

# Общее Собрание Собственников

- [Общая информация](#)
- [Повестка ОСС](#)
- [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.

# Повестка ОСС

1. Использовать информационную систему ЕИАС ЖКХ МО при проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования.

Подтверждаем, что хотим использовать данную систему ЕИАС для проведения голосований по ОСС.

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) с указанием СНИЛС и (или) ОГРН - **Зайчикова Артема Николаевича, кв. 592.**

Выбираем администратором данного собрания - Зайчикова Артема.

3. Определить порядок приема администратором общих собраний решений собственников помещений в многоквартирном доме с использованием информационной системы ЕИАС ЖКХ, а также по вопросам поставленным на голосование на таких общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах в Московской обл., Ленинский

м.р., с.п. Развилковское, п. Развилка, Римский проезд, д. 1, секция 12, квартира 592, при себе необходимо иметь паспорт и выписку и ЕГРН

Уточнить что-то по ОСС можете Зайчикова Артема, по предварительной договоренности с ним же.

4. Определить продолжительность голосования по вопросам повестки дня общих собраний в форме заочного голосования с использованием информационной системы ЕИАС ЖКХ – 22 (двадцать два) календарных дней.

Принимаем что голосование будет 22 дня.

5. Определить ознакомление с информацией можно по общему собранию собственников на информационных стендах в подъезде дома или по адресу Московская обл., Ленинский м.р., с.п. Развилковское, п. Развилка, Римский проезд, д. 1, секция 12, квартира 592 в будние дни с 20:00 до 21:30 по договоренности с @artem\_zaychikov (телеграмм).

Соглашаемся с возможностями ознакомления с информацией.

6. Разрешить Совету дома согласовывать мероприятия проводимые на возмездной и безвозмездной основе, на общедомовой территории, основываясь на действующем законе № 52-ФЗ и голосовании в телеграм канале Совет дома №1(3)

[https://t.me/+nl\\_MgxhcNytmMDhi](https://t.me/+nl_MgxhcNytmMDhi), путем предоставления письменного согласия, заверенное подписью Совета дома. Цели расходования средств, поступивших по договорам от третьих лиц в виде платы за пользование общим имуществом (либо его части) в Многоквартирном доме определяются Советом многоквартирного дома..

