

Судья: Аксенович Ю.М.  
Докладчик – судья Минского  
городского суда Мигурский А.Э.

Дело № 97ГИП251671/А/НП/К/А

### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

12 марта 2026 года судебная коллегия по гражданским делам Минского городского суда в составе председательствующего Ромашевской О.А., судей коллегии Козловой М.В. и Мигурского А.Э. рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционной жалобе истицы Кононенко Зои Ивановны на решение суда Центрального района г. Минска от 16 сентября 2025 года по иску Кононенко Зои Ивановны к обществу с ограниченной ответственностью «ОфисИнвест» о признании недействительным договора об управлении общим имуществом совместного домовладения в части, приложений и дополнительного соглашения к нему.

Заслушав доклад судьи Мигурского А.Э., пояснения представителя истицы Кононенко З.И. – Шаханова Д.Л., поддержавшего доводы апелляционной жалобы, возражения представителя ответчика Саниковича А.Н. против доводов апелляционной жалобы, судебная коллегия

### УСТАНОВИЛА:

в исковом заявлении суду истица указала, что она является собственником изолированного помещения, расположенного по адресу: г. Минск, ул. Тимирязева, 65Б-60, и участником совместного домовладения в нежилых капитальных строениях по ул. Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67 в г. Минске.

10 июня 2013 года на общем собрании участников совместного домовладения способом управления общим имуществом совместного домовладения была выбрана управляющая организация ООО «ОфисИнвест».

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

5 января 2022 года между собственниками в лице Борисовича Д.Е. и ООО «ОфисИнвест» заключен договор об управлении общим имуществом совместного домовладения.



30 апреля 2025 года подписано дополнительное соглашение №3 к договору.

Истица полагает, что отдельные положения договора об управлении общим имуществом совместного домовладения от 5 января 2022 года, Приложения № 1 и №2 к нему, а также дополнительное соглашение №3 к договору являются ничтожными, так как противоречат требованиям законодательства.

Так, в частности, абзац 3 пункта 1 договора от 5 января 2022 года не соответствует требованиям законодательства, поскольку он включен в договор в нарушение Типовой формы договора, утвержденной постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 4 марта 2015 года № 161 «Об утверждении Типового договора о совместном домовладении и Типового договора об управлении общим имуществом совместного домовладения». Кроме того, он предусматривает необходимость наличия отдельного договора на техническое обслуживание при том, что осуществление мероприятий по техническому обслуживанию входит в обязанности управляющей организации.

Отдельные положения Приложения №1 и Приложение №2 к договору являются ничтожными, поскольку устанавливают тариф на техническое обслуживание, который по своей сути является не возмещением затрат, а компенсацией заработной платы работников и иных расходов ответчика. Приложением №2 также определены 7 тарифов на техническое обслуживание различных объектов в составе совместного домовладения без соответствующего решения общего собрания.

Дополнительное соглашение №3 к договору является ничтожным, так как существенно изменяет размер вознаграждения управляющей организации, и подписано Борисовичем Д.Е. без соответствующих на то полномочий.

Ссылаясь на указанные обстоятельства, истица просила суд установить факт ничтожности абзаца 3 пункта 1 договора об управлении общим имуществом совместного домовладения от 5 января 2022 года, пунктов 1 и 3 Приложения №1, Приложения №2 и дополнительного соглашения №3 к нему.

Решением суда Центрального района г.Минска от 16 сентября 2025 года установлен факт ничтожности дополнительного соглашения №3 к договору об управлении общим имуществом совместного домовладения от 5 января 2022 года, заключенного 30 апреля 2025 года между ООО «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. С ООО «ОфисИнвест» в пользу Кононенко З.И. взыскан возврат госпошлины в сумме 210 рублей. В удовлетворении заявленных требований в остальной части отказано.

Дополнительным решением суда Центрального района г.Минска от 10 октября 2025 года с ООО «ОфисИнвест» в пользу Кононенко З.И. взысканы расходы по оплате помощи представителя в сумме 300 рублей.

