

# 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:

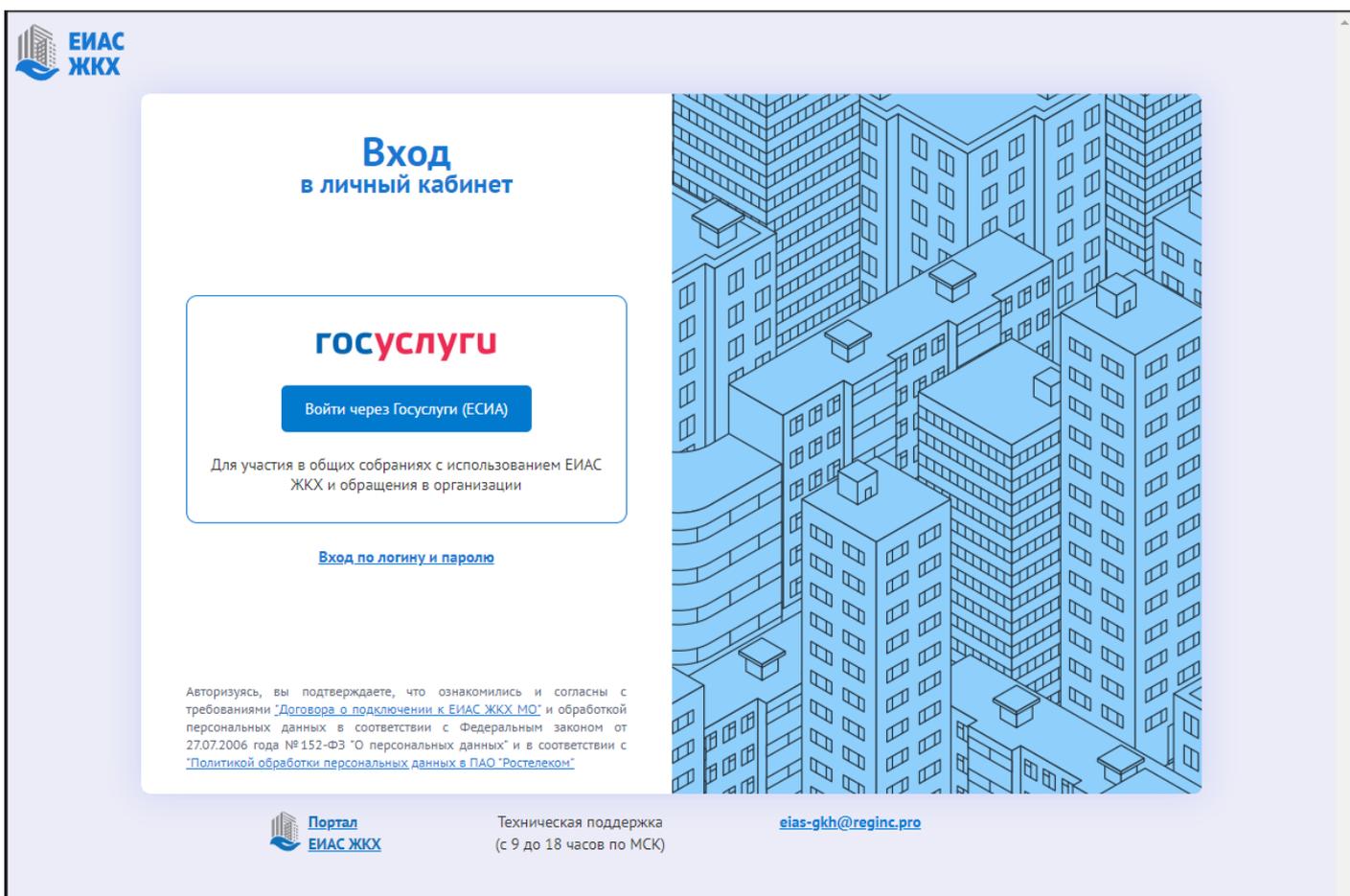
- собственник или группа собственников помещений в МКД (Для первичного и внеочередного собрания);
- лица, назначенные ответственными за проведение собраний на первичном ОСС (Для годового собрания);
- орган местного самоуправления (По вопросу включения МКД в границы территории жилой застройки, подлежащей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

# Как голосовать?

## Голосование проходит через систему ЕИАС

Для начала необходимо пройти по ссылке

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

The image shows a screenshot of a web portal for EIAS (EIAS ЖКХ). The page has a light blue background with a stylized illustration of apartment buildings on the right side. In the top left corner, there is a logo for EIAS ЖКХ. The main content area is white and contains the following elements: a heading "Вход в личный кабинет" (Login to personal cabinet), a "госуслуги" (Gosuslugi) button with a sub-button "Войти через Госуслуги (ЕСИА)", and a text block explaining that this is for participating in general meetings and making requests. Below this is a link "Вход по логину и паролю" (Login with login and password). At the bottom, there is a disclaimer about terms of use and data processing, a footer with the portal name "Портал ЕИАС ЖКХ", technical support information "Техническая поддержка (с 9 до 18 часов по МСК)", and an email address "eias-gkh@reginc.pro".

