

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

16 сентября 2025 года

г. Минск

Суд Центрального района г. Минска в составе председательствующего – судьи Аксенович Юлии Михайловны, при секретаре судебного заседания Аладьевой Альбине Сергеевне, с участием представителей истца – Шаханова Дмитрия Леонидовича, адвоката Остапюка Константина Викторовича, представителя ответчика – Саниковича Александра Николаевича, рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по исковому заявлению Кононенко Зои Ивановны к обществу с ограниченной ответственностью «ОфисИнвест» о признании недействительными части договора об управлении общим имуществом совместного домовладения, приложений и дополнительного соглашения к нему,

## УСТАНОВИЛ:

В исковом заявлении истец указала, что является собственником изолированного помещения с инвентарным номером №500D/1003146, расположенного по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65Б-60, и, как следствие, участником совместного домовладения в нежилых капитальных строениях по ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67 в г. Минске.

На общем собрании участников совместного домовладения от 10.06.2013 способом управления общим имуществом совместного домовладения была выбрана управляющая организация – ООО «ОфисИнвест».

В декабре 2021 года участник совместного домовладения и по совместительству учредитель ООО «ОфисИнвест» Борисович Д.Е. был уполномочен подписать от имени всех собственников договор об управлении общим имуществом с ответчиком.

05.01.2022 между собственниками и ответчиком заключен договор об управлении общим имуществом совместного домовладения.

30.04.2025 ответчиком и Борисовичем Д.Е. подписано дополнительное соглашение №3 к договору.

Полагает, что отдельные положения договора, а также дополнительное соглашение №3 к нему являются ничтожными, так как противоречат требованиям законодательства.

Указывает, что статья 19 Закона «О совместном домовладении» предусматривает заключение единого договора – договора об управлении общим имуществом. Ответчик в рамках договора на техническое обслуживание предоставляет услуги, которые являются дополнительными.

Приложение №1 и приложение №2 к договору устанавливают тариф на техническое обслуживание, который является компенсацией заработной платы работников ответчика. Приложение №2 устанавливает разные тарифы для разных капитальных строений и разных участников совместного домовладения без соответствующего решения собрания.

Дополнительное соглашение №3 к договору подписано Борисовичем Д.Е.,

который не имел на это полномочий. Кроме того, данное соглашение существенно изменяет размер вознаграждения управляющей организации.

С учетом изложенного, истец просит суд установить факт ничтожности абзаца 3 пункта 1 договора об управлении общим имуществом совместного домовладения от 05.01.2022, пункты 1 и 3 приложения №1 к договору, приложения №2 в полном объеме, дополнительного соглашения №3 к договору.

Представители истца в судебном заседании исковые требования поддержали.

Представитель ответчика в судебном заседании исковые требования не признал.

Заслушав стороны, свидетелей, опросив специалиста, суд приходит к следующему.

В соответствии с положениями пунктов 6-8, 12 статьи 1 Закона Республики Беларусь от 08.01.1998 №135-З «О совместном домовладении» (далее – Закон) организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, - организация, которая по договору на управление общим имуществом совместного домовладения оказывает услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения.

Совместное домовладение - правоотношения собственников, обладателей иных вещных прав на объекты недвижимого имущества в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), которые находятся (будут находиться) в государственной и (или) частной собственности двух и более лиц, а остальные части нежилого капитального строения (здания, сооружения) находятся (будут находиться) в общей долевой собственности.

Управление общим имуществом совместного домовладения - организация технического обслуживания нежилого капитального строения (здания, сооружения), технического обслуживания лифта, текущего ремонта и капитального ремонта общего имущества совместного домовладения, реализации участниками совместного домовладения прав владения и пользования общим имуществом совместного домовладения, предоставления им коммунальных и (или) дополнительных услуг.

Эксплуатация общего имущества совместного домовладения - использование по назначению общего имущества совместного домовладения с систематическим осуществлением комплекса организационно-технических мероприятий по содержанию, техническому обслуживанию нежилого капитального строения (здания, сооружения), техническому обслуживанию лифта, текущему ремонту и капитальному ремонту общего имущества совместного домовладения.

В силу подпункта 2.1 пункта 2 статьи 6 Закона участники совместного домовладения обязаны: нести расходы по эксплуатации общего имущества совместного домовладения, оплате коммунальных услуг, выплате вознаграждения за оказание услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения в случаях, предусмотренных настоящим Законом.

