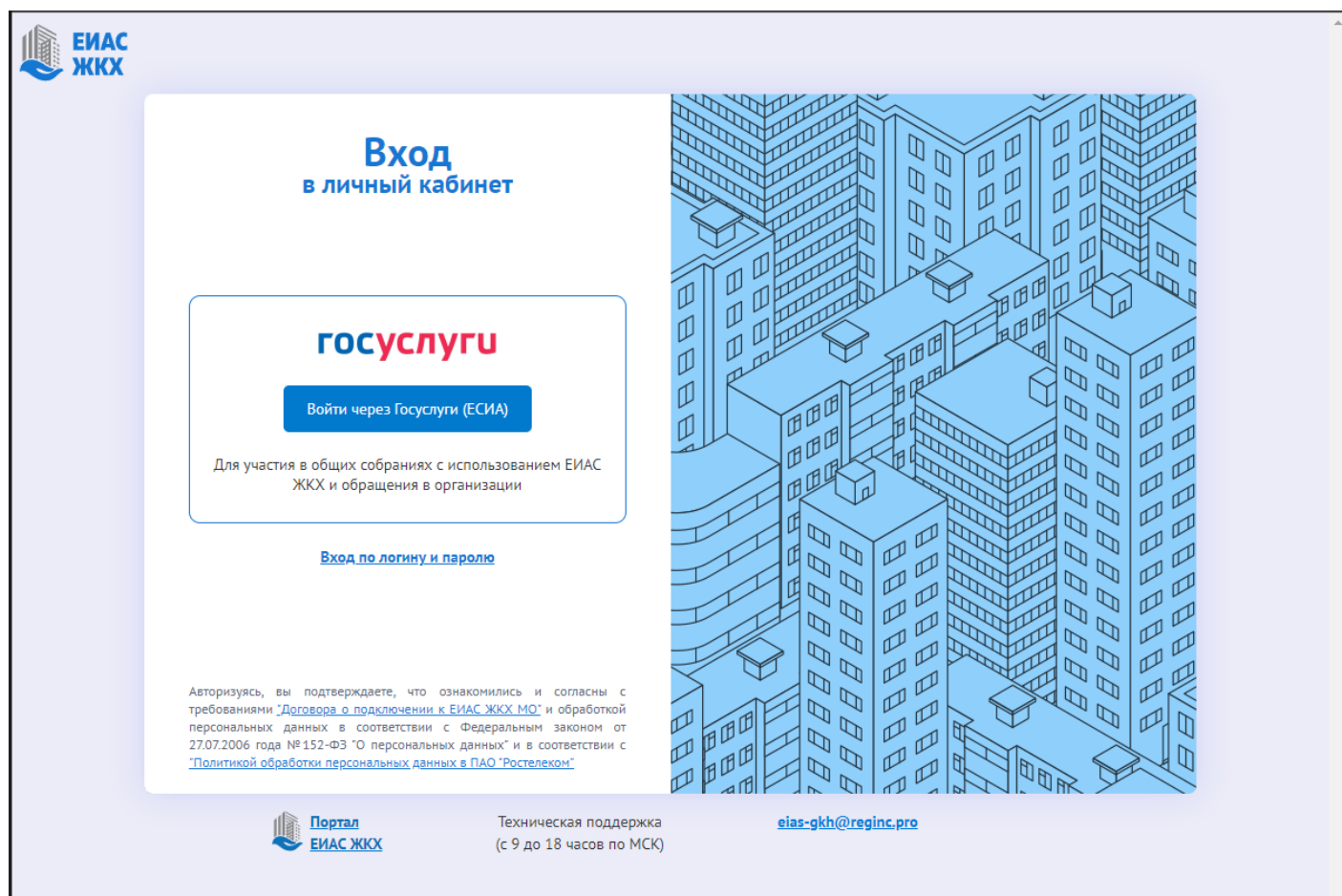
- собственник или группа собственников помещений в МКД (Для первичного и внеочередного собрания);
- лица, назначенные ответственными за проведение собраний на первичном ОСС (Для годового собрания);
- орган местного самоуправления (По вопросу включения МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей комплексному развитию);
- управляющая организация.

Как голосовать?