**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"](#)

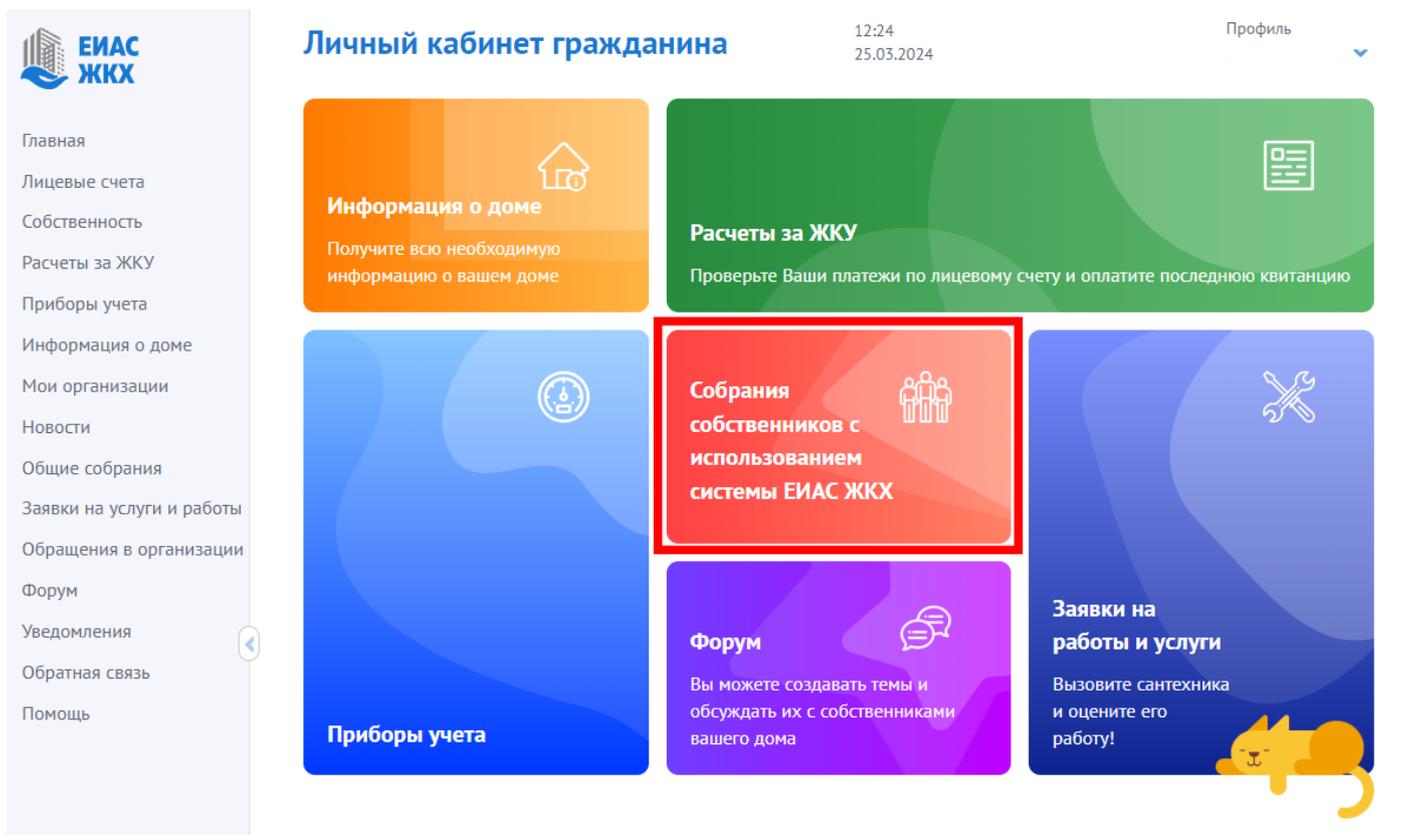
Портал  
ЕИАС ЖКХ

Техническая поддержка  
(с 9 до 18 часов по МСК)

[eias-gkh@reginc.pro](mailto: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 website interface for a general meeting. On the left is a navigation 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 header includes the EIAS ZhKH logo, the title 'Общие собрания собственников', the date '19:06 03.09.2020', and the user profile 'Профиль Прошукин А. А.'. Below the header, the address is 'г. Балашиха, 6-й р. Московский, д.11'. A central section lists three steps: '1. Авторизоваться через ЕСИА (Госуслуги)', '2. Указать собственность', and '3. Проголосуйте!'. To the right, a text box explains that no decision has been made yet and provides instructions on how to proceed, including a link to 'Указать другой адрес' and a link to 'Архив'. A blue bar at the bottom contains 'Сведения о собственности'. A red-bordered warning box states: 'Внимание! В Вашем доме проводится собрание с использованием системы ЕИАС ЖКХ'. At the bottom, there are links 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.