

Электронный дом

ОБЩИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ (ОСС) ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ В «ЭЛЕКТРОННОМ ДОМЕ» (ЗАКОН №156-ФЗ ОТ 25.05.2020 Г.)

Вопрос	Ответ
1 Что это за новый закон, по которому теперь все ОСС будут проводиться в электронном виде?	Закон №156-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вступил в силу 25 мая 2020 года. В соответствии с данным ФЗ отменяется необходимость проведения первичного бумажного ОСС по выбору системы для федеральной и региональных информационных систем. Такой региональной системой для Москвы является система, используемая сервисом «Электронный дом». При этом закон не исключает проведения общих собраний собственников (ОСС) в традиционном, бумажном виде. Использование информационной системы является альтернативным инструментом для проведения ОСС.
2 Какие обязательные вопросы должны быть включены в повестку первого собрания в системе?	В повестку первого собрания собственников с использованием проекта «Электронный дом» должны быть включены четыре обязательных вопроса: 1) выбор администратором общего собрания Департамента информационных технологий г. Москвы (ДИТ) для всех последующих ОСС; 2) выбор длительности голосования от 7 до 60 дней для всех последующих ОСС; 3) определение порядка приема администратором решений и размещения сообщений в соответствии с правилами, утвержденными ДИТ, для всех последующих ОСС; 4) предоставление ДИТ инициатору собрания протокола без приложения реестра собственников как в текущем ОСС, так и в последующих.

Электронный дом

ОБЩИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ (ОСС) ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ В «ЭЛЕКТРОННОМ ДОМЕ» (ЗАКОН №156-ФЗ ОТ 25.05.2020 Г.)

Вопрос

Ответ

3 Что принципиально изменил новый закон для проведения ОСС в «Электронном доме»?

25 мая 2020 года вступил в силу закон №156-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Какие изменения он повлек?

1. Теперь не требуется проведение предварительного ОСС в традиционном, бумажном виде для выбора системы, что существенно экономит время и деньги.
2. Важно понимать, что отмена предварительного ОСС по выбору системы в бумажном виде касается только федеральной и региональных систем. Такой региональной системой для Москвы является система, используемая проектом «Электронный дом».
3. Не требуется ожидать проверки протокола первичного ОСС со стороны МЖИ и включения дома в реестр домов для проведения ОСС в электронном виде.
4. Появилась вариативность длительности голосования в «Электронном доме»: теперь ОСС может длиться от 7 до 60 дней вместо 5 дней. Длительность ОСС устанавливается решением собственников на текущем собрании для последующих собраний.
5. Проводить собрание собственников можно сразу в информационной системе, используемой проектом «Электронный дом». Факт проведения такого собрания и будет являться согласием на использование системы проекта для будущих ОСС.
6. Администратором первого ОСС в «Электронном доме» является инициатор.

На данный момент ведется доработка сервиса «Электронный дом» для реализации проведения ОСС в соответствии с новым законом.

Электронный дом

ОБЩИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ (ОСС) ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ В «ЭЛЕКТРОННОМ ДОМЕ» (ЗАКОН №156-ФЗ ОТ 25.05.2020 Г.)

Вопрос	Ответ
4 Как провести первое собрание собственников в проекте «Электронный дом»?	Вам нужно предпринять следующие шаги: 1. Зарегистрироваться в проекте, если у вас до сих пор нет учетной записи. 2. Указать о себе данные в личном кабинете mos.ru (паспортные данные, СНИЛС, дату рождения). 3. В профиле проекта «Электронный дом» указать адрес собственности. 4. Подать заявку на проведение ОСС. В повестку собрания будут автоматически включены четыре обязательных вопроса. 5. Заявка будет рассмотрена редакцией в течение 5 (пяти) рабочих дней. 6. Сообщение о проведении собрания публикуется в проекте за 10 дней до начала голосования для ознакомления всеми участниками. 7. Собственники вправе подать отказы от проведения собрания в системе в произвольной форме в управляющую организацию не позднее чем за 5 дней до начала ОСС. УО информирует инициатора о количестве отказов не позднее чем за 2 дня до начала ОСС. Если количество отказов составит более 50% от общего количества голосов собственников, то собрание отменяется. 8. Голосование происходит в электронном виде. На данный момент ведется доработка сервиса «Электронный дом» для реализации проведения ОСС в соответствии с новым законом.

