

Шаханову Д.Л.
220053, г. Минск
ул. Нововиленская, д. 13А, кв. 97
6212821@mail.ru

24.12.2025 3 9/1233-14

О рассмотрении обращения

Государственный комитет по имуществу (далее – Госкомимущество) рассмотрел Ваше обращение о порядке заключения договора на управление общим имуществом совместного домовладения (в системе учета и обработки обращений присвоен № 06012500006945), и сообщает следующее.

Исходя из Ваших обращений управление общим имуществом совместного домовладения в капитальных строениях, расположенных по улице Тимирязева 65, 65А, 65Б, 67 в г. Минске, осуществляет одна организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения. Способ управления общим имуществом совместного домовладения во всех четырех зданиях определен на общем собрании собственников в 2013 году.

Необходимо отметить, что указанные здания являются отдельными капитальными строениями, которые расположены на одном земельном участке.

Согласно пункту 7 статьи 1 Закона Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-З "О совместном домовладении" (далее – Закон № 135-З) совместное домовладение – это 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона № 135-З 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.

При этом частью первой пункта 2 статьи 13 Закона № 135-З установлено, что управление общим имуществом совместного домовладения в одном нежилом капитальном строении (здании,

сооружении) может осуществляться только одним из предусмотренных пунктом 1 статьи 13 Закона № 135-3 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 в силу части второй пункта 2 статьи 13 Закона № 135-3 может управлять только одна организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, либо одно уполномоченное лицо, либо одно товарищество собственников, если иное не установлено частью первой пункта 2 статьи 13 Закона № 135-3 или Президентом Республики Беларусь.

Таким образом, совместное домовладение возникает в отдельном капитальном строении (здании, сооружении) и решения, связанные с управлением общим имуществом совместного домовладения в этом капитальном строении (здании, сооружении), принимаются участниками совместного домовладения на общем собрании участников совместного домовладения этого капитального строения в соответствии со статьей 20 Закона № 135-3.

В свою очередь, согласно пунктам 1 и 2 статьи 16 Закона № 135-3 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 данному вопросу 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.

Пунктом 3 статьи 16 Закона № 135-3 установлено, что управление общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим имуществом совместного домовладения, осуществляется на основании договора на управление общим имуществом совместного домовладения, порядок заключения которого определяется статьей 19 указанного Закона.

В своих ответах на Ваши обращения (письма от 8 августа 2024 г. № 3-9/684-Ш, от 14 августа 2025 г. № 3-9/756-Ш, от 28 августа 2025 г.

№ 3-9/811-Ш, от 19 сентября 2025 г. № 3-9/883-Ш) Госкомимущество уже обращало внимание, что Типовой договор об управлении общим имуществом совместного домовладения утвержден постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 4 марта 2015 г. № 161 "Об утверждении Типового договора о совместном домовладении и Типового договора об управлении общим имуществом совместного домовладения", использование которого в отношениях, связанных с совместным домовладением в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях), является обязательным.

Согласно части первой пункта 1 статьи 19 Закона № 135-3 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 (далее – уполномоченный участник).

В случае, если уполномоченный участник выбран не был, организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения, заключает такой договор с каждым участником совместного домовладения (абзац второй части третьей пункта 1 статьи 19 Закона № 135-3).

Отмечаем, что согласно части второй статьи 3 Закона Республики Беларусь от 4 января 2021 г. № 78-3 "Об изменении Закона Республики Беларусь "О совместном домовладении", которым Закон № 135-3 изложен в новой редакции, договоры о совместном домовладении и иные договоры, предусматривающие управление общим имуществом совместного домовладения, заключенные до вступления в силу этого Закона, подлежали приведению в соответствие с ним в течение шести месяцев со дня вступления в силу данного Закона. До приведения в соответствие с этим Законом указанные договоры действуют в части, не противоречащей ему.

Справочно.

Закон Республики Беларусь от 4 января 2021 г. № 78-3 "Об изменении Закона Республики Беларусь "О совместном домовладении" вступил в силу 8 июля 2021 г.

Обращаем внимание, что исходя из положений части первой пункта 4 статьи 23 Закона № 135-3 названный Закон допускает возникновение отношений по совместному домовладению на базе нескольких нежилых капитальных строений (зданий, сооружений), объекты недвижимого имущества в которых принадлежат (будут принадлежать) не менее чем двум собственникам, только в случае: если такие нежилые капитальные строения (здания, сооружения) расположены на одном земельном участке

либо на смежных земельных участках и способом управления такими капитальными строениями (зданиями, сооружениями) выбрано товарищество собственников.

Частью второй пункта 4 статьи 23 Закона № 135-3 установлено, что в случае, предусмотренном частью первой данного пункта, доля собственника объекта недвижимого имущества в праве общей собственности на общее имущество совместного домовладения пропорциональна доле общей площади объекта недвижимого имущества, который принадлежит (будет принадлежать) ему на праве собственности, в общей площади всех объектов недвижимого имущества, расположенных в нежилых капитальных строениях (зданиях, сооружениях), на базе которых создано товарищество собственников.

В иных случаях Закон № 135-3 не допускает возникновение отношений по совместному домовладению на базе нескольких нежилых капитальных строений (зданий, сооружений).

Вместе с тем Законом № 135-3, а также иными законодательными актами не установлена ответственность за несоблюдение указанных требований данного Закона.

В своем ответе от 14 августа 2025 г. № 3-9/756-III Госкомимущество уже информировало Вас, что согласно части первой пункта 2 статьи 14 Закона № 135-3 способ управления общим имуществом совместного домовладения может быть изменен в любое время по решению общего собрания участников совместного домовладения, принятому в порядке, установленном Законом № 135-3 для выбора соответствующего способа управления общим имуществом совместного домовладения.

Принятие решения о выборе (изменении) способа управления общим имуществом совместного домовладения относится к исключительной компетенции общего собрания участников совместного домовладения (абзац второй части первой и часть вторая пункта 6 статьи 20 Закона № 135-3).

С учетом изложенного, полагаем, что в целях приведения сложившихся правоотношений в соответствие с требованиями Закона № 135-3, необходимо провести общие собрания участников совместного домовладения по вопросу выбора (изменения) способа управления общим имуществом совместного домовладения по каждому отдельному капитальному строению.

Инициировать созыв общего собрания по указанным вопросам вправе любой из участников совместного домовладения или организация, управляющая общим имуществом совместного домовладения (часть вторая пункта 2 статьи 20 Закона № 135-3).

В случае выбора способа управления общим имуществом совместного домовладения организацией, управляющей общим

имуществом совместного домовладения, в каждом отдельном капитальном строении, расположенном по улице Тимирязева 65, 65А, 65Б, 67 в г. Минске, соответствующая организация должна будет заключить договор на управление общим имуществом совместного домовладения с уполномоченным участником, а в случае, если уполномоченный участник не будет выбран, – с каждым участником совместного домовладения каждого отдельного указанного капитального строения.

В силу пункта 8 статьи 20 Закона № 135-3 решения общего собрания участников совместного домовладения, принятые в соответствии с этим 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.

В свою очередь, решения общего собрания участников совместного домовладения согласно пункту 10 статьи 20 Закона № 135-3 могут быть обжалованы в судебном порядке.

В соответствии со статьей 20 Закона Республики Беларусь от 18 июля 2011 г. № 300-3 "Об обращениях граждан и юридических лиц" настоящий ответ Госкомимущества на обращение может быть обжалован в суд в порядке, установленном законодательством.

Первый заместитель
Председателя комитета



П.Н.Бровкин