

Раздаточный материал по вебинару:

Онлайн-собрания: проводить или погодить?

Первые итоги судебной практики

Предупреждения и вводные

Термины

Для краткости в материале используются *термины «онлайн-голосование», «онлайн-собрание».*

Полное название по Жилищному кодексу: общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы.

Еще будет использовать термин *«администратор собрания».* Это лицо (чаще собственник или управляющая организация), которое обеспечивает проведение онлайн-собрания: размещает в информационной системе сообщение о проведении собрания, вносит сведения о голосовании тех, кто выбрал бумажный бюллетень вместо электронного.

Чем предусмотрено

Такая форма предусмотрена в ст. 47.1 ЖК РФ. Она предполагает участие в голосовании с помощью интернета, а точнее – с помощью информационных систем: ГИС ЖКХ, региональных информационных систем (например, ЕИАС ЖКХ в Московской области) или иных информационных систем (обычно частных).

Распространенные заблуждения про онлайн-собрания

1. Одна из самых популярных претензий к онлайн-голосованию у людей, далеких от темы собраний, сводится к беспокойству за тех, у которых нет интернета. Однако те, у кого нет интернета, нет возможности или желания голосовать дистанционно, участвуют в собрании путем заполнения обычного бумажного бюллетеня и просто передают его администратору. Тот переносит данные в информационную систему.
2. Другое заблуждение: онлайн-собрание *(даже в том виде, в котором оно существует сейчас)* защищает от фальсификаций. Однако из примеров дальше будет видно, что это не совсем так.
3. Еще одно популярное и необоснованное переживание собственников: выбрав для голосования информационную систему, они теперь никогда в жизни не смогут провести обычное бумажное собрание. Однако это не так. Форму собрания определяет его инициатор. Как ему хочется, так и проводит, даже после решений об использовании информационных систем.

Эти и другие заблуждения основываются либо на непонимании, как онлайн-голосование должно проводиться по закону, либо на непонимании каких-то технических моментов.

Этот материал касается именно юридической стороны вопроса с акцентом на уже имеющуюся судебную практику.

Кому интересна *техническая сторона*, то нужно знакомиться:

- для ГИС ЖКХ - с [руководством пользователя – администратора собрания в ГИС ЖКХ](#),
- для остальных систем - с правилами использования (пользовательскими соглашениями, регламентами и тому подобными документами) применительно к конкретной информационной системе.

Потому что в различных системах, особенно частных, голосование может выглядеть по-разному.

И еще. Так как некоторые вопросы в теории не урегулированы, а на практике вызывают разногласия, то и решения этих вопросов в системах реализованы по-разному. Например, голосование супругов при совместной собственности, повторное голосование одного и того же собственника, аутентификация голосующего, количество голосов по отдельным вопросам и т.д. – тут кто во что горазд.

Содержание материала:

- Общий порядок онлайн-собрания.
- Особенности первого онлайн-собрания.
- Голосование через «иные информационные системы».
- Выбор информационной системы.
- Собрания членов ТСЖ в информационных системах.

Вопрос о фальсификациях является сквозным.

Общий порядок онлайн-собрания

Общий порядок можно условно разложить на 5 этапов: действия инициатора, действия администратора, голосование, оформление протокола, извещение об итогах.

1. Действия инициатора

Не позднее, чем за 2 недели до начала голосования инициатор передает администратору сообщение о проведении собрания. Требования к сообщению такие же, как к обычному уведомлению о собрании **плюс** дополнительные требования из ст. 47.1 ЖК РФ.

В самом же сообщении должны быть указаны:

- ✓ кто инициатор;
- ✓ кто администратор;
- ✓ где находится администратор;
- ✓ форма проведения собрания – заочное голосование с использованием такой-то информационной системы;
- ✓ дата и время начала и окончания голосования;
- ✓ повестка;
- ✓ как собственникам, которые голосуют не в системе, передать свои бюллетени администратору;
- ✓ как и где можно ознакомиться с информацией, материалами, по которым будет проходить голосование.

Образец сообщения можно скачать с сайта ДомОнлайн:
<https://docs.domonline.ru/item.php?id=405&name=soobshchenie-o-provedenii-onlayn-sobraniya>

2. Действия администратора

Администратор принимает сообщение и размещает его в информационной системе - не позднее, чем за 10 дней до начала собрания. В этот же срок администратор с помощью той же системы рассылает сообщение о проведении собрания собственникам.

3. Голосование

Когда наступает время собрания, собственники могут голосовать либо в системе, либо передать администратору письменное решение. В последнем случае администратор в течение одного часа с момента получения бюллетеня вносит в информационную систему сведения о голосовавшем, его решения и размещает там же электронный образ бюллетеня.

4. Формирование протокола

Решения общего собрания должны быть автоматически сформированы в форме протокола и размещены в системе в течение одного часа после окончания голосования.

5. Извещение об итогах

Как и при обычном собрании, инициатор онлайн-голосования должен разместить сообщение с итогами в общедоступном помещении дома, определенном решением собрания. Делается это в течение 10 дней со дня принятия решений.

Фигура администратора очень важна, и если к ее выбору подойти легкомысленно, то могут быть сложности.

В Московской области был интересный случай, где суд признал злоупотребление правом со стороны администратора.

Пример¹

Через региональную систему – ЕИАС ЖКХ МО – было проведено собрание членов ТСН.

Администратор отказался вносить в систему 100 бюллетеней из-за недостатков их заполнения («недостатков» - по его мнению), а также в связи с «большим количеством решений». Об этом он уведомил правление товарищества в последний день голосования.

Система посчитала то, что в ней имелось, кворума не хватало, протокол получился о том, что решения не приняты.

Правление дважды запрашивало у администратора документы по собранию, но он ничего не предоставил. При этом в ГЖИ документы направил.

¹ [Балашихинский городской суд Московской области, дело № 2-8350/2021](#), апелляция оставила в силе.

Тогда ТСЖ ознакомилось с бюллетенями уже в жилищной инспекции. Далее счетная комиссия пересчитала голоса и составила новый протокол – с кворумом и принятыми решениями.

Администратор и некоторые другие собственники обратились в суд с иском об оспаривании оформленных таким образом решений.

Суд запросил в ГЖИ все документы, изучил их и пришел к выводу о правомочности собрания. Он указал, что «бюллетени оформлены надлежащим образом, оснований не принимать их у администратора собрания не имелось».