В апелляционной жалобе на решение суда истица просит его отменить в части отказа в удовлетворении заявленных требований и постановить по делу в данной части новое решение об установлении факта ничтожности абзаца 3 пункта 1 договора от 5 января 2022 года, пунктов 1 и 3 Приложения №1, и Приложения №2 к договору. Считает, что решение суда в указанной части является незаконным и необоснованным, судом не учтены все факты, входящие в предмет доказывания по делу, изложенные в решении суда выводы не соответствуют установленным фактам, судом неправильно применены нормы материального и процессуального права. Судом не был учтен тот факт, что абзац 3 пункта 1 договора от 5 января 2022 года противоречит требованиям обязательного к применению Типового договора об управлении общим имуществом, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 4 марта 2015 года №161, а его включение в договор фактически изменяет его предмет. Вывод суда о том, что плата за управление общим имуществом в договоре от 5 января 2022 года правомерно включена в стоимость технического обслуживания противоречит нормам материального права. Судом не учтено, что законодательством напрямую предусмотрено, что вознаграждение за управление и расходы на техническое обслуживание являются двумя разными самостоятельными видами обязательных платежей и их объединение в один общий тариф законом не предусмотрено. Вывод суда о том, что порядок суммирования стоимости услуг по управлению и техническому обслуживанию не свидетельствует о включении в тариф дополнительных услуг, противоречит фактическим материалам дела и правовой природе установленных платежей. Судом не учтены доводы о том, что включение в предмет договора абзаца 3 понуждает собственников заключить с ответчиком второй договор, в котором искусственно объединены как обязательное техническое обслуживание, так и ряд дополнительных услуг. Судом не принято внимание то, что Приложение №1 к договору не соответствует предмету договора от 5 января 2022 года, а регламентированный в нем состав затрат незаконно включает в себя расходы управляющей организации.

Отказывая в удовлетворении требований об установлении факта ничтожности Приложения №2 к договору, суд не дал надлежащую оценку доводам о том, что изменять порядок внесения обязательных платежей может только общее собрание.

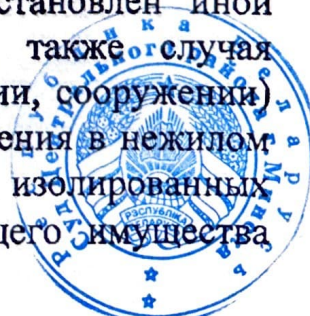
Обсудив доводы апелляционной жалобы, проверив материалы дела и дополнительно представленные доказательства, судебная коллегия приходит к следующим выводам.

В силу ст.169 ГК Республики Беларусь сделка, не соответствующая требованиям законодательства, ничтожна, если законодательный акт не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В соответствии со ст.181 ГК 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.

Согласно п.1 ст.420 ГК Республики Беларусь изменение и расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК Республики Беларусь и иными актами законодательства или договором.

В силу п.п.1,5 ст.9 Закона Республики Беларусь от 8 января 1998 года «О совместном домовладении» (далее – Закон) расходы по эксплуатации общего имущества совместного домовладения, оплате коммунальных услуг, а также по 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 в случае расположения в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) жилых изолированных помещений. В случае расположения в нежилом капитальном строении (здании, сооружении) жилых изолированных помещений обязательные платежи в отношении общего имущества



совместного домовладения уплачиваются в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь. Договоры на оказание дополнительных услуг в отношении общего имущества совместного домовладения заключаются с каждым участником совместного домовладения, заинтересованным в оказании соответствующей услуги. Любой участник совместного домовладения вправе отказаться от получения дополнительных услуг и не оплачивать их.

На основании п.п. 1 и 2 ст.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, бессрочным и заключается в простой письменной форме в двух экземплярах. Типовой договор на управление общим имуществом совместного домовладения утверждается Советом Министров Республики Беларусь.

Типовой договор об управлении общим имуществом совместного домовладения утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 4 марта 2015 года N 161.

Судом правильно установлено и из материалов дела следует, что здания 65, 65А, 65Б, 67 по ул.Тимирязева в г.Минске входят в состав совместного домовладения, управление которым осуществляется управляющей организацией ООО «ОфисИнвест». Кононенко З.И. является участником совместного домовладения, ей принадлежит изолированное помещение, расположенное по адресу: г.Минск, ул.Тимирязева, 65Б-60.

1 октября 2015 года между Кононенко З.И. (собственник) и ответчиком (исполнитель) заключен договор №5617 на обслуживание административных (технических, транспортных) помещений, в соответствии с которым общество приняло на себя обязанности по техническому обслуживанию и поддержанию общественного порядка в деловом центре «ОфисИнвест», расположенном по ул.Тимирязева, 65Б в г.Минске, а истица обязалась возмещать расходы по техническому обслуживанию и поддержанию общественного порядка.

Согласно условиям договора под техническим обслуживанием понимаются услуги исполнителя по организации работы делового центра и поддержанию общественного порядка, предоставляемые



собственнику (п.2.1). Исполнитель обязан формировать цену техобслуживания на 1 квадратный метр площади (на 1 машино-место) в соответствии с объемом оказываемых услуг и действующим законодательством (п.п.2.6, 4.6).