Согласно пунктам 1, 5 статьи 9 Закона расходы по эксплуатации общего имущества совместного домовладения, оплате коммунальных услуг, а также по

Выплате  
совм

выплате вознаграждения за оказание услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения в случае управления общим имуществом совместного домовладения уполномоченным лицом, организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения (далее, если не предусмотрено иное, - обязательные платежи), несут участники совместного домовладения.

Обязательные платежи уплачиваются участниками совместного домовладения пропорционально доле общей площади объекта недвижимого имущества, который принадлежит (будет принадлежать) им на праве собственности, хозяйственного ведения либо оперативного управления, в общей площади всех объектов недвижимого имущества, расположенных в нежилом капитальном строении (здании, сооружении), за исключением случая, когда общим собранием участников совместного домовладения установлен иной порядок распределения обязательных платежей, а также случая расположения в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) жилых изолированных помещений.

Договоры на оказание дополнительных услуг в отношении общего имущества совместного домовладения заключаются с каждым участником совместного домовладения, заинтересованным в оказании соответствующей услуги.

В случае принятия на общем собрании участников совместного домовладения решения об оказании участникам совместного домовладения дополнительных услуг решением общего собрания участников совместного домовладения устанавливается порядок пользования этими услугами и распределения между участниками совместного домовладения расходов по их оплате.

В случае, предусмотренном частью второй настоящего пункта, договоры на оказание дополнительных услуг в отношении общего имущества совместного домовладения могут заключаться в интересах участников совместного домовладения в зависимости от выбранного способа управления общим имуществом совместного домовладения лицами, указанными в части первой пункта 3 настоящей статьи.

Перечень дополнительных услуг устанавливается Советом Министров Республики Беларусь.

Любой участник совместного домовладения вправе отказаться от получения дополнительных услуг и не оплачивать их.

В силу пунктов 1-2 статьи 13 Закона управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется одним из следующих способов: непосредственно участниками совместного домовладения; организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения; уполномоченным лицом; товариществом собственников; иным способом, предусмотренным законодательными актами.

Управление общим имуществом совместного домовладения в одном нежилом капитальном строении (здании, сооружении) может осуществляться только одним из предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи способом, за исключением случая, когда общим собранием участников совместного

домовладения принято решение о ликвидации товарищества собственников и выборе иного способа управления общим имуществом совместного домовладения до момента ликвидации этого товарищества собственников.

Общим имуществом совместного домовладения может управлять только одна организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, либо одно уполномоченное лицо, либо одно товарищество собственников, если иное не установлено частью первой настоящего пункта или Президентом Республики Беларусь.

В соответствии с пунктами 1-3 статьи 16 Закона решение о выборе способа управления общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, принимается на общем собрании участников совместного домовладения, которое является правомочным (имеет кворум), если его участники обладают в совокупности не менее чем двумя третями голосов от общего количества голосов, принадлежащих участникам совместного домовладения.

Решение общего собрания участников совместного домовладения по вопросу, предусмотренному пунктом 1 настоящей статьи, считается принятым, если на правомочном общем собрании участников совместного домовладения за него проголосовали не менее двух третей участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании участников совместного домовладения, обладающих не менее чем двумя третями голосов участников совместного домовладения, принявших участие в общем собрании участников совместного домовладения.

Управление общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, осуществляется на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения.

В силу пунктов 1, 2 статьи 19 Закона в случае, если управление общим имуществом совместного домовладения осуществляется организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, либо уполномоченным лицом, участник совместного домовладения, уполномоченный общим собранием участников совместного домовладения, заключает с ними договор на управление общим имуществом совместного домовладения от имени всех участников совместного домовладения.

Договор на управление общим имуществом совместного домовладения является возмездным, бессрчным и заключается в простой письменной форме в двух экземплярах.

Типовой договор на управление общим имуществом совместного домовладения утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

В соответствии с пунктами 1, 6, 8 статьи 20 Закона решения участников совместного домовладения по вопросам управления общим имуществом совместного домовладения принимаются на общем собрании участников совместного домовладения, если иное не предусмотрено настоящим Законом.

При необходимости решение общего собрания участников совместного домовладения может приниматься на общем собрании участников совместного

домовладения, проводимом в форме письменного опроса.