Суд усмотрел злоупотребление правом со стороны администратора, «который, имея властно-распорядительные полномочия при проведении собрания, исказил его результаты и в последующем обратился в суд с требованием о признании недействительным его результатов, указывая, в том числе, в качестве одной из причин недействительности принятых решений данные о количестве участников, искаженные самим истцом как администратором собрания».

Сами суды еще не очень хорошо понимают процедуру онлайн-собраний, и иногда пишут странные вещи.

Пример²

В Республике Крым собственники провели собрание через иную информационную систему, которую выбрали раньше на обычном собрании («Моя квартира» Росквартала).

Один из собственников обратился с иском к администратору собрания. Среди прочих доводов он указывал, что администратор не приняла его бюллетень.

Суд отказал в иске. Он отклонил довод про отказ администратора в приеме бюллетеня, потому что «он не доказан, а также по тем основаниям, что голосование при проведении собрания проводилось в заочной форме с использованием информационной системы».

То есть суд даже не подумал, не почтал, что при проведении онлайн-голосования кто-то имеет право голосовать обычными бюллетенями и передавать их администратору для внесения в информационную систему.

Из этих историй можно сделать вывод, что если вы голосуете обычными бюллетенями, то стоит фиксировать факт или попытку их вручения администратору собрания.

²[Алуштинский городской суд Республики Крым, дело № 2-304/2021](#), не обжаловалось

Для администратора теоретически есть административная ответственность за подобные действия. Это ч. 1 ст. 13.19.2 КоАП РФ. Она предусматривает наказание за:

- размещение информации в ГИС ЖКХ;
- нарушение порядка, способов и (или) сроков размещения информации;
- размещение информации не в полном объеме;
- размещение недостоверной информации.

Это может закончиться предупреждением или административным штрафом для физических лиц - от 3 000 до 5 000 рублей; для должностных лиц - от 5 000 до 10 000 рублей.

Обратите внимание, что речь идет только о ГИС ЖКХ, а не о других информационных системах, что открывает администратору некоторые возможности.

С другой стороны, администратору тоже приходится нелегко в связи с его обязанностями, которые он в большинстве случаев выполняет бесплатно.

Кроме административной ответственности, он еще запросто может оказаться в ответчиках по делу об оспаривании принятых решений. А потом, из-за косяков информационной системы – проиграть суд со всеми вытекающими последствиями.

Пример³

В Перми собственники провели собрание через ГИС ЖКХ. Они приняли решение потратить немного денег из резервного фонда на проведение праздников.

Суд признал принятые решения недействительными из-за отсутствия кворума. Кворума не оказалось из-за того, что общая площадь помещений, которая была указана в ГИС ЖКХ, оказалась меньше фактической.

Третьим лицом в суде была Почта России, на тот момент – оператор ГИС ЖКХ. Она заявила, что обязанность по размещению в системе достоверной информации лежит на администраторе общего собрания.

Действительно ли эту информацию должен размещать администратор, была ли у администратора техническая возможность указать правильную площадь, суд не разбирался.

³ [Свердловский районный суд г. Перми, дело № 2-1725/2020](#), не обжаловалось

Первое онлайн-собрание

В ГИС ЖКХ и региональных информационных системах можно провести первое онлайн-собрание без предварительных решений об этом на традиционных собраниях. С иными информационными системами так нельзя (хотя есть и альтернативная точка зрения, об этом чуть дальше).

Особенности первого онлайн-собрания заключаются в администраторе, повестке, уведомлении о собрании, праве собственников на отказ от онлайн-голосования.

1. Инициатором такого первого онлайн-собрания может быть любой собственник или лицо, которое управляет домом. Инициатор собрания становится его администратором (только в отношении этого собрания).

Он определяет:

- сколько будет длиться голосование (от 7 до 60 дней);
- как именно не голосующие через интернет собственники смогут передать ему бумажные решения.

Получить права администратора в той же ГИС ЖКХ не всегда просто.

Некоторые жилищные инспекции принципиально не подтверждают функцию администратора. Они считают, что закон не возлагает на них такой обязанности.

Другие инспекции функцию администратора подтверждают, но не быстро. Кому-то приходится писать параллельно обращение в ГЖИ, кому-то – жаловаться в прокуратуру.

Некоторые инициаторы запускали свои собрания без подтверждения функции администратора. Это делается во вкладке «Голосование по дому» => «Добавление сообщения о проведении собрания». Там указывается форма проведения собрания, можно выбрать «заочное с использованием системы» и далее выбрать систему - ГИС ЖКХ. После этого появляется возможность указать, что это первое собрание с использованием системы, и тогда в повестку автоматически добавляются нужные вопросы.

2. В повестку первого онлайн-собрания обязательно включаются вопросы:

- ✓ кто будет администратором (для будущих собраний);
- ✓ как администратор в будущем будет принимать сообщения о проведении собраний и бюллетени собственников;

✓ о продолжительности голосования.

Жилищный кодекс РФ умалчивает о том, что будет, если инициатор-администратор не включит эти вопросы в повестку, или включит, но решения по ним не будут приняты.

3. Уведомление о собрании.

Не позднее чем за 10 рабочих дней до даты первого онлайн-собрания, инициатор-администратор размещает в информационной системе и направляет через нее собственникам сообщение о проведении собрания и о том, как собственники могут отказаться от такого формата.

Тогда же инициатор-администратор размещает это сообщение (о собрании и возможности отказа) в общедоступных местах – на досках объявлений, размещенных в подъездах или в пределах земельного участка МКД.

Там же он должен разместить правила доступа к информационной системе не зарегистрированных в ней собственников.

4. Другая особенность первого онлайн-собрания – право собственников отказаться от такого формата.

Для этого несогласные должны не позднее, чем за пять рабочих дней до даты проведения собрания, передать в свою УК (ТСЖ, кооператив) письменные отказы от проведения общего собрания.

УК должна зарегистрировать эти отказы, а потом – не позднее чем за два рабочих дня до собрания - представить их инициатору-администратору (ну или оставить у себя, если УК и есть инициатор).

Сведения об отказах и сами письменные отказы должны размещаться в ГИС ЖКХ⁴ - тоже лицом, которое управляет домом и тоже не позднее чем за два рабочих дня до собрания.

Первое общее собрание не проводится, если набрались отказы собственников с более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников в доме.

