**Инструкция по проведению ОСС в форме очно-заочного голосования**

**Общее собрание собственников помещений в МКД**, согласно [ч.1 ст.44 Жилищного Кодекса РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b50101afd08dee7f41764d59277937373a2f7655/#dst101459), признаётся органом управления домом. Общее собрание проводится для того, чтобы управляющая компания вместе с собственниками жилья смогла обсудить ряд злободневных вопросов и проблем повестки дня путём голосования и принятия решений.

Общее собрание собственников жилья может быть проведено в трёх формах ([ст.44.1 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b50101afd08dee7f41764d59277937373a2f7655/#dst101459)):+

* очного голосования - в присутствии собственников помещений в доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;
* заочного голосования - посредством опросного листа, если собрание в очной форме не состоялось из-за отсутствия кворума ([ч.1 ст.47, ст.47.1 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/adb19b12f25558ce6c58f752b65523449fd29756/#dst101477)).
* **очно-заочного голосования** - с использованием системы ГИС ЖКХ ([ч.3 ст.47 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/adb19b12f25558ce6c58f752b65523449fd29756/#dst101477)). Решение об использовании ГИС ЖКХ при проведении ОСС в форме заочного голосования принимается общим собранием собственников помещений ([п.3.2 ч.2 ст.44](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b50101afd08dee7f41764d59277937373a2f7655/#dst101263), [ч.1 ст.47.1 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/90a78c532abe855f9ed541add28aa264f200050b/#dst101267)).

Очно-заочное голосование

Когда и для чего нужно проводить ОСС в форме **очно-заочного голосования собственников**? Ведь для этого есть отдельные формы очного и заочного голосования. Всё дело в том, что обе эти формы не всегда приносят результат, поскольку зачастую просто не набирается кворум для принятия важных решений на общем собрании собственников жилья.+

Очно-заочное же голосование совмещает в себе обе формы проведения ОСС и позволяет очно обсудить вопросы повестки дня и принять по ним решения, а также передать решения собственников жилья путём заочного голосования в установленный срок по адресу, указанному в уведомлении о проведении мероприятия ([ч.3 ст.47 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/adb19b12f25558ce6c58f752b65523449fd29756/#dst101477)). Подробнее об этом читайте в нашей [статье](http://roskvartal.ru/blog/09/14/ochno-zaochnaya-forma-obschego-sobraniya-sobstvennikov-pomescheniy-v-mkd).+

Это удобно тем, что если на заочной части голосования не набрался кворум для принятия решений по поставленным на повестку дня вопроса, то его можно добрать посредством заочного голосования. Особенно актуальна **очно-заочная форма голосования собственников жилья** при рассмотрении вопросов повестки дня, по которым требуется принимать решения 2/3 голосов собственников помещений в МКД ([части 1-3.1, 3.2-3.5 ст.44 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/b50101afd08dee7f41764d59277937373a2f7655/#dst101263)). Например, это могут быть вопросы финансового характера, связанные с кредитованием или с необходимостью пересмотра тарифов, проведением благоустройства придомовой территории.+

Пошаговая инструкция по проведению ОСС в форме очно-заочного голосования

Шаг 1. Анонс

Любое ОСС начинается с анонсирования мероприятия и созыва собственников жилья на него. Напоминаем также, что обязательно во втором квартале каждого года должно проводиться **годовое общее собрание** ([ч.1 ст.45 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/0007bd8e825a6eadd1de1cccb256d04cb5d980c3/#dst101469)). Кроме него по инициативе управляющей компании, собственников жилья или инициативной группы в МКД могут собираться внеочередные ОСС ([части 2, 6 и 7 ст.45](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/0007bd8e825a6eadd1de1cccb256d04cb5d980c3/#dst101469), а также [п.8 ст.148 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ee72c205baf24657d5e5c5f59b5521de65044a15/#dst100862)).+

Шаг 2. Подготовка

Сформулируйте повестку ОСС, определитесь с формой голосования (очная, заочная или очно-заочная). При **очно-заочном проведении голосования** повестка дня должна быть единой для обеих форм.+