К компетенции общего собрания участников совместного домовладения относится принятие решений:

о выборе (изменении) способа управления общим имуществом совместного домовладения;

о реорганизации или ликвидации товарищества собственников;

об изменении размера общего имущества совместного домовладения;

о передаче общего имущества совместного домовладения во владение и (или) пользование одному или нескольким участникам совместного домовладения, иным лицам в случае, если это не нарушает прав и законных интересов участников совместного домовладения;

об определении места хранения протоколов общего собрания участников совместного домовладения, иных документов, связанных с управлением общим имуществом совместного домовладения;

по иным вопросам, касающимся управления общим имуществом совместного домовладения.

Вопросы, предусмотренные абзацами вторым - пятым части первой настоящего пункта, не могут быть переданы на решение организации, управляющей общим имуществом совместного домовладения, либо уполномоченному лицу, либо органам управления товарищества собственников (правлению товарищества собственников, председателю правления товарищества собственников), либо одному из участников совместного домовладения при управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения. Иные вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания участников совместного домовладения, могут быть переданы на решение организации, управляющей общим имуществом совместного домовладения, либо уполномоченному лицу, либо одному из участников совместного домовладения при управлении общим имуществом совместного домовладения непосредственно участниками совместного домовладения или относиться к компетенции правления товарищества собственников либо председателя правления товарищества собственников в соответствии с уставом товарищества собственников.

Решения общего собрания участников совместного домовладения, принятые в соответствии с настоящим Законом и иными актами законодательства, являются обязательными для всех участников совместного домовладения, в том числе участников совместного домовладения, не принявших участия в голосовании, либо голосовавших против, либо воздержавшихся от голосования.

Согласно статье 169 Гражданского кодекса Республики Беларусь сделка, не соответствующая требованиям законодательства, ничтожна, если законодательный акт не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В силу статьи 181 Гражданского кодекса Республики Беларусь недействительность части сделки не влечет за собой недействительности прочих ее частей, если можно предположить, что сделка была бы совершена и без

включения недействительной ее части.

В судебном заседании установлено и подтверждается письменными материалами дела, что капитальные строения по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67, представляют собой единый архитектурный комплекс, расположены на смежных земельных участках и в отношении них реализуются правоотношения собственников в форме совместного домовладения.

10.06.2013 общим собранием участников совместного домовладения по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67 (протокол №1 от 10.06.2013) принят ряд решений, среди которых:

управление недвижимым имуществом совместного домовладения осуществлять через управляющую организацию, управляющей организацией избрать ООО «ОфисИнвест»,

утвердить полномочия управляющей организации, в том числе, полномочия по обеспечению надлежащего технического состояния общего имущества совместного домовладения, его техническое обслуживание и (или) ремонт в соответствии с требованиями законодательства Республики Беларусь,

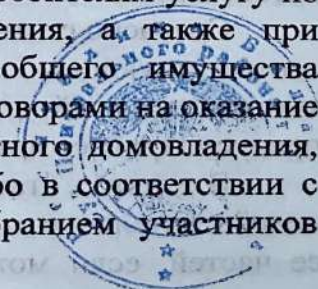
создать общественный орган управления совместным домовладением, наделив его полномочиями по принятию решений о созыве и созыв общего собрания участников совместного домовладения, принятию решений о проведении общего собрания участников совместного домовладения путем проведения письменного опроса, принятию решений о проведении реконструкции объектов недвижимого имущества путем надстройки и (или) пристройки либо отчуждении или передаче общего имущества во владение и пользование (возмездное либо безвозмездное) одному или нескольким участникам совместного домовладения.

Протоколом заседания общественного органа управления совместного домовладения от 27.12.2021 согласован договор об управлении общим имуществом совместного домовладения, а также стоимость услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в размере 10 копеек за 1 кв.м. в месяц.

31.12.2021 собранием участников совместного домовладения принято решение уполномочить участника совместного домовладения Борисовича Д.Е. подписать от имени всех участников совместного домовладения договор об управлении общим имуществом совместного домовладения с ответчиком ООО «ОфисИнвест».

05.01.2022 директором ООО «ОфисИнвест» и Борисовичем Д.Е. подписан договор об управлении общим имуществом совместного домовладения.

В силу пункта 1 договора исполнитель оказывает потребителю услугу по управлению общим имуществом совместного домовладения, а также при необходимости дополнительные услуги в отношении общего имущества совместного домовладения в соответствии с отдельными договорами на оказание таких услуг, заключаемыми с каждым участником совместного домовладения, заинтересованным в оказании соответствующих услуг либо в соответствии с договором, заключенным с уполномоченным общим собранием участников совместного домовладения представителем.