Если УК недобросовестная и выступает инициатором собрания, то у нее появится закономерное желание скрывать полученные отказы. В таком случае надо фиксировать факт их вручения/отправки, хотя едва ли это остановит процесс и избавит от

⁴ Пункты 19.5, 19.6 Раздела 10 Составы размещения информации в ГИС ЖКХ, утвержденного Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016

необходимости обращения в суд с иском о признании решений общего собрания недействительным.

Кто проводил собрание через ГИС ЖКХ, столкнулись с рядом других сложностей.

Пример⁵

В ГИС ЖКХ собственники запустили первое онлайн-собрание, после чего УК запустила свое, которое тоже оказалось «первым», но шло параллельно.

Дальше УК аннулировала сообщение о собрании, инициированном жителями, и их онлайн-голосование технически прекратилось.

Инициатору-собственнику пришлось вручную составлять протокол собрания и прикладывать к нему распечатку из системы. Однако ГЖИ Москвы решила, что принятые решения недействительные, раз нет живых подписей на решениях тех, кто голосовал через ГИС ЖКХ.

Еще УК отключила лицевые счета собственников, чтобы те не смогли голосовать онлайн, но внесла в систему сведения о голосовании собственников типа «на бумаге».

Десятки собственников (путем присоединения к иску) обратились в суд. Они указывали, что собрание проведено с нарушениями, они не голосовали, кворума нет.

Суды признали решения собрания недействительными. Они пришли к выводу, что кворума на собрании действительно не было.

Из подсчета были вычтены бюллетени:

- те, что подписаны не собственниками (не уполномоченными на то лицами);
- те, которые были подписаны якобы истцами, хотя собственники пояснили, что бюллетени не подписывали, письменные решения являются подложными.

Поэтому надо хорошо подумать перед тем, как проводить онлайн-собрание, если возможно какое-то противодействие со стороны управляющей организации. Полное бездействие тоже рискованно для собственников – управляющая организация может сама стать инициатором и администратором первого заочного голосования с использованием информационной системы. В таком случае, скорее всего, она вынесет на голосование вопрос о выборе себя в качестве постоянного администратора. Тут надо будет либо голосовать против, либо следить, чтобы компания не проголосовала за

⁵ [Определение Московского областного суда № 33-6693/2022](#)

собственника самостоятельно путем заполнения и последующего внесения в систему бумажного бюллетеня.

Здесь мы подошли к вопросу о фальсификациях на онлайн-голосовании, которые обычно происходят путем внесения в информационную систему бумажных бюллетеней тех лиц, кто их не заполнял и не сдавал администратору.

Приведем еще несколько примеров из Московской области по голосованию через региональную информационную систему.

Пример⁶

В Реутове суд сначала отказался признавать решения общего собрания, проведенного через ЕИАС ЖКХ МО, недействительными.

Инициатором и администратором собрания были муниципальные власти (как собственник нескольких квартир). На голосовании решали про заключение договора на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования.

Истец – другой собственник – настаивал на том, что кворума на собрании не было.

15 других собственников, которые по делу выступали третьими лицами, написали в суд, что в голосовании не участвовали.

Суд указал, что права истца принятым решением не нарушены, и он сам может инициировать свое собрание по таким же вопросам.

Про позицию 15 собственников, которые указали на свое неучастие, суд отметил:

«Информация о том, что третьи лица не участвовали в оспариваемом общем собрании и не принимали решения по вопросам повестки дня, учитывая идентичность риторики их обращений, с учётом отсутствия их интереса к непосредственному участию в судебном разбирательстве, вызывает у суда недоверие, очевидно, что данные обращения писались одни человеком, который вероятно имеет доступ к их личным кабинетам».

При этом понятно, что по таким делам часто привлекают юриста, который и готовит позиции и документы для истца и тех, кто его поддерживает. Логично, что они будут однотипными. Но даже если предположить, что заявления собственников были сфальсифицированы, то совершенно «прекрасно» выглядит возможность доступа в личные кабинеты собственников, о которых упомянул суд.

По жалобе истца Московский областной суд всё же признал решения недействительными. На момент подготовки материала текст апелляционного

⁶[Реутовский городской суд Московской области, дело № 2-81/2022](#), обжаловано, [отменено](#).

определения еще не опубликован, отслеживать его публикацию можно на сайте суда, когда он заработает (УИД 50RS0040-01-2021-003104-10).

Пример⁷

Был еще случай в Московской области, когда суд отказался признать решения собрания недействительными. Собрание проводилось через ЕИАС ЖКХ МО. На нем собственники сменили управляющую организацию.

Один из собственников – истец – настаивал на отсутствии кворума. Он привел двух свидетелей – других собственников, которые якобы голосовали на бумажных бюллетенях. Они подтвердили суду, что не голосовали на собрании.

Однако суд на это написал: поскольку истец ходатайства о проведении почерковедческой экспертизы на предмет подлинности подписей не заявил, то оснований для исключения бюллетеней из подсчета голосов не имеется. В данном случае свидетельские показания не являются допустимыми доказательствами».

⁷ [Раменский городской суд Московской области, дело №2-1003/2021](#), апелляция оставила без изменения

Собрание через другие информационные системы

«Иные информационные системы» – это, как правило, сервисы разных коммерческих организаций. К собраниям с их использованием применяются те же правила, что и для ГИС ЖКХ, с учетом некоторых особенностей (ч. 13 ст. 47.1 ЖК РФ).

Это какие-то частные системы, и иногда даже непонятно кто разработчик – на сайте нет никакой информации, а домен зарегистрирован за частным лицом.

Возвращаемся к вопросу о первом онлайн-собрании сразу в иной информационной системе.

В 2020 году в ст. 44 и 47.1 Жилищного кодекса РФ внесли изменения, которые позволили собственникам быстрее перейти на онлайн-голосование в ГИС ЖКХ и региональных информационных системах.

То есть если ранее нужно было сначала провести традиционное бумажное собрание, принять на нем решения о возможности в будущем голосовать через информационные системы, выбрать администратора и решить другие организационные вопросы, то теперь этот шаг убрали.

Создатели и маркетологи иных информационных систем разделились на 2 лагеря: одни по-прежнему предлагают помощь в проведении обычного собрания для выбора себя в качестве информационной системы, а вторые говорят, что поправки касаются всех систем, можно онлайн сразу у них. Еще есть третьи, которые предлагают клиентам решить самостоятельно, стоит ли рисковать или нет.

