

Формы проведения ОСС

подавляющее большинство требований к проведению разных форм собраний и оформлению документов совпадает. Всё зависит от того, как именно будут голосовать собственники. Можно выбрать из четырёх вариантов (ст. 44.1 ЖК РФ):

- очное голосование,
- заочное голосование,
- очно-заочное голосование,
- голосование с применением системы ГИС ЖКХ.

Собрание в форме очного голосования

Такое собрание проводится в форме совместного присутствия. Собственники собираются, обсуждают вопросы повестки дня и голосуют. Составляется реестр собственников, принявших участие в голосовании. Проводить очное собрание (очную часть) – обязательно. Рекомендуется решения собственников на очной части оформлять так же, как и на заочной – заполнением письменных решений.

Собрание в форме заочного голосования

Если очное голосование не состоялось из-за отсутствия кворума и решения не были приняты, в этом случае может быть проведено собрание в заочной форме по тем же самым вопросам повестки дня (ч. 1 ст. 47 ЖК РФ). В этом случае для каждого собрания (для очного и заочного) составляется отдельный протокол.

! Сразу же выбрать заочную форму нельзя: в таком случае решения собрания будут признаны недействительными.

Заочную форму можно провести с помощью опроса (заполнение письменных решений) или с помощью информационной системы (ГИС ЖКХ). Традиционным считается вариант с опросом (заполнение письменных решений). Он утверждён в ч. ч. 1, 2 ст. 47 ЖК РФ.

Считается, что собственник принял участие в заочном голосовании, если он сдал своё решение в установленный для этого срок по адресу, указанному в сообщении о проведении собрания.

Собрание в форме очно-заочного голосования

Очно-заочное собрание, – самая популярная форма проведения собраний – проводится в два этапа. Первый (очный) – проведение собрания в форме совместного присутствия. Второй (заочный) – сбор решений опросным путём (ч. 3 ст. 47 ЖК РФ). Это не два разных собрания, а одно: для него делается один общий протокол и принимается по одному решению (бюллетеню) от каждого собственника.

Собственник не может сдать два решения – одно на очной части, другое на заочной, он получает единый бланк, в котором нужно один раз расписаться. Можно прийти на собрание, взять бланк, а потом сдать его при проведении заочной части голосования, но голосовать дважды нельзя.

Итоговый протокол должен быть составлен в течение 10 дней после окончания заочной части собрания (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ).

Если в очной части собрания приняли участие собственники, обладающие более 50% голосов, а все вопросы повестки решаются простым большинством голосов, значит, кворум уже есть, но это не значит, что собрание можно завершить. Оно продолжается: УО обязана выдержать срок приёма решений, указанный в уведомлении об ОСС, и дать возможность высказаться всем собственникам. Две части собрания проводятся независимо друг от друга: только после проведения обеих частей будет понятно, состоялся ли кворум.

Чем удобна очно-заочная форма собрания:

- в случае отсутствия кворума на очной форме сразу же начинается приём решений заочной части голосования;
- собственник, который уже проголосовал на очной части собрания, не должен голосовать заочно;
- если для решения вопроса требуется $\frac{2}{3}$ голосов собственников (например, вопросы финансового характера) – так больше шансов набрать необходимое количество голосов

Собрание, проведённое с применением ГИС ЖКХ или региональной информационной системы

Общие принципы проведения ОСС с применением системы несильно отличаются от правил проведения общих собраний в классической форме:

- вопросы о месте хранения решений и копии протокола определяются по правилам ч. ч. 3, 4 ст. 46 ЖК РФ;
- сообщение о проведении ОСС размещается как в системе, так и по общим правилам;
- голосование проводится по аналогичным принципам с такими же формулировками («ЗА», «ПРОТИВ» или «ВОЗДЕРЖАЛСЯ»), однако подсчёт голосов и формирование протокола проводит система в течение 24 часов с момента окончания голосования;
- собственники могут голосовать как в электронной форме, так и на бумажном носителе;
- продолжительность голосования не менее 7 и не более 60 дней.

Особенности:

- Важная роль в проведении ОСС с применением системы отведена администратору, следовательно, важно избрать такое лицо для текущих и будущих собраний при проведении первого ОСС.
- Значимым способом противодействия общим собраниям с применением системы является своевременное (не позднее, чем за пять рабочих дней до даты мероприятия) направление собственниками в адрес инициатора письменных отказов от подобной формы голосования.

- Сохраняются сложности с внесением сведений при отсутствии идентификаторов собственников (в частности, СНИЛС).
- Протоколы ОСС и электронные образы решений собственников формируются и хранятся в системе.
- В орган ГЖН сдаются только бумажные бюллетени. Документы, сформированные в электронной форме, сдавать не нужно.

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
<https://roskvartal.ru/wiki/ossp-v-mkd>