Управление общим имуществом совместного домовладения включает в себя: организацию технического обслуживания нежилого капитального строения (здания, сооружения), технического обслуживания лифта, текущего ремонта и капитального ремонта общего имущества совместного домовладения, реализацию участниками совместного домовладения прав владения и пользования общим имуществом совместного домовладения, предоставления им коммунальных и (или) дополнительных услуг.

Техническое обслуживание нежилого капитального строения (здания, сооружения), техническое обслуживание лифта, предоставление коммунальных и иных услуг осуществляется в рамках договоров на обслуживание административных (технических, транспортных) помещений, заключенных со всеми собственниками.

Согласно пункту 2 договора стоимость услуг по управлению общим имуществом, срок внесения платы за оказанную услугу и другие условия оплаты услуг устанавливаются в приложении №1 к договору.

Пунктом 1 приложения №1 к договору установлено, что стоимость услуг по управлению общим имуществом включена в стоимость технического обслуживания, оказываемого на основании договоров на обслуживание административных (технических, транспортных) помещений, заключенных между исполнителем и собственниками административных, технических, транспортных помещений, а пунктом 3 приложения №1 к договору – что тариф на техническое обслуживание, кроме услуги по управлению общим имуществом, включает в себя: заработную плату, налоги, сборы и отчисления, расходы на банковское обслуживание, иные вознаграждения, амортизацию ОС, износ спецодежды, телефонные и иные коммуникационные расходы, расходы на канцтовары, износ МБП, расходы по содержанию офиса, расходы на ГСМ, плановую прибыль, прочие расходы и (или) затраты, связанные с оказанием услуги по техническому обслуживанию.

В свою очередь, пункт 2 приложения №1 к договору устанавливает, что стоимость услуги по управлению общим имуществом за один календарный месяц включена в тарифы на техническое обслуживание соответствующего здания комплекса и составляет 10 копеек за 1 кв.м. (приложение №2 к договору).

В приложении №2 к договору непосредственно приведены тарифы, в том числе стоимость услуги по управлению общим имуществом.

31.07.2024 общим собранием участников совместного домовладения утверждены Положение о Собрании уполномоченных собственников, а также состав данного Собрания.

Согласно Положению о Собрании уполномоченных собственников соответствующее Собрание наделено правом согласовывать полученные от управляющей компании, разработанные ей локальные нормативные правовые акты, которые затрагивают интересы собственников объектов недвижимости (пункт 12.5).

28.01.2025 председателем наблюдательного совета ООО «ОфисИнвест» утвержден порядок согласования доли стоимости услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения в объединенном тарифе на техническое

обслуживание и управление общим имуществом, который 12.02.2025 согласован председателем Собрания уполномоченных собственников.

Указанный порядок предусматривал определение в объединенном тарифе на техническое обслуживание и управление общим имуществом размера стоимости услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения как доли, равной 29 %, а остальные 71 % были отнесены к тарифу на техническое обслуживание. При этом определялось, что указанный порядок распределения действует с 01.02.2025 и закрепляется подписанием дополнительного соглашения к договору на управление общим имуществом совместного домовладения.

12.02.2025 на заседании Собрания уполномоченных собственников согласован порядок определения размера стоимости услуг по управлению общим имуществом совместного домовладения как доли в объединенном тарифе на техническое обслуживание и управление общим имуществом.

30.04.2025 директором ООО «ОфисИнвест» и Борисовичем Д.Е. подписано дополнительное соглашение к договору об управлении общим имуществом совместного домовладения от 05.01.2022, которым внесены изменения в приложение №2 к договору путем изложения в новой редакции (если ранее приложение №2 к договору именовалось как «тарифы на техническое обслуживание» и содержало в себе три графы: «наименование тарифа», «тарифы, действующие с 01.01.2022 рублей / м.кв.», «в т.ч. стоимость услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения», то в новой редакции приложение №2 стало именоваться «тарифы на техническое обслуживание и управление общим имуществом» и включило уже четыре графы: «наименование тарифа», «общий тариф, действующий с 01.02.2025 года рублей на м.кв. без НДС», «тариф на техническое обслуживание (71 % от гр.2)», «тариф на управление общим имуществом (29 % от гр.2)»).

Оценив собранные и исследованные по делу доказательства в их совокупности, суд пришел к выводу о том, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению на основании следующего.