Минстрой РФ в своих письмах⁸ не раз обращал внимание на то, что голосование в иных информационных системах возможно лишь после решения об этом на бумажном собрании:

Но письма ведомства не носят обязательного характера, а в законе написано не очень однозначно, поэтому сервисы (особенно созданные в 2020 году) выбирают наиболее выгодную для себя позицию о возможности первого онлайн сразу в своей системе. Получается, что собственники рискуют за свой счет.

Пример⁹

⁸Письма Минстроя № 15394-ОГ/04 от 28.06.2021, № 19301-ОГ/04 от 19.06.2020

⁹[Перовский районный суд г. Москвы, дело № 2-3044/2021](#)

В Москве суд признал недействительными решения общего собрания, проведенного через ИС «Электронный дом» по инициативе одного из жильцов. Одной из причин такого решения стало как раз отсутствие предварительного выбора этой системы.

Важно! Это не про портал госуслуг Москвы, а про коммерческую систему из Новосибирской области.

Собственники-истцы указали, что о собрании узнали лишь после размещения его результатов, кворума на собрании нет, а процедура голосования – нарушена.

Суд изучил Регламент доступа и использования системы «Электронный дом». Там одним из обязательных условий предоставления собственнику доступа к системе «Электронный дом» являлось предоставление заявления самого собственника. Однако из материалов следует, что собственники 10 квартир не подавали таких заявлений. Кто за них голосовал – неизвестно. Еще две квартиры подали заявления уже после проведения собрания, в котором якобы участвовали.

Заявления по 118 квартирам не содержали даты, поэтому невозможно установить, могли ли они голосовать на этом собрании.

Собственники 4 квартир смогли предоставить заявления до дня утверждения самого Регламента предоставления доступа и использования системы «Электронный дом». То есть они не могли знать условия предоставления доступа.

Таким образом, из решений и заявлений о предоставлении доступа следует, что необходимого кворума для принятия не имелось.

Также суд пришел к выводу, что ответчик нарушил процедуру, предусмотренную ч. 13 ст. 47.1 ЖК РФ для проведения общего собрания с использованием иных информационных систем, а именно - собрание проведено без предварительного принятия решений общим собранием собственников, предусмотренных пунктами 3.2-3.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

Мотивировка подробная и соответствует позиции Минстроя РФ:

- В соответствии с пунктом 3.2 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников относится принятие решений об использовании при проведении собрания в форме заочного голосования ГИС ЖКХ или региональной информационной системы при непосредственном способе управления, а также иных информационных систем, независимо от способа управления многоквартирным домом.
- Частью 13 статьи 47.1 ЖК РФ предусмотрено, что проведение общего собрания с использованием иных информационных систем осуществляется в порядке и в сроки,

которые предусмотрены ЖК РФ, с учетом особенностей, установленных этой статьей.

- Особенностью, установленной в статье 47.1 ЖК РФ, является возможность проведения первого общего собрания собственников только с использованием ГИС ЖКХ и региональной информационной системы, что предусмотрено частями 2.1 и 14 статьи 47.1 ЖК РФ.
- Таким образом, для проведения общего собрания собственников с использованием иных информационных систем необходимо предварительное принятие решений, предусмотренных пунктами 3.2-3.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ.
- Предварительного решения о голосовании через информационную систему «Электронный дом» (domgolosovanie.ru), предусмотренного самим Регламентом доступа и использования системы, собственниками не принималось.
- Таким образом, собственники, не принявшие ранее соответствующего решения о выборе данной ИИС, не утвердившие ее, - не могли быть ознакомлены с ней и соответственно, не могли принять участие и голосовать по вопросам повестки дня оспариваемого собрания.
- Одно из принятых решений на собрании решений – утверждения ИС «Электронный дом» при проведении общих собраний и регламента системы «Электронный дом» - подтверждает, что этот вопрос ранее не ставился на голосование и не утверждался в порядке, предусмотренном ЖК РФ.

Интересный момент, если кто не обратил внимание: в самом Регламенте системы, который предлагает пользователям ее разработчик, указано, что условием использования системы является предварительное принятие решения на обычном собрании.

При этом сервис довольно активно продвигался и именно с акцентом на то, что не нужно ничего предварительно решать, а голосовать можно прямо в нем.

То ли маркетологи не читали регламент, то ли специально ввели в заблуждение пользователей, то ли Регламент поправили задним числом... Версий может быть много, как такое возможно.

Возвращаемся к самому собранию в иной системе.

Перед использованием такой системы собственники подписывают согласия на обработку персональных данных. Обычно их собирает администратор вместе со списком телефонов собственников, чтобы зарегистрировать их в системе. Иногда собственники регистрируются в системе самостоятельно. Информация используется для последующей идентификации собственников при голосовании. Для нее может также использоваться вход через Сбер ID или пароль из СМС (как от банка при покупках).

Как правило, в информационных системах можно посмотреть предварительный статус голосования – сколько голосов за какой вопрос собрано. Сервисы могут использовать разные напоминки о голосовании (электронная почта, СМС). В некоторых системах за отдельную плату можно заказать услугу обзвона непроголосовавших собственников (например, 30 рублей за человека, 50 рублей за квартиру).

После завершения голосования информационная система сама досчитывает голоса, формирует протокол, уведомляет об итогах путем рассылки. Кто именно размещает протокол в ГИС ЖКХ – зависит от сервиса, прав доступа, интеграции между системами. Пока чаще администратор сам распечатывает протокол со сведениями о проголосовавших через систему и загружает это в ГИС ЖКХ.

Инструкция, как загрузить протокол из иной информационной системы в ГИС ЖКХ, содержится в руководстве пользователя-администратора ГИС ЖКХ.

Здесь возникает одна проблема, с которой сталкиваются пользователи информационных систем – это электронные бюллетени.

Понятно, что на тех, кто голосует через интернет, нет и не может бумажных бюллетеней с живыми подписями этих участников. Тем не менее некоторые жилищные инспекции требуют предоставить оригиналы бюллетеней. Распечатки с отметками о голосовании с помощью электронной подписи их не устраивают.

У суда тоже могут возникнуть вопросы.

Пример¹⁰

В Перми суд признал недействительным решение общего собрания, которое проводилось через иную информационную систему («Твой город» от ООО «Домиленд»). На этом собрании собственники меняли управляющую организацию.