Для проведения очной или очно-заочной формы голосования выберите время и место проведения ОСС для обсуждения вопросов. Подготовьте информационное сообщение о проведении общего собрания собственников жилья ([Приказ Минстроя №411/пр от 31.07.2014 года](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70609098/)). Также вам понадобятся бланки **протокола ОСС**, реестр собственников помещений в данном МКД, формы решений по вопросам повестки дня.+

Шаг 3. Оповещение (Уведомление)

Вы должны оповестить каждого собственника помещения в данном многоквартирном доме посредством **письменного уведомления** под роспись, направления в его адрес заказного письма или размещения на информационной доске в доступном для всех жильцов месте за 10 дней до даты проведения общего собрания ([ч.4 ст.45 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/0007bd8e825a6eadd1de1cccb256d04cb5d980c3/#dst101470)).+

В сообщении о проведении ОСС должна быть полная и достоверная информация об инициаторе проведения общего собрания, форме голосования, дате, месте и времени проведения мероприятия. Уведомление также должно содержать в обязательном порядке вопросы повестки дня, порядок ознакомления участников с информацией и материалами, которые будут представлены на мероприятии. При проведении общего собрания в **форме очно-заочного голосования** в сообщении, кроме того, потребуется указать дату окончания приёма решений собственников жилья, место или адрес, куда следует направить эти решения ([ч.5 ст.45 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/0007bd8e825a6eadd1de1cccb256d04cb5d980c3/#dst101470)).1

При проведении ОСС в форме очно-заочного голосования с использованием **ГИС ЖКХ** в уведомлении дополнительно необходимо указать сведения об администраторе ОСС (наименование - для юридических лиц и ФИО - для физических лиц). Помимо этого указывается место и фактический адрес, дата и время начала и окончания голосования, процедура и порядок приёма администратором ОСС письменных решений собственников жилья по вопросам повестки дня ([ч.4 ст.47.1 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/adb19b12f25558ce6c58f752b65523449fd29756/#dst101477)).+

**Очно-заочная форма голосования собственников жилья** предполагает как очное, так и заочное голосование, поэтому в сообщении о проведении общего собрания нужно обязательно указать 2 даты : начала очного голосования и время, до которого принимаются решения собственников, голосующих заочно. Обе даты назначаются за 10 дней до того, как собственники жилья получат уведомления.

Последовательность очной и заочной части очно-заочного голосования не определена, поэтому обе формы могут проводиться как последовательно, так и параллельно, или даже одна форма может находиться «внутри» другой. Последний вариант возможен, если дата начала приёма заочных решений установлена раньше времени очного собрания, а дата окончания приёма заочных решений, соответственно, позднее даты очного собрания.+

Шаг 4. Проведение

При проведении общего собрания в **форме очно-заочного голосования**, участникам должна предоставляться возможность обсуждения вопросов повестки дня и сдачи бланков голосования в установленный срок в место или по адресу, указанному в уведомлении ([ч.3 ст.47 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/adb19b12f25558ce6c58f752b65523449fd29756/#dst101477)).+

Голосование с использованием ГИС ЖКХ осуществляется собственниками помещений в МКД лично с указанием решения по каждому вопросу повестки дня в электронной форме. Также возможен вариант передачи решения администратору ОСС в письменной форме до даты и времени окончания голосования ([ч.6 ст.47.1ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/adb19b12f25558ce6c58f752b65523449fd29756/#dst101477)).+

Решения ОСС по вопросам повестки дня принимаются большинством голосов от общего числа собственников жилья, принимающих участие в собрании ([ч.1 ст.46 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/adb19b12f25558ce6c58f752b65523449fd29756/#dst101477)). Исключение составляют решения, которые принимаются большинством не менее 2/3 голосов от общего числа собственников помещений в МКД ([пп.1 - 3.1 ч.2 ст.44, ч.1 ст.46 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/adb19b12f25558ce6c58f752b65523449fd29756/#dst101477)).+

