Минстрой России устанавливает новый порядок в сфере управления жильем – уже принят закон о лицензировании управляющих компаний домов, который позволит «очистить» рынок от недобросовестных УК. «Кроме того, нужно, чтобы собственники активно участвовали в общих собраниях, где принимаются важнейшие решения по управлению домом. И именно для того чтобы упростить гражданам процесс проведения общих собраний, мы разработали и утвердили рекомендации по их организации», - пояснил замглавы Минстроя Андрей Чибис.

Методические рекомендации разработаны для проведения общих собраний собственников как в очной форме, так и в заочной форме. В них разъясняются все основные моменты, связанные с этой процедурой: когда собрание считается правомочным, как проводится голосование, как оформляются решения.

Также в рекомендациях содержатся примерные формы документов, необходимых для организации общего собрания, таких как сообщение о проведении собрания, доверенность на голосование, протокол общего собрания. Теперь жильцы любого дома могут узнать, как должно проходить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и воспользоваться типовыми документами для его организации.

Кроме того, Минстрой России утвердил примерную форму отчета управляющей компании дома и примерные условия договора управления многоквартирным домом.

Настоящие методические рекомендации разработаны в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ с целью оказания помощи собственникам помещений в многоквартирном доме в подготовке и проведении общего собрания как в очной форме, так и в форме заочного голосования.

Данные рекомендации могут быть использованы также и при проведении собраний членов товариществ собственников жилья (ТСЖ).

Основные понятия, применяемые в Методических рекомендациях:

Жилое помещение - изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам, нормам и иным требованиям законодательства.

Жилой дом - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в обособленном помещении.

Комната - часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.
Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее - общее собрание) - передача в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.
Общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.
Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество) - помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.
Собственник помещения в многоквартирном доме (далее - собственник) - собственник жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме (граждане, предприятия, владеющие жилыми помещениями на правах собственности), он же - участник долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.
Наймодатель - орган местного самоуправления, или предприятие, имеющее полномочия по заключению договоров социального найма.
Владельцы нежилых помещений- предприятия, учреждения, организации, индивидуальные предприниматели, граждане, за которыми помещения закреплены по договору на праве хозяйственного ведения, оперативного управления, аренды или по иному договору.

Полный текст методическич рекомендаций по подготовке и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме

Доверенность на представление интересов собственника жилого помещения на общих собраниях

Лист регистрации участников общего собрания собственников помещений

Протокол собрания собственников помещений о создании ТСЖ

Протокол собрания собственников помещений по выбору способа управления

Реестр собственников в многоквартирном доме

Схема распределения долей участников общего собрания собственников помещений

Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений

Уведомление о результатах проведения общего собрания собственников помещений