Суд пришел к выводу об отсутствии кворума. В частности, он вычел из подсчета сформированные системой бюллетени тех, кто голосовал онлайн. Мотивировка: «указанные бюллетени не заверены администратором, не имеют подтверждения, что сформированы информационной системой, и в отсутствие автоматически сформированного и размещенного в системе протокола голосования не могут быть приняты судом во внимание при подсчете кворума».

Еще суд вычел голосование тех, кто в суде пояснил, что бюллетени не подписывал (по всей видимости, речь про бумажные бюллетени).

Ответчики с таким вычитанием не согласились. В жалобе они написали, что суд не изучил электронную платформу.

Однако краевой суд отклонил это возражение и указал, что доказывать формирование части бюллетеней посредством специальной электронной системы и участие в голосовании с использованием системы участников должны сами ответчики, а они таких доказательств не предоставили.

«Кроме того, в силу прямого указания закона результаты голосования должны быть сформированы автоматически в форме протокола и размещены в системе в течение одного часа после окончания такого голосования, но это требование закона не выполнено: протокол был оформлен по истечении 8 дней после окончания голосования. Ответчики не доказали, что электронные бюллетени были заполнены в пределах срока голосования, а не в те 8 дней, которые формировался протокол».

¹⁰Мотовилихинский районный суд г. Перми, дело [№ 2-3279 -2020](#), [определение Пермского краевого суда № 33-5012/2021](#)

Выбор информационной системы

Что лучше – ГИС ЖКХ, региональная или иная информационная система – каждый решает для себя сам, с учетом особенностей своего дома, позиции УК, расположения ГЖИ.

С одной стороны, ГИС ЖКХ (или РИС) создана властями, доверия у ГЖИ и судов больше. При голосовании в иных информационных системах органы жилищного надзора могут сомневаться в легитимности собраний, а собственники могут бояться предоставлять свои данные для регистрации в системе.

В плюсы ГИС ЖКХ (РИС) обычно ставят их бесплатность. Большинство иных информационных систем берет плату, если не за собрание и не абонентку, то как минимум за реестр собственников.

С другой стороны, пользователи ГИС ЖКХ сообщают о технических сложностях, при этом техподдержка стандартная, юридической поддержки нет вовсе.

При выборе иной информационной системы можно поискать вариант с гибкой техподдержкой, личным менеджером, юридической помощью и дружелюбным интерфейсом.

«Иные» информационные системы хорошо подходят для домов без острых конфликтов, где собрания – не война между группировками собственников, а способ решения текущих потребностей дома.

Можно использовать все варианты, а на первом голосовании в ГИС ЖКХ (РИС) утвердить про запас еще и какую-то иную информационную систему. После этого опробовать эту иную систему для не самых острых вопросов, чтобы сравнить и понять, что конкретному дому больше подходит.

Если собственники не спешат выбирать систему, то за них это часто делает управляющая компания – подбирает подходящий вариант, включает нужную ей систему в повестку собрания (голосов нужно немного – простое большинство от голосов участников), а себя предлагает в качестве администратора. Так она сможет проводить собрания без каких-либо очных частей с недовольными собственниками.

Несколько рекомендаций тем, кто выбирает иную информационную систему

Они заключаются в юридической стороне, технической и экономической.

Юридические моменты.

- внимательно почитать договор (оферту), правила использования сервиса, политику конфиденциальности, положение об обработке персональных данных, если такие имеются;
- убедиться, что организация-создатель сервиса числится в Реестре операторов, осуществляющих обработку персональных данных;
- спросить у менеджера повестку, необходимую для выбора конкретной информационной системы, так как сервисы могут отличаться между собой по внутренним правилам использования. То есть может случиться так, что собственники просто утвердят систему без ее согласия и без утверждения ее правил, а потом просто не смогут ее использовать.

Еще можно поискать судебную практику по оспариванию решений, принятых через систему, которую хочется выбрать.

Технические моменты.

Например, может ли собственник проголосовать в электронном виде, что будет, если собственник проголосует онлайн, а потом передаст бумажный бюллетень и т.д.

Как мы уже указывали, это решается в каждом сервисе по-разному. Если такие нюансы принципиальны, то стоит уточнить порядок до того, как собственники выберут информационную систему.

Можно посмотреть ролики или изучить демоверсию, если таковая доступна.

В некоторых иных информационных системах собственники со стороны могут следить за ходом голосования и фиксировать аномалии.

Пример¹¹

В Московской области с помощью иной информационной системы («Домсканер») проводилось собрание членов ТСН.

Множество собственников обратилось в суд с иском об оспаривании принятых решений. Они указали, например, что данные онлайн-голосования через табло онлайн-голосования предоставлялись иные, чем указаны в протоколе; голосование проводилось с перерывами; администратор собрания несвоевременно вносила данные голосования, в том числе после окончания голосования. Также администратор внесла данные за тех, кто не голосовал на собрании. А еще было сформировано три варианта протокола с результатами этого собрания.

Что на это возражал ответчик:

- собрание с использованием системы проводилось впервые, администратору пришлось столкнуться с техническими проблемами, в этой связи допускалась незначительная задержка при внесении бюллетеней голосования в систему;
- существует не три, а два варианта протокола;
- протокол, сформированный системой, не отвечал обязательным требованиям, поскольку в нем отсутствовало указание на то, принято ли решение по вопросу повестки дня или нет, а формулировки, предложенные системой, являлись неоднозначными. Поэтому администратор был вынужден сообщить владельцам информационной системы, что подписание отложено до получения юридической консультации и внесения исправлений для приведения протокола в соответствие с требованиями закона в части, не затрагивающей численные итоги голосования;
- первоначально сформированный протокол хранится в системе вместе с протоколом, который подписан администратором. Итоговый протокол дополнен лишь итоговыми выводами по каждому вопросу повестки дня, то есть указано, принято решение по вопросу или нет.

Суд не стал вдаваться в эти детали, а заключил, что на собрании отсутствовал кворум, и именно по этой причине признал принятые решения недействительными.

Он вычел голосование:

- представителей собственников, чьи полномочия на голосование не подтверждались документально;
- тех собственников, голосование которых администратор внесла в систему, но чьи бюллетени не предоставила;

¹¹ [Пушкинский городской суд Московской области, дело №2-1642/2020, определение Первого кассационного суда общей юрисдикции № 88-19149/2021](#)

- и тех собственников, чьи бюллетени были датированы числом более поздним, чем официально завершилось голосование.