Электронный дом

ОБЩИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ (ОСС) ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ В «ЭЛЕКТРОННОМ ДОМЕ» (ЗАКОН №156-ФЗ ОТ 25.05.2020 Г.)

Вопрос	Ответ
5 По обязательным вопросам решение не принято! На что это влияет?	Если по какому-либо из четырех обязательных вопросов первого общего собрания собственников (ОСС) в системе не будет принято решение, то на следующем собрании данный вопрос будет вновь включен в повестку.
6 Наш дом уже в реестре «Электронного дома», что нам делать?	Вы, как и прежде, можете проводить общие собрания собственников (ОСС) в «Электронном доме». Обратите внимание, что длительность проведения общих собраний собственников изменена. Если ранее собрания проводились строго 5 дней, то теперь их длительность может составлять от 7 до 60 дней. Вам необходимо изменить длительность последующих голосований, приняв решение на ближайшем ОСС.
7 Может ли быть такое, что мы проведем ОСС, а оно будет признано не легитимным? В каких случаях?	Решения, принимаемые на общих собраниях собственников с применением системы, имеют такую же силу, как и решения, принятые в ином порядке, предусмотренном ЖК РФ. Они могут быть признаны недействительными только по решению суда.

Электронный дом

ОБЩИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ (ОСС) ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ В «ЭЛЕКТРОННОМ ДОМЕ» (ЗАКОН №156-ФЗ ОТ 25.05.2020 Г.)

Вопрос	Ответ
8 Чем «Электронный дом» лучше других систем? Почему мы должны выбрать именно вас?	• Собственники каждого дома вправе выбрать любую из информационных систем (ИС), предоставляющих возможность проведения ОСС в электронном виде. Однако для коммерческих ИС необходимо проведение первичного бумажного ОСС по выбору такой системы. • Для применения региональной информационной системы, используемой проектом «Электронный дом» (а также федеральной системой ГИС ЖКХ), проведение такого собрания не требуется. Проводите первое собрание сразу в системе. • Для авторизации в «Электронном доме» используется единый городской идентификатор Mos.ID. Это единая учетная запись на официальном сайте Мэра Москвы mos.ru, которая включает в себя набор уникальных подтверждаемых персональных данных (ФИО, дата рождения, паспортные данные, СНИЛС, адрес собственности, а также уникальный номер телефона и адрес электронной почты). • Исключена возможность фальсификаций. Ни подделать подпись, ни дописать нужное количество «за» или «против» не получится: все данные пользователей проверяются по государственным базам данных. Повторное использование номера телефона и адреса электронной почты запрещено системой. • Предусмотрена возможность проголосовать в бумажном виде в МФЦ для тех, кто не может или не хочет участвовать в ОСС в электронном виде. На данный момент ведется доработка системы сервиса «Электронный дом» для реализации проведения ОСС в соответствии с новым законом.

Электронный дом

ОБЩИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ (ОСС) ПО НОВЫМ ПРАВИЛАМ В «ЭЛЕКТРОННОМ ДОМЕ» (ЗАКОН №156-ФЗ ОТ 25.05.2020 Г.)

Вопрос	Ответ
9 Какова длительность проведения ОСС в соответствии с новым законом?	Теперь длительность голосования на общих собраниях собственников (ОСС) в «Электронном доме» может составлять от 7 до 60 дней. Она выбирается для последующих ОСС на первом собрании в системе и далее может меняться решением собственников в рамках каждого собрания. Важно: длительность первого ОСС в системе определяет инициатор собрания.
10 Какие вопросы можно решать на первом собрании в системе?	Повестка первого общего собрания собственников (ОСС) в системе, кроме обязательных четырех вопросов, может включать в себя любые вопросы в соответствии с ЖК РФ.
11 Что произойдет, если на первом ОСС в системе не будет набран кворум?	Если на первом собрании собственников МКД в системе не набран кворум, оно считается несостоявшимся. В таком случае инициатор или любой другой собственник имеют право и возможность провести информационную и разъяснительную работу с соседями и вновь организовать первое собрание в системе с включением обязательных четырех вопросов в повестку.
12 Если я не хочу проводить ОСС в системе, что мне делать?	Если вы как собственник по тем или иным причинам не согласны с проведением общих собраний собственников (ОСС) в системе, вы должны оповестить об этом свою управляющую организацию. Письменный отказ в произвольной форме должен быть предоставлен в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней до начала ОСС. Собрание не будет проведено только в том случае, если таких отказов наберется более 50% от общего количества голосов собственников помещений в МКД.