

ОИС

оператор
информационной
системы

 **ГИС ЖКХ**



**госуслуги
ДОМ**

**Основные изменения в ОСС в 2025 году и
планы до конца 2025 года и на 2026 год**

Общий план проведения ОСС в ГИС ЖКХ*

1. Направление сообщения о проведении ОСС до его начала

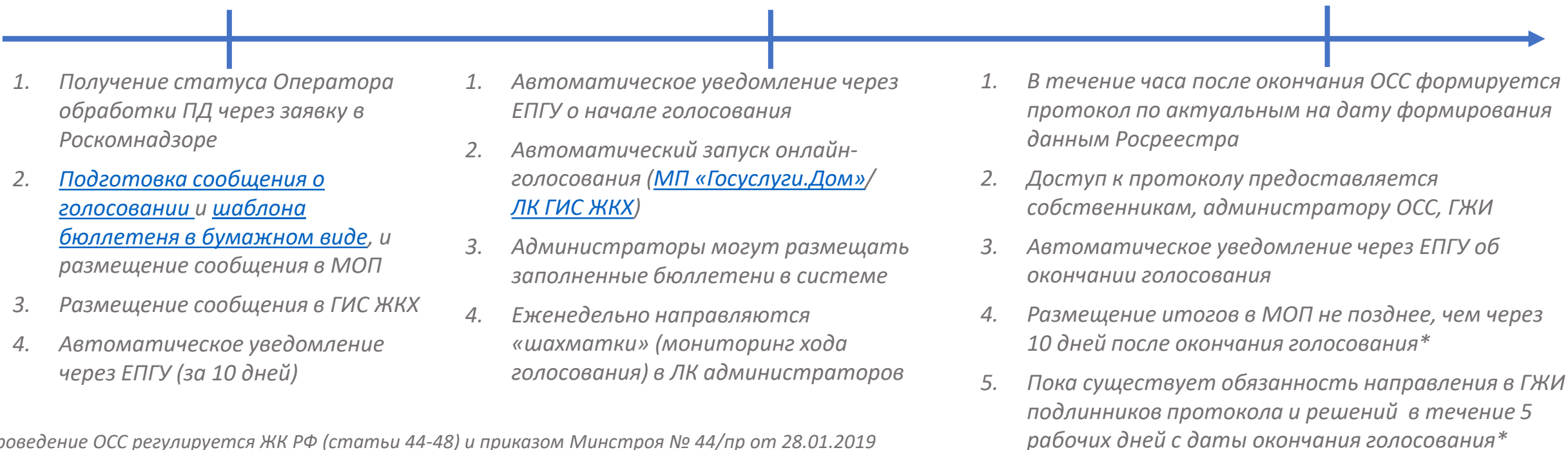
- для первых онлайн-ОСС - минимум за 10 рабочих дней (п.5 ст.47.1 ЖК РФ)
- для последующих – минимум за 10 дней (п.4 ст.45 ЖК РФ)

2. Голосование

длительность
от 7 до 60 дней
(п.8 ст. 47.1 ЖК РФ)

3. Подведение итогов

автоматически в течение 24 часов
после окончания голосования
(п.11 ст. 47.1 ЖК РФ)



*Проведение ОСС регулируется ЖК РФ (статьи 44-48) и приказом Минстроя № 44/пр от 28.01.2019 (с 01.09.2025 вступает в силу приказ Минстроя № 266/пр от 30.04.2025)

Новое в ОСС с учетом изменений ЖК РФ от 1 марта 2025 года

1

Проведение онлайн-ОСС возможно только в ГИС ЖКХ или региональной системе

- Коммерческие системы исключены

2

Требуется размещение сообщения в ГИС ЖКХ для всех форм проведения собрания

- Дополнительно необходимо разместить сообщение в холле/подъезде дома

3

Уведомления на ЕПГУ об ОСС получили статус юридически значимого сообщения

4

Продолжительность голосования устанавливается для каждого ОСС отдельно

- Срок от 7 до 60 дней (п.8 ст. 47.1 ЖК РФ)

5

Новые требования к размещению бюллетеней в системе

- Не позднее 48 часов до окончания голосования
- Необходим СНИЛС собственника

6

Инициирование ОСС через систему в случае набора не менее 10% голосов

- Электронным обращением в УК по шаблону ГИС ЖКХ

Новое в ОСС с учетом приказа Минстроя № 266/пр от 30.04.2025, вступающего в силу с 1 сентября 2025 года

1

Оформление протокола:

- Уникальный идентификатор в системе
- Сведения о лицах, принявших участие в общем собрании, не содержат ПД (имя и первая буква фамилии/наименование организации и/или ИНН организации, номер помещения, голос)
- Машиночитаемый вид XML, PDF и подписывается УКЭП Оператора системы

2

Направление протокола:

- Бумажные протоколы ОСС и все необходимые документы передаются по акту приема-передачи
- Онлайн-протокол не нужно направлять в бумажном виде в ГЖИ, инспектор видит его в ЛК ГИС ЖКХ
- В ГЖИ обязательно направляются бумажные бюллетени (тоже по акту приема-передачи)