На этом примере опять видно, как важно выбирать надежного администратора.

Экономическая или финансовая сторона.

И здесь нужно внимательно изучить договор или оферту.

Бывает, что сервис берет плату и за факт проведения собрания, и абонентскую плату в год, и еще деньги за обновление реестра собственников.

Кто-то предлагает доступ на квартал или год, а туда уже все включено, и собраний можно проводить сколько угодно.

Можно спросить у менеджера про скидки и помощь в проведении традиционного бумажного собрания для выбора информационной системы. Иногда если собственники хотят выбрать какой-то сервис для онлайн-голосований, то этот сервис бесплатно или с большой скидкой выгружает реестр собственников и предоставляет возможность подготовить документы для собрания по выбору этой системы. Это тоже зависит от конкретного сервиса.

Хоть в ЖК РФ и предусмотрена возможность использования иных информационных систем, но внятных требований к системам не содержится. Поэтому некоторые думают, что онлайн-голосование – это почти любой опрос с использованием интернета.

Так думать не надо.

Пример¹²

В Чебоксарах собственники на обычном общем собрании приняли решение «Использовать системы или иные информационные системы и мобильные приложения при проведении в дальнейшем общего собрания собственников, а именно использование мобильного приложения Viber - путем создания группы - и присоединения всех собственников дома через контактный телефон в данную группу».

По иску управляющей компании это решение было признано недействительным. Мотивировка такая:

¹² [Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции № 88-14447/2020](#)

- ЖК РФ допускает при проведении голосования использование иных информационных электронных систем. При этом должны учитываться порядок и сроки, которые кодекс предусматривает для онлайн-голосования.
- Информационная система - это совокупность информации, содержащейся в базах данных, информационных технологий и технических средств, обеспечивающих ее обработку.
- Мессенджер Viber является лишь электронным средством связи, с помощью которого пользователем информационно-телекоммуникационной сети передается либо получается информация через интернет.
- Этот вид связи не обеспечивает сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации, касающейся процедуры проведения общего собрания МКД.
- Также он не позволяет достоверно определить, что тот или иной документ исходит именно от того, кто вправе принимать решения.
- Поэтому мессенджер Viber не может быть отнесен к иным информационным электронным системам в понимании Жилищного кодекса.

Что включить в повестку о выборе иной информационной системы

Примерную повестку можно взять у самого сервиса или согласовать с ним свою. Может, они что-то добавят (типа утверждения правил использования системы).

Обязательные вопросы:

- об использовании при проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования иной информационной системы. *Здесь обычно прописывается название или адрес системы;*
- об определении лиц, которые от имени собственников уполномочены на использование иной информационной системы при проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования (администратора);
- о порядке приема администратором сообщений о проведении общих собраний собственников, решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. *Это то, как и когда администратору удобно принимать собственников с их бюллетенями и инициатора с его сообщением о собрании. Например, по такому-то адресу, в рабочие дни с 19 до 21 часов, а в выходные – по предварительной договоренности по такому-то телефону;*

- о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников в форме заочного голосования с использованием. Надо продумать число дней не меньше 7 и не больше 60.

При выборе информационной системы надо учитывать изменения в продолжительности голосования. Потому что раньше был срок от 3 до 5 дней, и увеличенная продолжительность появилась лишь в 2020 году.

Что делать тем, кто раньше, до 2020 года, утвердил короткую продолжительность голосования, законодатель не указал. Хотя мог бы просто увеличить максимальную продолжительность, и все было бы нормально.

В общем, правовое регулирование онлайн-собраний оставляет желать лучшего.

Пример¹³

Пример про продолжительность. В Самаре суд признал недействительным решение обычного собрания, на котором собственники проголосовали про возможность онлайн-голосования.

Они проводили собрание уже после поправок в Жилищный кодекс РФ.

Может, инициаторы не читали про изменения или воспользовались готовыми шаблонами из интернета, но в итоге собрание утвердило продолжительность онлайн-собраний с 3 до 5 дней.

Суды признали это решение недействительным, так как оно не соответствует текущим требованиям ЖК РФ.

Что еще включить в повестку

Можно включить в повестку вопрос об упрощенном порядке уведомления собственников о собрании (сообщениями на информационных досках), если раньше такое решение не принималось, а уведомлять через ГИС ЖКХ по каким-то причинам проблематично.

Еще – о размещении итогов собрания в общедоступном месте МКД.

Если система платная для собственников, то надо заранее продумать и решить вопрос финансирования и оплаты (сколько стоит, кто оплачивает, как собирать с собственников).

¹³[Определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции № 88-8453/2022](#)

Плату часто собирает управляющая компания, поэтому надо договориться с ней, чтобы не было сюрпризов. Иногда собственники решают, что оплачивает собрание тот, кто его инициирует. В таком случае можно обойтись без управляющей компании. Если система бесплатная, то вопрос, разумеется, не нужен.

Собрание членов ТСЖ в иных информационных системах

Проведение общего собрания членов ТСЖ (ТСН) с использованием информационной системы возможно в случае, если такая возможность предусмотрена уставом товарищества (ч. 2.1 ст. 135 и ч. 7 ст. 146 ЖК РФ).

То есть до проведения онлайн-собрания нужно внести изменения в устав товарищества (не забыть зарегистрировать изменения в налоговой и направить в ГЖИ).

Мы уже упоминали некоторые примеры с собраниями членов ТСЖ, приведем еще два – оба в ГИС ЖКХ, но с разным успехом.

Пример¹⁴

В Москве ТСЖ провело собрание членов с использованием ГИС ЖКХ. Несколько собственников посчитали, что собрание проведено с нарушениями, и обратились в суд. Они указали:

- В ГИС ЖКХ протокол собрания отсутствует.
- Собственников не проинструктировали, как голосовать через ГИС ЖКХ.
- ГИС ЖКХ не смогла уведомить жителей о заочном собрании.
- В системе не размещен реестр сведений о голосовании, что лишило возможности принять участие в собрании.

Суд отказал в удовлетворении требований.

Согласно данным ГИС ЖКХ, инициированное собрание имеет статус «Правомочно (имеет кворум)». Протокол размещен в ГИС ЖКХ. Согласно протоколу, решения по вопросам повестки дня приняты большинством от принявших участие в голосовании. Материалы собрания также переданы в Мосжилинспекцию.