Шаг 5. Оформление результатов голосования

Решение ОСС оформляется протоколом ([ч.1 ст.46 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/219c3257c1aa4b0fb9896079a0f295343e523d37/)). При очно-заочной форме проведения собрания очные и заочные голоса суммируются, поэтому протокол ОСС оформляется один. Решения и **протокол ОСС** являются официальными документами, удостоверяющими факты, влекущие за собой юридические последствия для собственников помещений в МКД в виде обязанностей по содержанию общего имущества в данном доме. Все решения и протокол ОСС должны быть обязательно размещены в ГИС ЖКХ инициатором собрания.+

Протокол ОСС должен содержать дату, место и время проведения общего собрания и подведения итогов, повестку дня, наличие кворума, количество голосов “За”, “Против” и “Воздержался” по каждому вопросу. Пока утверждённой формы протокола нет, но есть [проект Приказа Минстроя по оформлению протоколов ОСС](http://roskvartal.ru/blog/11/02/proekt-prikaza-minstroya-po-oformleniyu-protokolov-oss).+

Протокол ОСС подписывается председателем и секретарём общего собрания, а также членами счётной комиссии ([п.22 разд.6, п.15 разд.7 Методических рекомендаций](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_167287/2b25d5dd6520da95eb0cca26f710f524417652f9/#dst100363), утверждённых Приказом Минстроя РФ №411/пр от 31.07.2014 года).+

Независимо от формы голосования в решении собственников жилья по вопросам повестки дня на голосовании должны быть указаны ([ч.5.1 ст.48 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/78e6e8e3d9a977c224533becce596cc290c5a7ec/#dst101481)):+

* сведения об участнике голосования;
* сведения о документе, подтверждающем право собственности на квартиру/комнату в МКД участника голосования;
* решения по каждому вопросу повестки дня:"за", "против" и "воздержался".

Инициатор общего собрания должен предоставить копии решений и протокола ОСС в свою управляющую компанию в течение 10 дней после проведения мероприятия ([ч.1 ст.46 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/219c3257c1aa4b0fb9896079a0f295343e523d37/#dst101474)).+

Решения общего собрания собственников помещений в МКД, принятые по итогам голосования с использованием ГИС ЖКХ, автоматически формируются в протокол ОСС и размещаются в системе в течение одного часа после окончания голосования ([ч.11 ст.47.1 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/90a78c532abe855f9ed541add28aa264f200050b/#dst101281)).+

**Управляющая компания** в течение **5 дней** с момента получения копий решений и протокола ОСС должна в установленном законодательством порядке направить их в ГЖИ для хранения в течение 3 лет, в том числе с использованием ГИС ЖКХ ([ч.1.1 ст.46 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/219c3257c1aa4b0fb9896079a0f295343e523d37/#dst553)). То есть, проводите ли вы очно-заочное собрание собственников жилья по старинке либо с использованием системы, в любом случае копии решений и протоколов ОСС будут направляться в ГЖИ. Только в первом случае это будут бумажные копии, а во втором электронные версии.

Шаг 6. Информирование о результатах голосования и принятых решениях

Итоги голосования и принятые на ОСС решения доводятся до сведения всех собственников жилья инициатором проведения собрания в течение **10 дней** с момента их принятия. Информация размещается в доступном для всех жильцов помещении дома ([ч.3 ст.46 ЖК РФ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/219c3257c1aa4b0fb9896079a0f295343e523d37/#dst101475)). Например, на информационной доске или на входной двери в подъезде.+

Шаг 7. Размещение результатов голосования

Решения собственников помещений в МКД, принятые в ходе очно-заочного голосования на общем собрании, должны быть в обязательном порядке опубликованы не позднее 10 дней с момента проведения ОСС в четырёх источниках раскрытия информации, утверждённых законодательством:+

* на сайте Реформа ЖКХ
* на сайте УК
* на сайте ГИС ЖКХ
* на информационных стендах в офисе УК