Пример онлайн-протокола и документов, формируемых к протоколу



Протокол.pdf



Приложение к протоколу.pdf



Отчет об уведомлениях.pdf



Сообщение_.pdf



Решение собственника.pdf



Сведения о голосах.pdf

Планы по развитию ОСС на 2025-2026 год

№	Мероприятия	Плановый срок реализации
1	Приведение онлайн-ОСС к требованиям Приказа Минстроя № 266/пр от 30.04.2025	3 кв. 2025
2	Отображение нежилых помещений в МП «ГосуслугиДом», что позволит собственникам нежилых помещений голосовать в МП	4 кв. 2025
3	Закрытие функциональности управляющей организации аннулирования чужих протоколов и сообщений ОСС, аннулирование протоколов через обращение к Оператору	4 кв. 2025
4	Разработка ТЗ на целевую модель ОСС	4 кв. 2025
5	Запуск уведомлений на ЕПГУ о размещении решения собственника в ГИС ЖКХ (с возможностью перехода в ЛК ГИС ЖКХ для сообщения о фальсификации решения)	1 кв. 2026
6	Предоставление права ОМС инициировать голосование и осуществлять онлайн-голосование по муниципальной собственности, находящейся в управлении	2 кв. 2026
7	Реализация плана мероприятий по разработке целевой модели ОСС	1-4 кв. 2026

Основные предложения по целевой концепции сервиса ОСС в ГИС ЖКХ



1. Системный взгляд на собрания

- 1.1. Переход на реестровую модель (уникальные идентификаторы собрания в масштабах страны и централизованное хранение результатов каждого собрания)
- 1.2. Актуальное право собственности согласно данным Росреестра носит определяющий характер для получения права голосовать и для подсчета результатов голосования. Факт наличия актуальных прав обязательно проверяется при размещении сообщения о проведении собрания, на начало голосования, при голосовании и при подсчете результатов.
- 1.3. Способы проведения ОСС:
 - прошедшее вне ГИС ЖКХ,
 - с использованием машинораспознаваемых бюллетеней в ГИС ЖКХ (автоматический расчет протокола),
 - онлайн-голосование



4. Предоставление возможности голосовать онлайн всем участникам собрания и формирование доверия к целостности данных

- 4.1. Предоставить возможность голосовать онлайн не только собственникам, но и их представителям, родителям, ЮЛ при подтверждении статуса на Госуслугах или через соц.фонды
- 4.2. Подтверждение собственником выбранных решений при онлайн-голосовании посредством направления с номера телефона, привязанного в ЕСИА, автоматически сформированного sms с контрольной суммой голосов (через считывание QR-кода на эл. бюллетени) в адрес Оператора
- 4.3. Размещение событий голосования в блокчейн



2. Автоматизация и машиночитаемые технологии

- 2.1 Наличие справочников-конструкторов повестки, вопросов и решений
- 2.2. Машиночитаемые протоколы
- 2.3. Машинораспознаваемые шаблоны бюллетеней и сервис считывания заполненных бюллетеней



5. Информирование об этапах и статусах голосования

- 5.1. Уведомления на ЕПГУ о факте голосования и заведения в систему результатов голосования, возможность заявить о нарушении (фиктивности голоса), зарегистрировать заявку в ГЖИ и переголосовать.
- 5.2. Возможность просмотра собственниками, инициатором, АОСС «шахматки» (предварительной или о ходе голосования).



3. Пересмотр роли АОСС и способа её получения

- 3.1. Получение АОСС УКЭП и Госключ
- 3.2. Возможность (по желанию пользователя) пройти квалификацию для подтверждения компетенций АОСС
- 3.3. Несколько АОСС для вида собрания, но один АОСС для конкретного собрания
- 3.4. Привлечение МФЦ как нейтральной стороны для обеспечения сбора и заведения заполненных бюллетеней в систему
- 3.5. Предоставить органу местного самоуправления право заводить онлайн-ОСС по территориальному признаку (в т.ч. в целях исполнения п.4 ст.161 ЖК РФ)



6. Новые единые требования к протоколу ОСС

- 6.1. У протокола теперь 1 обязательное приложение (о лицах, принявших участие в собрании), формируемое в системе при проведении голосования в ГИС ЖКХ.
- 6.2. В случае проведения собрания в системе, в ГЖИ необходимо направлять подлинники только в части бумажных решений. Подлинник протокола формируется в системе и доступен ГЖИ в ЛК ГИС ЖКХ.

Ссылки на вспомогательные материалы по проведению голосования в ГИС ЖКХ

- [Организатору собрания](#) – материалы в помощь организатору собрания
- [Участнику собрания для голосования в ГИС ЖКХ](#) – материалы для предоставления собственникам
- [Участнику собрания для голосования в МП Госуслуги.Дом](#) – материалы для предоставления собственникам
- [МП Госуслуги.Дом](#) – ссылка на скачивание мобильного приложения Госуслуги.Дом
- [ЛК ГИС ЖКХ](#) – ссылка на сайт и личный кабинет ГИС ЖКХ
- [Канал Госуслуги.Дом. Организации ЖКХ](#) – официальный канал ГИС ЖКХ в телеграмме, разбитый по тематикам
- [Помощник АО ОИС](#) – Официальный бот ГИС ЖКХ в телеграмм

ОИС

оператор
информационной
системы

 ГИС ЖКХ



госуслуги
ДОМ

Спасибо!

01.08.2025

*