31 декабря 2021 года 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».

5 января 2022 года между ООО «ОфисИнвест» и собственниками нежилых капитальных строений (зданий, сооружений), расположенных по адресу: г.Минск, ул.Тимирязева, д.65, 65А, 65Б, 67, в лице Борисовича Д.Е., уполномоченного общим собранием участников совместного домовладения согласно протоколу от 31 декабря 2021 года, заключен договор об управлении общим имуществом совместного домовладения, по условиям которого истец оказывает потребителям 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 (далее – Договор, Договор от 5 января 2022 года).

Абзацем 3 п.1 Договора определено, 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.

Согласно п.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 соответствии с п.3 Приложения №1 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.

Приложением №2 к договору утверждены 7 тарифов на техническое обслуживание различных объектов в составе совместного домовладения, включающие в себя стоимость услуги по управлению общим имуществом совместного домовладения, которая для всех собственников составляет 10 копеек за 1 кв.м.

30 апреля 2025 года Борисовичем Д.Е. и ООО «ОфисИнвест» подписано дополнительное соглашение №3 к Договору, которым внесены изменения в Приложение №2: скорректированы размеры тарифов на техническое обслуживание и на управление общим имуществом совместного домовладения.

Удовлетворяя требования Кононенко З.И. об установлении факта ничтожности дополнительного соглашения №3 к Договору от 30 апреля 2025 года, суд указал, что вопросы изменения тарифов относятся к исключительной компетенции общего собрания участников совместного домовладения, которым такие решения не принимались. Кроме того, Борисович Д.Е. не был уполномочен на подписание дополнительного соглашения от имени собственников.

Решение суда в данной части сторонами не обжалуется.

Отказывая Кононенко З.И. в удовлетворении исковых требований в остальной части, суд исходил из того, что абз.3 п.1 Договора не противоречит законодательству, а тарифы на управление общим имуществом (п.п.1, 3 Приложения №1 и Приложение №2) являются обоснованными, установлены уполномоченным органом и распределены правильно.

Судебная коллегия не может согласиться с выводами суда первой инстанции об отказе в удовлетворении требований Кононенко З.И., исходя из следующего.

Отказывая в удовлетворении требований об установлении факта ничтожности абз.3 п.1 Договора суд не учёл тот факт, что включение данного положения в Договор повлекло за собой не предусмотренное законодательством условие о необходимости заключения второго договора с собственниками, что фактически является изменением предмета Типового договора об управлении общим имуществом совместного домовладения, утвержденного постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 4 марта 2015 года N 161, и напрямую противоречит положениям п.2 ст.19 Закона.



Доводы ответчика о том, что предмет Договора от 5 января 2022 года не изменяется в связи с включением в него абз.3, а также доводы о том, что указанный абзац лишь определяет порядок заключения договоров на техническое обслуживание, но не содержит в себе указание на обязательность их заключения, не свидетельствуют о правомерности включения указанного абзаца в п.1 Договора по изложенным выше основаниям.

Отказывая в удовлетворении требований об установлении факта ничтожности п.п. 1 и 3 Приложения №1 и Приложения №2 к Договору, суд не учёл, что, устанавливая данными положениями структуру тарифа и состав затрат ответчика, связанных с оказанием услуг, которые относятся к услуге по техническому обслуживанию, ООО «ОфисИнвест» и Борисович Д.Е. изменили условия индивидуального договора, заключенного 1 октября 2015 года между Кононенко З.И. и ООО «ОфисИнвест».

Так, в частности, п.2.1, п.3 и п.8.4 договором от 1 октября 2015 года стороны определили объём и перечень услуг, оказываемых в рамках технического обслуживания, а также тариф, в то время как Договором от 5 января 2022 года стороны дополнительно включили в состав технического обслуживания затраты ответчика по оказанию услуг по управлению общим имуществом. Учитывая то обстоятельство, что решением от 31 декабря 2021 года Борисович Д.Е. не был уполномочен на изменение условий договора от 1 октября 2015 года, согласие Кононенко З.И. на изменение условий договора отсутствует, то действия ответчика по установлению данными Приложениями структуры тарифа и состава затрат ответчика, связанных с оказанием услуг, которые относятся к услуге по техническому обслуживанию, являются недопустимыми и напрямую противоречат положениям ст.420 ГК Республики Беларусь.