Истцы должны были доказать, что при проведении собрания нарушен ЖК РФ, но они не подтвердили доказательствами свои доводы. Также они не доказали, в чем заключаются нарушение их прав.

«Довод истца о том, что некоторые собственники многоквартирного дома не смогли принять участие в голосовании, не может служить основанием для признания протокола общего собрания недействительным, поскольку по своей сути их голоса не влияют на итоги голосования». При этом другие собственники решения общего собрания не обжаловали.

¹⁴[Дорогомиловский районный суд г. Москвы, дело № 2-3992/2021](#)

Пример¹⁵

Неудачное собрание. В Москве собственники из ТСЖ "Рублевские огни" попытались избрать через ГИС ЖКХ новое правление, что относится к компетенции общего собрания членов товарищества (по общему правилу).

Суды признали принятые решения недействительными.

На собрании не было кворума. Об этом было написано в самом протоколе, который информационная система обозначила как протокол общего собрания собственников. Даже если пересчитать голоса только членов ТСЖ, то собрание и в этом случае было бы неправомочным. Прямое указание в протоколе о неправомочности собрания не помешало ответчикам настаивать на наличии кворума.

Также в Уставе ТСЖ не было предусмотрено онлайн-голосование.

Еще суд отметил нарушение компетенции. В ГИС ЖКХ опубликован протокол общего собрания собственников помещений МКД. При этом в повестке дня стояли вопросы исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ, а именно избрание правления ТСЖ. Однако собрание собственников не наделено полномочиями по избранию членов правления.

В Руководстве пользователя-администратора ГИС ЖКХ написано, как выбрать собрание членов, вместо собрания собственников. Почему здесь администратор не выбрал нужную форму собрания – непонятно.

Думается, что правовое регулирование онлайн-собраний нуждается в доработке. Например, в установлении требований к иным информационным системам, чтобы у судов и ГЖИ не возникало вопросов к таким собраниям.

Что могут сделать собственники уже сейчас – это выбрать надежного и честного администратора. Как видно из примеров, администратор способен из несостоявшегося собрания сделать состоявшееся и наоборот.

Административная ответственность для администратора есть с 2018 года, но в ГАС «Правосудие» решений о реальном привлечении к ответственности найти не удалось.

¹⁵[Апелляционное определение Мосгорсуда № 33-20874/2022](#)

Ответы на вопросы

Вопрос: нужно ли протокол (распечатанный) передавать в ГЖИ и нужно ли формировать им пакет документов, как при очном голосовании, подшивая все реестры и бумажные решения?

Ответ: по общему правилу, не надо.

Если собрание проведено в ГИС ЖКХ, то протокол формируется там же и доступен ГЖИ. Региональные информационные системы также должны предусматривать автоматическое размещение протокола в ГИС ЖКХ.

Исключения из общего правила:

- если собрание проведено в иной системе, которая не предусматривает автоматическое размещение протокола в ГИС ЖКХ,
- если протокол требуется куда-то еще, кроме ГЖИ (для ФКР, для согласования перевода помещения и т. д., и там не принимают то, что просто размещено в ГИС ЖКХ, а хотят полноценный бумажный аналог),
- если это местячковое требование ГЖИ (можно узнать с помощью обращения в свою инспекцию).

Вопрос: есть возможность отправить через ГИС ЖКХ оповещение о проведении собрания собственникам. Это прописано в законе, а как быть со сторонними системами? Там оповещения легитимны?

Ответ: обычно при выборе сторонних сервисов собственники утверждают подходящий способ уведомления. Как правило, уведомление через иные информационные системы прописывается как дополнительный способ к упрощенному уведомлению на информационных досках. То есть собственники утверждают уведомление в общедоступном месте + уведомление через иную информационную систему (для тех, кто там регистрируется).

Вопрос: как тогда доказать, что ты уведомил собственников за 10 дней до начала ОСС?

Ответ: подтверждение зависит от способа уведомления.

Размещение сообщения в ГИС ЖКХ или другой информационной системе можно подтвердить распечатками скриншотов.

Реестр вручения сообщений о собрании – здесь собственники расписываются о получении уведомления о собрании.

Если сообщения направляются почтой, то подтверждением отправки заказных писем будут документы с почты (реестр почтовых отправлений, квитанции).

Если собственник квартиры – муниципалитет или государство, а уведомление отнесено лично под подпись с отдельным сопроводительным письмом, то копия этого сопроводительного письма с отметкой о дате входящего будет также подтверждать факт уведомления отдельно взятого собственника.

Акт о размещении сообщения о собрании заполняется в случае вывешивании уведомления о собрании в местах общего пользования, обычно подписывается несколькими собственниками (количество не нормировано) и инициатором. К акту лучше всего приложить фотографии, а в нём самом указать реквизиты протокола, которым оформлено решение собственников об утверждении такого упрощенного способа уведомления. На фотографиях должно быть видно, что размещено и где.

Вопрос: как зарегистрировать всех собственников в иных системах?

Ответ: зависит от конкретной системы, попадают самые разные варианты.

Где-то администратор собирает заявления со всех собственников и вносит их в систему - с телефонными номерами для дальнейшей идентификации при голосовании. Где-то просто на информационных досках и в чатах оповещают соседей, чтобы они регистрировались в нужном месте, и те уже самостоятельно отдают свои данные. Где-то используется авторизация через ЕСИА.

Тем, кто не хочет регистрироваться, но хочется голосовать, остается использовать бумажные бюллетени.

Вопрос: как технически уведомляются собственники в ГИС ЖКХ? Размещение сообщения уже считается уведомлением?

Ответ: с этого лета размещение сообщения в ГИС ЖКХ считается одним из полноценных способов уведомления. Подробнее об изменениях и инструкция по размещению сообщения – в материале [«Что на самом деле изменилось в порядке проведения общих собраний \(изменения в ЖК РФ\)»](#)

Вопрос: если управляющая организация выбрана на первом собрании администратором, нужно выбирать абстрактно управляющую организацию или конкретную организацию, которая на данный момент управляет?

Ответ: мы ориентируем (наше мнение) – выбирать конкретную УК, чтобы при подтверждении функции администратора у этой организации не возникло проблем. Также возможны сложности при «переподтверждении» функции при смене УО. Вероятно, мы преувеличиваем риски и кто-то выбирает просто обезличенную «действующую управляющую компанию».