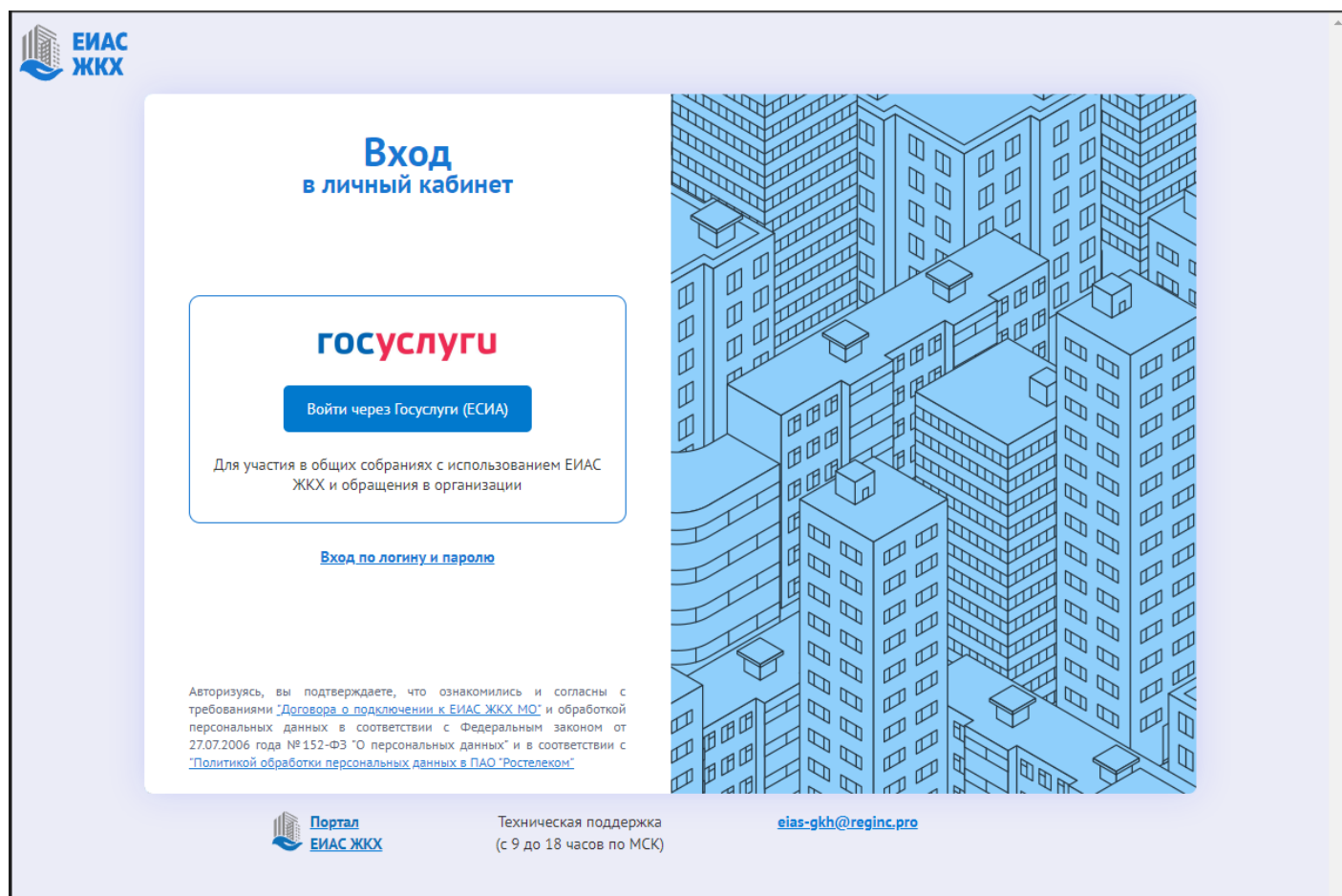
Данный пункт позволяет согласовывать мероприятия, на общедомовой территории ЖК, с собственниками и Советом дома №1. Такие как праздники, съемки кино и многое другое. Делается это для того что бы учитывалось мнение жителей при назначении места и времени мероприятий.

# 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 the terms of use. At the bottom right, there is a stylized illustration of a city with several 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"

