

ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ В ТОВАРИЩЕСТВЕ СОБСТВЕННИКОВ

Главным органом, принимающим решение по всем основным вопросам в многоквартирном доме (МКД), является общее собрание собственников помещений в данном доме. Решения, принятые на собрании, являются обязательными для всех собственников.

Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть избран способ управления домом, принято решение о реконструкции дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений на земельном участке МКД (например, решение о строительстве детской площадки на земельном участке МКД) и т.д. Данный перечень не является исчерпывающим, к компетенции общего собрания Жилищным кодексом могут быть отнесены и иные вопросы.

В 2015 году в Жилищный кодекс Республики Беларусь внесены изменения, расширяющие компетенцию общего собрания собственников помещений. Так посредством голосования собственников теперь может быть принято решение о наделении совета дома полномочиями решать вопросы, касающиеся текущего ремонта общего имущества. Также общее собрание вправе принять решение о предоставлении председателю совета дома дополнительных полномочий по решению текущих вопросов, возникающих в его деятельности, но не входящих в компетенцию общего собрания собственников [1].

На общем собрании каждый член товарищества собственников имеет количество голосов, пропорциональное размеру его доли в праве собственности на общее имущество, уполномоченный на собрании уполномоченных – количество голосов, равное сумме собственных голосов и голосов представляемых им членов товарищества собственников.

Решение общего собрания членов товарищества собственников, принятое в установленном порядке, является обязательным для всех членов товарищества собственников.

Однако, из-за сложностей созыва и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, подсчета голосов, поданных по вопросам, вынесенным на голосование, процедур передачи в орган государственного жилищного надзора оформленного протокола собрания и прилагаемых к нему документов. В целях повышения эффек-

тивности управления общим имуществом существует потребность в совершенствовании процедур созыва общих собраний и принятия на них решений, изменение подхода к определению количества голосов, необходимых для принятия решений на собрании, создание нормативных условий для делегирования собственниками общего имущества своих полномочий по принятию решения.

Для сообщения о собрании можно использовать современные способы. Например, направление сообщения через личный кабинет собственника помещения в какой-либо информационной системе, доведение в виде голосовой информации по сети телефонной связи, доведение посредством телефонного звонка собственнику помещения с записью разговора, направления в виде сообщения на электронную почту собственнику помещения или в виде смс-сообщения [2].

Достаточно часто из-за пассивности собственников помещений в многоквартирном доме созванное общее собрание неправомерно. Для устранения этой проблемы целесообразно установить штрафные санкции или блокировку из-за пассивности собственников, которые не явились без уважительной причины, в решении дальнейших вопросов. Предлагаемая мера, будет стимулировать собственников помещений участвовать в созываемых общих собраниях.

Также возможно создание чата или группы в различных мессенджерах, куда могут выносятся вопросы для обсуждения, предпочтения жильцов, уведомления и напоминания о собрании или результаты самого собрания.

Предлагаемые изменения направлены на создание благоприятных условий для реализации собственниками права на принятие решений по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

ЛИТЕРАТУРА

1. Жилищный кодекс Республики Беларусь № 428-3 от 28 августа 2012 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://xn----htbdbkahjcdxpbz5a.xn--90ais/statya-215>. – Дата доступа: 09.04.2020.

2. Пути совершенствования регулирования созыва и проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.urbanecomomics.ru/expert/gordeev-dmitriy-pavlovich/puti-sovershenstvovaniya-regulirovaniya-sozyva-i-provedeniya>. – Дата доступа: 09.04.2020.