**ВОПРОС**

**Председатель правления товарищества собственников не составляет акт залития квартиры, ссылаясь на то, что определить причину не может и на отсутствие специалистов в штате.**

**Правомерно ли это?**

 **ОТВЕТ**

**Неправомерно.**

Председатель правления организации собственников обязан осуществлять свои функции, в том числе по управлению общим имуществом совместного домовладения и обеспечению его сохранности, в соответствии с требованиями законодательства ([абз.2](https://bii.by/tx.dll?d=244965&a=1974#a1974) ч.1 п.3 ст.170 Жилищного кодекса Республики Беларусь).

Товарищества собственников самостоятельно обязаны обеспечивать сохранность, исправное и работоспособное состояние строительных конструкций и инженерных систем жилых домов и надлежащее их содержание в соответствии с законодательством ([п.3](https://bii.by/tx.dll?d=261006&a=59#a59) Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилых и вспомогательных помещений, утв. постановлением Совмина от 21.05.2013 № 399).

При выявлении дефектов и (или) неисправностей конструктивных элементов и инженерных систем жилого дома (жилых и (или) вспомогательных помещений) либо небрежного пользования ими гражданами, которые привели к их повреждениям, а также повреждениям элементов отделки в жилых, в том числе подсобных, и (или) вспомогательных помещениях, имущества граждан, при обращении **не позднее месячного срока граждан по данным вопросам организация с участием заинтересованных сторон производит обследование поврежденного имущества и составляет акт обследования** ([ч.1](https://bii.by/tx.dll?d=261006&a=5#a5) п.14 Правил).

Пользование и содержание жилых и вспомогательных помещений, конструктивных элементов и инженерных систем жилых домов осуществляются в соответствии с Правилами, другими нормативными правовыми актами, в том числе обязательными для соблюдения санитарными нормами и правилами, гигиеническими нормативами и иными обязательными для соблюдения техническими нормативными правовыми актами, содержащими требования, предъявляемые к жилым помещениям, а также договорами на оказание жилищно-коммунальных услуг, заключаемыми в установленном порядке с организациями ([п.5](https://bii.by/tx.dll?d=261006&a=67#a67) Правил).

Организации обязаны содержать жилой дом в соответствии с требованиями технических нормативных правовых актов, в том числе обеспечивать надлежащее содержание подъездов, других вспомогательных помещений, конструктивных элементов, инженерных систем и придомовой территории ([подп.13.1](https://bii.by/tx.dll?d=261006&a=20#a20) п.13 Правил).

Организации **обязаны производить технические осмотры жилого дома** и жилых помещений, объектов благоустройства, придомовой территории в порядке, установленном ТНПА ([подп.13.3](https://bii.by/tx.dll?d=261006&a=21#a21) п.13 Правил).

**ВОПРОС**

**Сейчас распространена практика извещения и общения членов товарищества собственников, особенно товариществ жилых помещений, в мессенджерах (Viber, Telegram, WhatsApp и пр.).**

**1. Будет ли такое извещение надлежащим?**

**2. В каком документе следует предусмотреть такую форму извещения: в решении общего собрания или в уставе?**

 **ОТВЕТ**

**1. Такой способ не гарантирует надлежащего извещения.**

**2. Можно и в уставе, и в решении.**

Письменные уведомления о проведении общего собрания (собрания уполномоченных) членов организации собственников должны быть направлены заказным письмом, вручены под подпись либо направлены иным способом, предусмотренным решением членов организации собственников, каждому члену этой организации (уполномоченному) и каждому собственнику объектов недвижимого имущества, не являющемуся членом организации застройщиков, не позднее 10 дней до даты его проведения ([п.7](https://bii.by/tx.dll?d=244965&a=1463#a1463) ст.166 ЖК).

Таким образом, [ЖК](https://bii.by/tx.dll?d=244965&a=1#a1) и [Закон](https://bii.by/tx.dll?d=33516&a=34#a34) допускают возможность установления иных (помимо заказной корреспонденции и личного вручения) способов извещения о проведении общего собрания. Соответственно, уведомление посредством рассылки сообщений в мессенджерах формально **не противоречит законодательству**.

Вместе с тем на практике подобный способ сопряжен со значительными трудностями, а именно:

• перед проведением каждого общего собрания необходимо проверять актуальность всех телефонных номеров, так как члены товарищества могли их изменить;

• мобильный телефон может находиться в пользовании иного лица, не являющегося членом товарищества собственников (члена семьи, родственника и пр.);

• по разным причинам мобильный телефон может отсутствовать или не использоваться (нахождение в ремонте, отключение услуг связи в связи с наличием задолженности и пр.);

• в некоторых мессенджерах существует возможность одностороннего удаления сообщений как у отправителя, так и у получателя. Соответственно, факт уведомления невозможно будет доказать.

Таким образом, описанный в вопросе способ **не гарантия надлежащего уведомления о предстоящем собрании**.

Устав, равно как и изменения и дополнения к нему, в любом случае утверждается решением общего собрания. Поэтому способ уведомления, в том числе в мессенджере, может быть указан как в решении общего собрания, так и в уставе.

**ВОПРОС**

**Один из членов товарищества собственников (ТС) не был извещен о предстоящем общем собрании.**

**Имеет ли смысл оспаривать такое решение через суд?**

 **ОТВЕТ**

**Имеет при определенных условиях.**

Неудоведомление о предстоящем общем собрании - нарушение законодательства и устава организации собственников. Однако не всякое нарушение влечет недействительность принятых на собрании решений. Действующее законодательство **не содержит конкретных оснований**, по которым решение общего собрания подлежит признанию недействительным.

Вместе с тем на практике сложился подход, в соответствии с которым существенным (влекущим удовлетворение иска) нарушением признается случай, когда неуведомление члена ТС **повлияло или могло повлиять на кворум и (или) результаты голосования** по пунктам повестки дня.

Таким образом, если факт неуведомления повлиял (мог повлиять) на наличие кворума и результаты голосования, то такое нарушение, как правило, признается **существенным и влечет удовлетворение иска о признании принятых решений недействительными**. В противном случае вероятность удовлетворения иска мала.