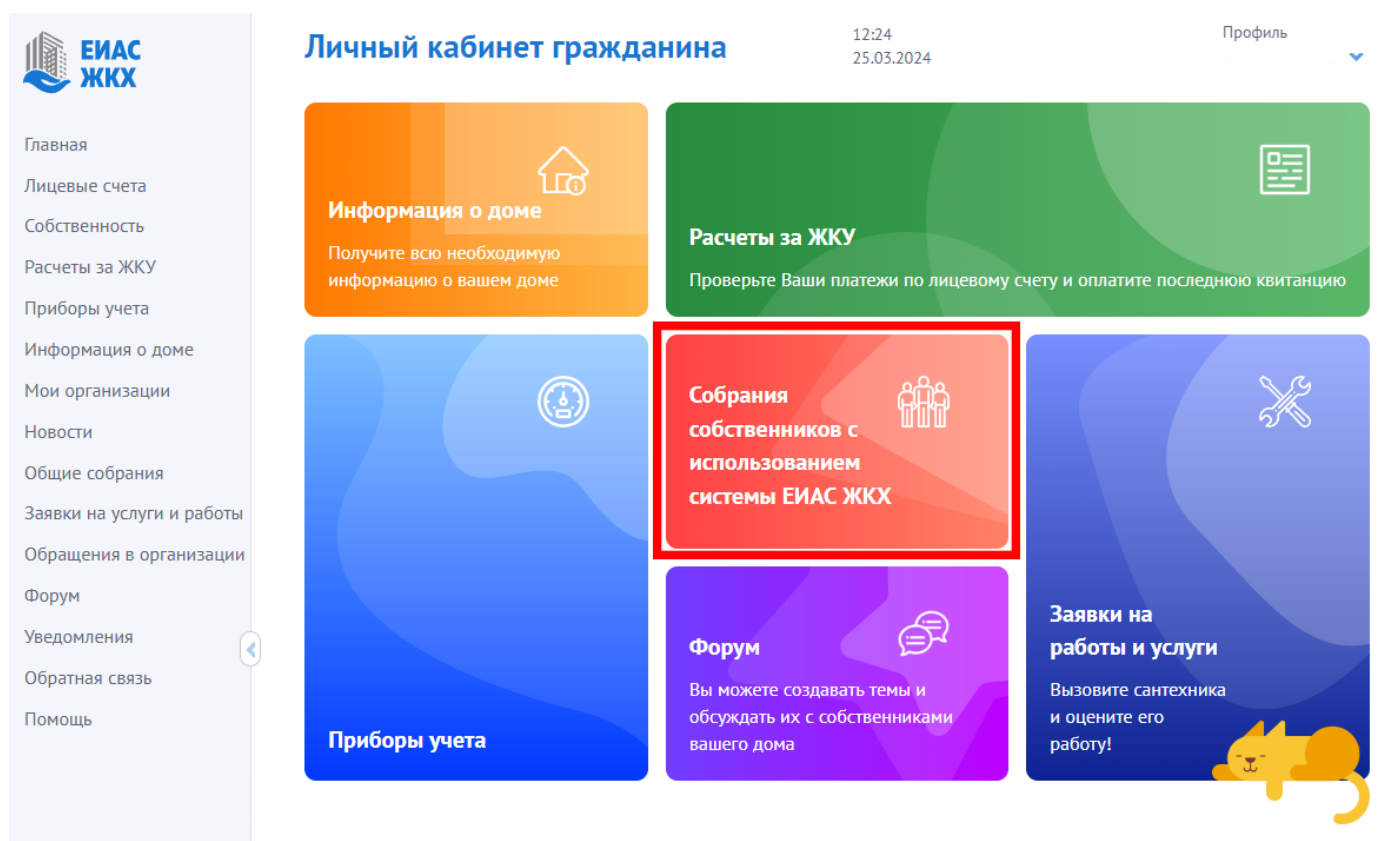
Портал  
ЕИАС ЖКХ

Техническая поддержка  
(с 9 до 18 часов по МСК)

[eias-gkh@reginc.pro](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 '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 'Профилъ Прощукин А. А.'. Below the header, the address is 'г. Балашиха, 6-й, Московский, д.11'. A section titled 'Для участия в общих собраниях с использованием системы ЕИАС ЖКХ вам необходимо сделать 3 шага:' lists three steps: 1. Авторизоваться через ЕСИА (Госуслуги), 2. Указать собственность, and 3. Проголосуйте!. To the right, a red-bordered box contains a message about the need to initiate a meeting or vote, a link to 'Указать другой адрес', and a link to 'Архив'. A blue bar at the bottom of the main content area is labeled 'Сведения о собственности'. Below this, a red-bordered box with a bell icon contains the warning: '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'.

ЕИАС ЖКХ

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  
Уведомления

Общие собрания собственников

19:06  
03.09.2020

Профилъ  
Прощукин А. А.

Ваш адрес: г. Балашиха, 6-й, Московский, д.11 Выберите нужный дом

Для участия в общих собраниях с использованием системы ЕИАС ЖКХ вам необходимо сделать 3 шага:

1. Авторизоваться через ЕСИА (Госуслуги)
2. Указать собственность
3. Проголосуйте!

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](#)

Сведения о собственности

**Внимание! В Вашем доме проводится собрание с использованием системы ЕИАС ЖКХ**

[Информация о собрании](#) [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.