Голосование проходит через систему ЕИАС

Для начала необходимо пройти по ссылке

<https://citlk.eiasmo.ru/start>



The screenshot shows the login interface of the EIAS GKH system. At the top left is the logo with the text "ЕИАС ЖКХ". The main heading is "Вход в личный кабинет". Below it, the word "госуслуги" is displayed in red. A blue button contains the text "Войти через Госуслуги (ЕСИА)". Underneath the button, a line of text states: "Для участия в общих собраниях с использованием ЕИАС ЖКХ и обращения в организации". A blue link "Вход по логину и паролю" is positioned below this text. At the bottom left, there is a block of small text regarding authorization and consent to terms. At the bottom right, there is a stylized illustration of a city skyline with blue buildings. The footer contains the "Портал ЕИАС ЖКХ" logo, technical support information, and an email address.

ЕИАС ЖКХ

Вход
в личный кабинет

госуслуги

Войти через Госуслуги (ЕСИА)

Для участия в общих собраниях с использованием ЕИАС ЖКХ и обращения в организации

[Вход по логину и паролю](#)

Авторизуясь, вы подтверждаете, что ознакомились и согласны с требованиями "Договора о подключении к ЕИАС ЖКХ МО" и обработкой персональных данных в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных" и в соответствии с "Политикой обработки персональных данных в ПАО "Ростелеком"