Вопрос: если определяется, что конкретная УК может быть администратором, то в случае смены УК как быть?

Ответ: остается выбирать нового администратора. Технически можно оставить и старую УК администратором, так как ЖК РФ не содержит ограничений по лицу, которое может быть администратором (собственник или не собственник, действующая УК, старая УК или вообще посторонняя организация). Просто в таком случае у старой УК отсутствует мотивация выполнять свои обязанности как администратора.

Вопрос: при проведении первого ОСС нужно ли в систему подгружать такие реестры как "информирования" и др. по 44/пр?

Ответ: если есть возможность, то лучше загрузить доказательства уведомления собственников о собрании.

Как минимум – акт о размещении в общедоступных местах (на досках объявлений во всех подъездах, в пределах земельного участка) сообщения о собрании и порядке отказа от него, а также правил доступа к системе не зарегистрированных в ней собственников. Такой порядок уведомления о первом собрании – в общедоступных местах – предусмотрен в ч. 5 ст. 47.1 ЖК РФ.

Реестр вручения уведомлений под роспись или реестр отправки заказных писем тоже можно загрузить, если используются эти способы уведомления.

Вопрос: есть ли ограничение на избрание администраторов ОСС, на случай болезни или т.п.?

Ответ: если речь про число администраторов, то ограничений нет. Есть примеры, когда выбирают несколько администраторов. В больших домах это упрощает обработку бюллетеней тех, кто голосует на бумаге (по крайней мере, в иных информационных системах).

Вопрос: если у собственника нет доступа к Госуслугам, как он узнает о проведении собрания, сообщение ведь размещено в ГИС ЖКХ?

Ответ: кроме размещения сообщения в ГИС ЖКХ ч. 5 ст. 47.1 ЖК РФ предусматривает размещение сообщения о собрании и праве собственников на отказ от онлайн, а также правил регистрации в системе в общедоступных местах – на информационных досках в подъездах, около дома. Предполагается, что собственник узнает оттуда.

Если инициатор заинтересован собрать кворум, то он обычно использует дополнительные способы уведомления, что не запрещено.

Вопрос: если есть постоянная выбранная ранее счетная комиссия, как ей получить доступ к поквартирным результатам голосования, проведенного в ЕИАС ЖКХ МО?

Ответ: доступ к информации, кто как голосовал, раньше был только доступен администратору (возможно, когда-то что-то поменяется). Если есть необходимость пересчитывать, то надо выбираться администратором, но вообще онлайн-голосование предполагает автоматический подсчет голосов, без использования счетной комиссии.

Вопрос: заказными письмами направил уведомления, в части протокола этот реестр указал как приложение к протоколу. По итогу проводимое ОСС будет проверять сотрудник ГЖИ. Нужно ли дополнительно загружать реестр информирования, в ЕИАС ЖКХ в раздел "документы"? Провожу ОСС в ЕИАС ЖКХ первое и единственное. Каждому собственнику направляю заказные письма с сообщением и инструкцией как проголосовать в системе. По итогу к протоколу буду пришивать в качестве приложения данный реестр. В ЕИАС ЖКХ есть возможность подгрузить документы дополнительно, т.к. протокол и документы просматривает сотрудник ГЖИ. Стоит ли подгрузить реестр? Или на бумаге отправим да и хватит.

Ответ: для ГЖИ Московской области прикладывайте и загружайте все, что есть (у нее документы лишними не бывают, даже если они не предусмотрены приказом 44/пр).

Но обратите внимание, что для первого собрания ч. 5 ст. 47.1 ЖК РФ предусматривает размещение сообщения о собрании и праве собственников на отказ от онлайн, а также правил регистрации в системе в общедоступных местах – на информационных досках в подъездах, около дома. То есть стоит также загрузить доказательства соблюдения и этого порядка.

Вопрос: если дом находится в непосредственном управлении, можно ли проводить онлайн собрания?

Ответ: можно, но предварительно потребуется принятие на обычном, традиционном собрании решений об использовании для голосования информационной системы и решения сопутствующих вопросов типа выбора администратора (п. 3.2, 3.3, 3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Вопрос: как в ГИС ЖКХ размещать протокол совместного собрания, когда проводится одновременно ОСС и ОСЧ?

Ответ: если совместное собрание собственников и членов проведено онлайн в другой информационной системе и вопрос заключается в том, как загрузить протокол этого собрания в ГИС ЖКХ, то в таком случае придется его загружать и как протокол ОСС отдельно, и как протокол ОСЧ – отдельно.

Вообще практика судов по «совмещенным собраниям» была не очень хорошая, и лучше проводить эти собрания отдельно, параллельно и с оформлением отдельных протоколов (по крайней мере, если решаются какие-то важные вопросы или если решения могут быть оспорены в суде).

Вопрос: какой кворум нужен для выбора администратора, иных систем?

Ответ: требований к повышенному числу голосов по эти вопросам нет, поэтому действует стандартное правило ч. 1 ст. 46 ЖК РФ - большинством голосов от общего числа голосов собственников, принимающих участие в собрании.

Вопрос: нужно ли выбирать первый раз администратора на очном собрании?

Ответ: на традиционном собрании (которое не обязательно должно быть очным, а может быть очно-заочным, например), администратора нужно выбирать в случае, если планируете голосовать в иных информационных системах. Если собрание сразу проводится в ГИС ЖКХ, то предварительно администратора выбирать не обязательно, о чем речь шла в материале выше (про первое онлайн собрание). Если все же вопрос про иные информационные системы, то помимо администратора нужно вынести на голосование ряд других вопросов (они тоже написаны выше в части про выбор информационной системы).

Вопрос: если в ГИС ЖКХ площадь дома отличается от имеющейся, какой протокол распечатывать для ознакомления всех заинтересованных? С нашей площадью или по ГИС ЖКХ?

Ответ: мы бы не рекомендовали вносить в сформированный системой протокол какие-то свои правки, лучше добиваться внесения в систему корректных сведений о площади (для будущих собраний).

Для ознакомления с итогами проще подготовить отдельное сообщение с результатами. Там же можно дать пояснения по площади, если это необходимо. Кому интересен протокол, тем предложить смотреть цифры в самой системе.

В материале был пример, где ТСЖ пересоставило свой вариант протокола (то есть такая практика встречается), но при наличии недоброжелателей в доме это может привести к ненужным разборкам.