Судебной коллегией принят во внимание и тот факт, что Приложением №2 к Договору устанавливается непропорциональное распределение обязательных платежей между участниками совместного домовладения, поскольку в нем установлены семь различных тарифов на техническое обслуживание для разных частей зданий и непосредственно самих зданий домовладения. Учитывая то обстоятельство, что вопросы изменения тарифов относятся к исключительной компетенции общего собрания участников совместного домовладения, которым такие решения не принимались, то данное Приложение также противоречит п.1 ст.9 Закона.

Доводы ответчика о том, что п.п. 1 и 3 Приложения №1 и Приложения №2 к Договору устанавливается тариф на услугу по

управлению общим имуществом, который является предметом Договора, противоречат установленным по делу обстоятельствам.

Приобщенные в суде апелляционной инстанции ответ на обращение Вороницкой А.Н. и заключение эксперта от 7 августа 2025 года не влияют на изложенные выводы о необходимости удовлетворения заявленных требований Коноенко З.И.

Так как судом полно и правильно установлены обстоятельства по делу, однако судом не учтены все факты, входящие в предмет доказывания по делу, и неправильно применены нормы материального права, судебная коллегия приходит к выводу о том, что решение суда в части отказа в удовлетворении требований Коноенко З.И. следует отменить, постановив в указанной части по делу **новое решение об удовлетворении иска.**

В связи с отменой решения суда в части, судебная коллегия приходит к выводу о необходимости изменения решения суда в части взыскания в пользу Коноенко З.И. с ООО «ОфисИнвест» государственной пошлины, а также изменения дополнительного решения суда Центрального района г.Минска от 10 октября 2025 года в части взыскания с ООО «ОфисИнвест» в пользу Коноенко З.И. расходов по оплате помощи представителя.

Таким образом, руководствуясь ст.149 КГС Республики Беларусь, с ООО «ОфисИнвест» в пользу Коноенко З.И. необходимо взыскать в возврат государственной пошлины за подачу искового заявления 420 рублей, и, исходя из сложности дела и времени, затраченного на его рассмотрение, в силу ст.147 КГС Республики Беларусь, расходы по оплате помощи представителя в суде первой инстанции 800 рублей.

Кроме того, поскольку апелляционная жалоба истицы удовлетворена, то с ООО «ОфисИнвест» в её пользу необходимо взыскать в возврат государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы 168 рублей, в возврат государственной пошлины за подачу жалобы в порядке надзора 168 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь п.п. 1-3 ст. 578 КГС Республики Беларусь, судебная коллегия

#### ОПРЕДЕЛИЛА:

решение суда Центрального района г. Минска от 16 сентября 2025 года отменить **в части отказа в удовлетворении исковых требований Коноенко Зои Ивановны к обществу с ограниченной ответственностью «ОфисИнвест», принять по делу новое решение,** которым:



- установить факт ничтожности абзаца 3 пункта 1 договора об управлении общим имуществом совместного домовладения, заключенного 5 января 2022 года между обществом с ограниченной ответственностью «ОфисИнвест» и собственниками нежилых капитальных строений, расположенных по ул.Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67 в г.Минске в лице Борисовича Дмитрия Егоровича;

- установить факт ничтожности пункта 1 и 3 Приложения №1, Приложения №2 к договору об управлении общим имуществом совместного домовладения, заключенному 5 января 2022 года между обществом с ограниченной ответственностью «ОфисИнвест» и собственниками нежилых капитальных строений, расположенных по ул.Тимирязева, 65, 65А, 65Б, 67 в г.Минске в лице Борисовича Дмитрия Егоровича;

это же решение суда изменить в части взыскания государственной пошлины, и взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ОфисИнвест» в пользу Кононенко Зои Ивановны в возврат государственной пошлины за подачу искового заявления 420 рублей;

в остальной части решение суда Центрального района г.Минска от 16 сентября 2025 года оставить без изменения.

Изменить дополнительное решение суда Центрального района г.Минска от 10 октября 2025 года, взыскав с общества с ограниченной ответственностью «ОфисИнвест» в пользу Кононенко Зои Ивановны расходы по оплате помощи представителя в суде первой инстанции 800 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ОфисИнвест» в пользу Кононенко Зои Ивановны в возврат государственной пошлины за подачу апелляционной жалобы 168 рублей, в возврат государственной пошлины за подачу жалобы в порядке надзора 168 рублей.

Председательствующий



О.А.Ромашевская

Судьи коллегии:



М.В.Козлова



А.Э.Мигурский