Из материалов дела следует, что 05.01.2022 директором ООО «ОфисИнвест» и участником совместного домовладения Борисовичем Д.Е., уполномоченным решением собрания участников совместного домовладения от 31.12.2021, подписан договор об управлении общим имуществом совместного домовладения.

Абзацем 3 пункта 1 договора было предусмотрено, что техническое обслуживание нежилого капитального строения (здания, сооружения), техническое обслуживание лифта, предоставление коммунальных и иных услуг осуществляется в рамках договоров на обслуживание административных (технических, транспортных) помещений, заключенных со всеми собственниками, что положениям действующего законодательства не противоречит.

Так, в ходе разбирательства по делу установлено, что приведение указанной формулировки в тексте договора лишь определяет порядок заключения договоров на техническое обслуживание, а не содержит в себе указание на обязательность их заключения. Ни запрет, ни обязанность управляющей организации на



заключ  
(в  
по

заключение договоров на техническое обслуживание с собственниками Законом (в частности, статьей 19) не предусмотрены. Указанные обстоятельства подтвердила сотрудник Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь, опрошенная в ходе судебного заседания в качестве специалиста. Кроме того, последняя пояснила, что управление общим имуществом совместного домовладения может как включать в себя техническое обслуживание совместного домовладения, так и осуществляться самостоятельно.

Доводы стороны истца о том, что организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, в таком случае должна предпринимать самостоятельные меры к заключению договоров, не привлекая при этом собственников, противоречат установленным судом обстоятельствам дела, согласно которым ООО «ОфисИнвест» является как управляющей организацией, так и организацией, осуществляющей техническое обслуживание совместного домовладения. Следовательно, подписание договоров одним и тем же лицом (его представителем) противоречило бы правовой природе договора как дву- или многосторонней сделки.

Указания стороны истца на то, что абзац 3 пункта 1 договора не предусмотрен формой Типового договора об управлении общим имуществом совместного домовладения, утвержденной Постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 04.03.2015 № 161 «Об утверждении Типового договора о совместном домовладении и Типового договора об управлении общим имуществом совместного домовладения», не могут быть положены в основу решения суда, поскольку указанный абзац является дополнением, зафиксированным в договоре по согласованию сторон при его подписании.

При этом суд пришел к выводу о том, что общим собранием участников совместного домовладения Борисовичу Д.Е. были предоставлены полномочия на подписание конкретного, а, следовательно, и согласованного собственниками договора об управлении общим имуществом.

Ввиду изложенного, обстоятельств, указывающих на несоответствие законодательству по приведенным стороной истца основаниям абзаца 3 пункта 1 договора об управлении общим имуществом совместного домовладения от 05.01.2022, суд не усматривает.

Также судом установлено, что в силу пункта 2 договора стоимость услуг по управлению общим имуществом, срок внесения платы за оказанную услугу и другие условия оплаты услуг устанавливаются в приложении №1 к договору.

Согласно пункту 1 приложения №1 к договору стоимость услуг по управлению общим имуществом включена в стоимость технического обслуживания, оказываемого на основании договоров на обслуживание административных (технических, транспортных) помещений, заключенных между исполнителем и собственниками административных, технических, транспортных помещений, в силу пункта 3 приложения №1 к договору – тариф на техническое обслуживание, кроме услуги по управлению общим имуществом, включает в себя: заработную плату, налоги, сборы и отчисления, расходы на банковское обслуживание, иные вознаграждения, амортизацию ОС, износ спецодежды, телефонные и ирные коммуникационные расходы, расходы на

канцтовары, износ МБП, расходы по содержанию офиса, расходы на ГСМ, плановую прибыль, прочие расходы и (или) затраты, связанные с оказанием услуги по техническому обслуживанию.

Вышеприведенные пункты приложения №1 к договору фактически устанавливают порядок формирования (а именно: суммирование) стоимости услуг по управлению общим имуществом и технического обслуживания, при этом о включении в суммированный тариф стоимости дополнительных услуг не свидетельствуют.

Одновременно судом принято во внимание, что в силу статьи 5 Закона Республики Беларусь от 10.05.1999 №255-З «О ценообразовании» одним из принципов ценообразования является установление регулируемых цен (тарифов) на товары (работы, услуги) на уровне, обеспечивающем субъектам хозяйствования покрытие экономически обоснованных затрат и получение достаточной для расширенного воспроизводства прибыли с учетом субсидий и других мер государственной поддержки.

В свою очередь, вопросы, связанные с распределением прибыли коммерческой организации, относятся к компетенции данной организации.

