

# **Как провести общее собрание собственников жилья по новым правилам в 2025 году**

С марта 2025 года общие собрания собственников помещений (ОСС) в многоквартирных домах должны проходить по новым правилам. Изменения коснулись способов уведомления, выбора площадок для онлайн-собраний и сервисов для голосования. Теперь, если неправильно разослать уведомления или собрать голоса на запрещённой площадке, решение жильцов не будет иметь юридической силы.

Расскажем, как организовывать ОСС в 2025 году, чтобы результаты не оспорили, как выбрать разрешённую площадку для голосования, что обязательно включить в повестку, уведомления и протокол.

## **Что изменилось в правилах проведения собраний в 2025 году**

С 1 марта 2025 года вступили в силу изменения, которые затронули порядок проведения общих собраний собственников помещений. Поправки по Федеральному закону № 463-ФЗ внесли в ЖК РФ (статьи 44–47).

Первое важное нововведение — обязательное уведомление хозяев квартир через систему ГИС ЖКХ и любым вторым способом минимум за 10 дней до события. Сообщение о будущем собрании можно продублировать на досках в подъездах, передать лично под подпись или отправить по почте заказными письмами, но размещение в ГИС ЖКХ необходимо в любом случае (статья 45 ЖК РФ).

Использование коммерческих онлайн-сервисов больше не допускается. Все онлайн-голосования должны проводиться через ГИС ЖКХ или «Госуслуги», если иное решение не принято на ОСС до марта 2025 года. Пользователи могут использовать сайт или приложение сервисов.

Нововведения направлены на то, чтобы сделать голосования более прозрачными, исключить возможность искажения результатов и

упростить сбор кворума — необходимого количества участников для принятия решения. Они также дают собственникам помещений больше возможностей для контроля процесса.

## **Как собрать собственников**

Инициировать собрание может УК, ТСЖ, местные власти, а с 2025 года — ещё и любой из собственников квартир в доме.

Для принятия решения нужен определённый процент голосов — 50%,  $\frac{2}{3}$  или 100% в зависимости от вопроса, поэтому важно привлечь как можно больше владельцев квартир. На практике, чтобы собрать необходимое количество голосов, уведомлять жильцов о собрании нужно всеми возможными способами: повесить объявления в подъездах, разложить в ящики листовки, пройти по квартирам, разослать заказные письма и т. д.

В сообщении о собрании необходимо указать:

- Кто его организует.
- Как будет проходить: очно (только при личном присутствии жильцов), заочно (приходить не обязательно, достаточно проголосовать) или очно-заочно (собственники могут прийти на собрание или заполнить анкету).
- Дату, время и место встречи.
- Повестку ОСС.
- Ссылку на материалы, которые будут обсуждаться на собрании, или другой способ познакомиться с ними.

Даже если собрание пройдёт очно, уведомление о нём нужно разместить в ГИС ЖКХ. После этого каждый из собственников получит информацию о мероприятии в ЛК на портале «Госуслуги».

## **Процедура проведения онлайн-собраний**

Онлайн-собрания нужно проводить по нормам ЖК РФ. Если оно проводится впервые, инициатор должен взять на себя функции администратора (статья 47.1 ЖК РФ), а затем включить в повестку вопрос о выборе администратора для следующих мероприятий. Задачи администратора — размещать данные о собрании, вопросах повестки, голосующих и их решениях в ГИС ЖКХ.

Онлайн-собрание провести проще, чем объединить людей вживую, но только если в доме проживают в основном молодые люди: для пенсионеров регистрация в ГИС ЖКХ может оказаться непосильной задачей. Если больше половины хозяев помещений в МКД письменно откажутся от онлайн-голосования, проводить его нельзя (статья 47.1 ЖК РФ).

Для участия в онлайн-голосовании владелец квартиры должен указать данные из паспорта, номер СНИЛС и информацию из правоустанавливающих документов на недвижимость.

Если собственник хочет проголосовать на бумаге, он может заполнить бюллетень вручную. Администратор собрания должен разместить его решения в системе ГИС ЖКХ, указав паспортные данные, СНИЛС и реквизиты документов о праве собственности, чтобы голос учли.

## **Повестка дня и итоговый протокол**

Повестка дня — это список вопросов, которые собственники будут обсуждать и по которым должны принять решения. Её нужно утвердить заранее и включить в уведомление о собрании.

В повестке важно перечислить все вопросы, пронумеровать их и чётко сформулировать каждый пункт. Например, вместо «Обсуждение тарифов» лучше написать «Утверждение тарифа на управление домом: 4 рубля за 1 м<sup>2</sup>». Собрание считается правомочным, если все пункты из повестки поставлены на голосование, а другие вопросы не обсуждались. Протокол собрания оформляется по правилам из статьи 46 ЖК РФ. В нём обязательно указывают сведения о дате и месте проведения, адрес МКД, повестку собрания, список участников, количество голосов, а также принятые решения. Государственные информационные системы автоматически формируют протокол собрания через 24 часа после завершения сроков голосования (статья 47.1 ЖК РФ).

Если бюллетени подписывали на бумаге, их оригиналы должны быть прошиты и переданы на хранение вместе с протоколом секретарю или председателю совета дома.

Подробнее о том, как организовывать и участвовать в собраниях по новым правилам, можно прочитать на лендинге «Госуслуги Дом».

# Собрание провели. Что дальше?

После проведения общего собрания хозяев квартир необходимо обнародовать его результаты. Так собственники узнают о результатах мероприятия.

В течение 10 дней протокол нужно разместить на досках объявлений в подъездах (статья 46 ЖК РФ) и в любых других общедоступных местах: на сайте управляющей компании, в чате дома и т. д. При этом не нужно упоминать, кто за что проголосовал, или публиковать бюллетени, в которых находятся персональные данные жильцов.

После этого инициаторам собрания стоит проверять сроки соблюдения принятых решений. Если ничего не происходит, управляющей компании стоит напомнить о взятых обязательствах. Если работы затрагивают жильцов (например, решено установить камеры или сделать ремонт подъезда), важно информировать их о ходе выполнения.

## Коротко о главном

С 1 марта 2025 года онлайн-собрания собственников в многоквартирных домах нужно проводить с учётом новых правил.

- Любой из собственников или группа владельцев квартир может инициировать ОСС.
- Уведомлять жильцов о мероприятии обязательно через ГИС ЖКХ и другой канал связи на выбор — не позднее чем за 10 дней до собрания.
- Для онлайн-голосования разрешено использовать только ГИС ЖКХ или «Госуслуги».
- Протокол собрания в них формируется автоматически после завершения сроков голосования.
- Для участия в онлайн-голосовании владелец квартиры должен указать номер паспорта, СНИЛС и данные документов на квартиру.