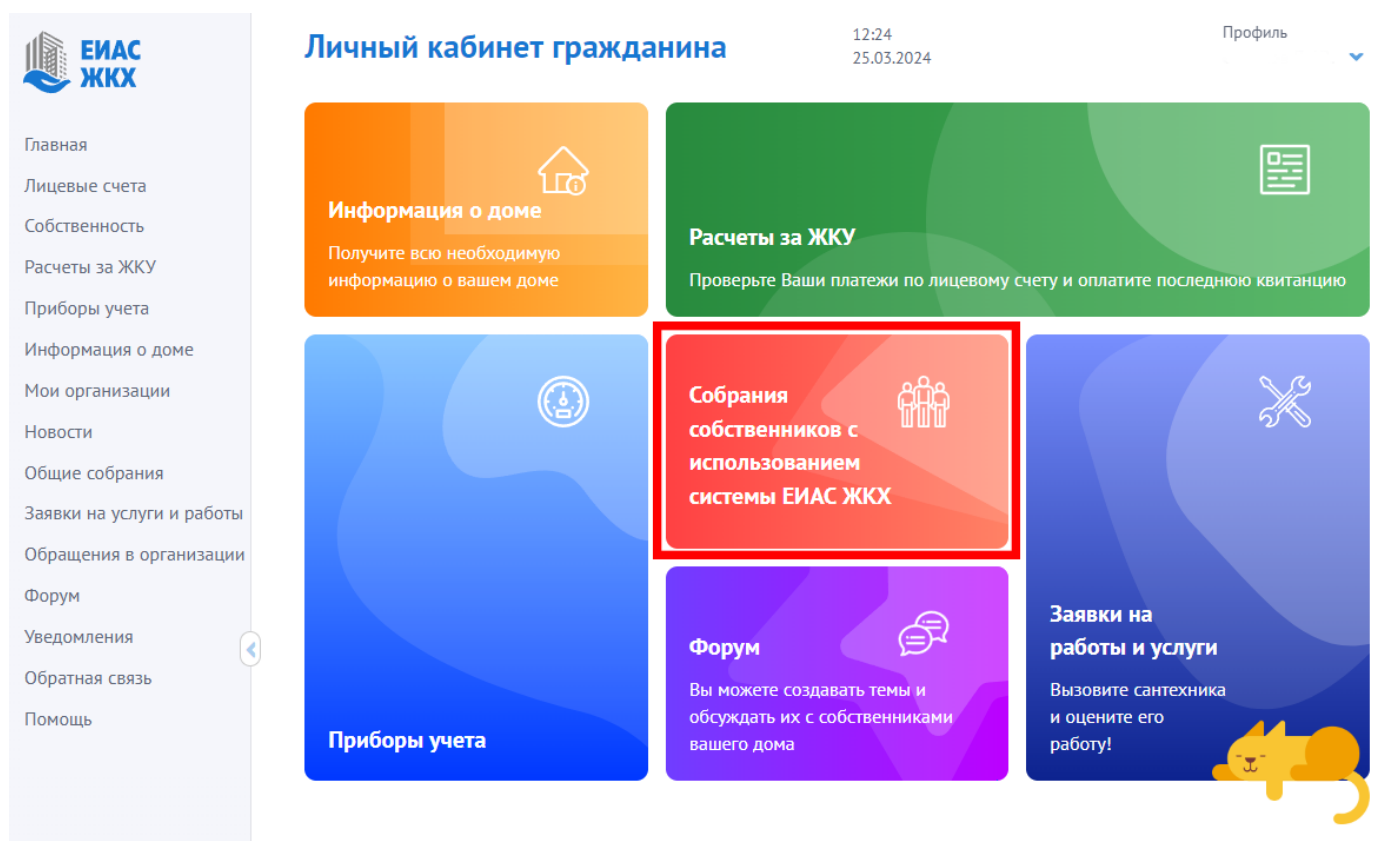
Портал
ЕИАС ЖКХ

Техническая поддержка
(с 9 до 18 часов по МСК)

eias-gkh@reginc.pro

Войти в свой личный кабинет или зарегистрироваться, если ранее Вы этого не сделали.

Далее необходимо пройти в пункт "Собрание собственников с использованием системы ЕИАС ЖКХ"



В разделе необходимо найти подраздел "Повестка". В подразделе содержатся вопросы, по которым необходимо проголосовать.

Доступны следующие варианты ответов:

- За;
- Против;
- Воздержался.

Необходимо выбрать один из вариантов и нажать кнопку "Отправить результаты".

The screenshot shows the 'Общие собрания собственников' (General Meetings of Owners) section of the EIAS ZhKH portal. On the left is a sidebar menu with items like 'Главная', 'Кабинет администратора', 'Лицевые счета', 'Собственность', 'Приборы учета', 'Информация о доме', 'Мои организации', 'Нормативно-правовые акты', 'Новости', 'Заявки на проведение Общего собрания', 'Онлайн-опросы', 'Общие собрания', 'Заявки на услуги и работы', 'Обращения в организации', 'Форум', and 'Уведомления'. The main content area has a header with the title 'Общие собрания собственников', a timestamp '19:06 03.09.2020', and a user profile 'Профилей Прошукин А. А.'. Below the header, there's a section for the user's address: 'Ваш адрес: г. Балашиха, 6-й, Московский, д.11'. A message states: 'Для участия в общих собраниях с использованием системы ЕИАС ЖКХ вам необходимо сделать 3 шага:'. Three steps are listed in green boxes: 1. Авторизоваться через ЕСИА (Госуслуги), 2. Указать собственность, and 3. Проголосуйте!. To the right, a red-bordered box contains a message: 'В Вашем доме еще не было принято решение об использовании системы ЕИАС ЖКХ для голосований на общем собрании собственников. Необходимо инициировать первое собрание или проголосовать, если оно уже запланировано. Если Вы проголосовали, то можете изменить свое решение или дождаться подведения результатов. Хотите указать другой адрес для участия в общих собраниях с использованием системы ЕИАС ЖКХ? Указать другой адрес. Посмотреть прошедшие собрания Архив'. Below this is a blue bar with 'Сведения о собственности' and a dropdown arrow. A red-bordered box with a warning icon contains the text: 'Внимание! В Вашем доме проводится собрание с использованием системы ЕИАС ЖКХ'. At the bottom, there are tabs for 'Информация о собрании' and 'Протоколы и файлы'.

Видео инструкция

[Больше информации о системе тут](#)

Добавление в реестр собственников

При возникновении проблем с определением собственности

Необходимо прислать данные о Вашей собственности, в личные сообщения

[@artem_zaychikov](#):

1. ФИО собственников
2. Номер помещения
3. Доли - в %
4. Площадь собственности
5. Документ подтверждающий право **(выбрать один)** на каждого собственника:
 - Акт
 - Выписка из ЕГРН
 - Выписка из ЕГРП
 - Регистрационное удостоверение
 - Свидетельство о гос. регистрации
 - иной документ
6. Номер данных документов и от какого числа

P.S. На [ГосУслугах](#) можно [выгрузить онлайн выписку ЕГРН](#) там указываются все собственники и доли.