Таким образом, оснований для удовлетворения исковых требований в данной части судом также не усматривается.

Согласно материалам дела, 12.02.2025 на заседании Собрания уполномоченных собственников согласован порядок определения размера стоимости услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения.

30.04.2025 директором ООО «ОфисИнвест» и Борисовичем Д.Е. подписано дополнительное соглашение №3 к договору об управлении общим имуществом совместного домовладения от 05.01.2022, которым внесены изменения в приложение №2 к договору путем изложения в новой редакции.

Из приложения №2 к договору следует, что размер тарифа на управление общим имуществом совместного домовладения дополнительным соглашением №3 был изменен.

В то же время, из статьи 9 Закона следует, что установление иного порядка распределения обязательных платежей относится к исключительной компетенции общего собрания участников совместного домовладения.

Доводы стороны ответчика о том, что стоимость тарифа на управление общим имуществом не изменилась, поскольку в приложении №2 было отражено лишь перераспределение долей в составе объединенного (общего) тарифа, не могут быть признаны судом обоснованными, так как опровергаются содержанием самих приложений, исследованных в ходе судебного заседания, и не согласуются с положениями статьи 9 Закона. Кроме того, доводы о согласовании порядка определения долей Собранием уполномоченных собственников не могут указывать на правомерность действий ответчика по причине того, что создание подобных органов положениями Закона не предусмотрено. В свою очередь, управление общим имуществом совместного домовладения через организацию, управляющую общим имуществом совместного домовладения, является самостоятельным способом управления, ввиду чего оснований для применения

Кроме того, доказательства, свидетельствующие о предоставлении полномочий на подписание дополнительного соглашения №3 к договору от 05.01.2022 Борисовичу Д.Е., суду представлены не были и судом не добыты.

Таким образом, судом установлено нарушение требований статьи 9 Закона, следовательно, исковые требования истца в части установления факта ничтожности дополнительного соглашения №3 к договору об управлении общим имуществом совместного домовладения от 05.01.2022, которым приложение №2 к указанному договору изложено в новой редакции, являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Дополнительно при рассмотрении дела судом были исследованы и иные доводы и данные, однако они не оказывают влияния на установленные судом обстоятельства дела, оценку представленных доказательств и правовую квалификацию правоотношений.

С учетом изложенного, суд пришел к выводу о том, что исковые требования истца подлежат удовлетворению в части требований об установлении факта ничтожности дополнительного соглашения №3 к договору об управлении общим имуществом совместного домовладения от 05.01.2022, которым приложение №2 к договору изложено в новой редакции, в то время как в оставшейся части исковых требований истцу следует отказать.

В соответствии с частью 1 статьи 135 Гражданского процессуального кодекса Республики Беларусь если иск удовлетворен частично, то указанные в настоящей статье суммы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику – пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Согласно подпункту 2.4 пункта 2 Приложения 13 к Налоговому кодексу Республики Беларусь за рассмотрение искового заявления по спорам, связанным с заключением, изменением или расторжением договора, о признании договора незаключенным, о признании сделки недействительной, об установлении факта ничтожности сделки установлена ставка государственной пошлины в размере 5 базовых величин.

Поскольку исковые требования истца удовлетворены частично, с ответчика в ее пользу подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины в размере 210 рублей.

Руководствуясь статьями 302-306, 310 Гражданского процессуального кодекса Республики Беларусь, суд

РЕШИЛ:

Установить факт ничтожности дополнительного соглашения №3 к договору об управлении общим имуществом совместного домовладения от 05.01.2022, заключенного 30.04.2025 между обществом с ограниченной ответственностью «ОфисИнвест» и собственниками нежилых капитальных строений, расположенных по ул.Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67 в г.Минске, которым приложение №2 к указанному договору изложено в новой редакции.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ОфисИнвест» в пользу Кононенко Зои Ивановны суммы уплаченной государственной пошлины в размере 210 рублей.

В удовлетворении исковых требований в оставшейся части – отказать.

Решение может быть обжаловано и (или) опротестовано в Минский городской суд через суд Центрального района г.Минска в пятнадцатидневный срок со дня его вынесения.

Судья  подпись Ю.М.Аксеневич

Верно  
Судья суда  
Центрального района г.Минска  Ю.М.Аксеневич  
16.09.2025

Справка: решение не вступило в законную силу по состоянию на 16.09.2025.

Судья суда  
Центрального района г.Минска  Ю.М.Аксеневич

