

ПОСТАНОВЛЕНИЕ СОВЕТА МИНИСТРОВ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

4 марта 2015 г. № 161

Об утверждении Типового договора о совместном домовладении и Типового договора об управлении общим имуществом совместного домовладения

Изменения и дополнения:

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 25 мая 2018 г. № 396 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 06.06.2018, 5/45221) <С21800396>;

Постановление Совета Министров Республики Беларусь от 2 июля 2021 г. № 384 (Национальный правовой Интернет-портал Республики Беларусь, 08.07.2021, 5/49227) <С22100384>

На основании части второй пункта 4 статьи 15, части второй пункта 2 статьи 19 Закона Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-З «О совместном домовладении» Совет Министров Республики Беларусь ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить:

Типовой договор о совместном домовладении (прилагается);

Типовой договор об управлении общим имуществом совместного домовладения (прилагается).

2. Договоры о совместном домовладении, заключенные до вступления в силу настоящего постановления, и уставы товариществ собственников, утвержденные до вступления в силу настоящего постановления, должны быть приведены в соответствие с настоящим постановлением до 1 января 2016 г.

3. Исключен.

4. Настоящее постановление вступает в силу через три месяца после его официального опубликования, за исключением пункта 3, вступающего в силу со дня официального опубликования настоящего постановления.

Премьер-министр Республики Беларусь

А.Кобяков



УТВЕРЖДЕНО

Постановление
 Совета Министров
 Республики Беларусь
 04.03.2015 № 161
 (в редакции постановления
 Совета Министров
 Республики Беларусь
 02.07.2021 № 384)

ТИПОВОЙ ДОГОВОР о совместном домовладении

_____ 20__ г.
 (место заключения) (дата заключения)

Участники совместного домовладения, которым принадлежат (будут принадлежать) на праве собственности (хозяйственного ведения либо оперативного управления) объекты недвижимого имущества, находящиеся в одном нежилом капитальном строении (здании, сооружении), с инвентарным номером в соответствии со сведениями Единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним _____, расположенном _____

(адрес места нахождения)

_____ (далее – капитальное строение),

_____ (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется))

_____ физического лица (с указанием документа,

_____ удостоверяющего личность), полное наименование юридического лица

_____ (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется))

_____ его представителя, должность служащего, наименование документа,

_____ подтверждающего полномочия, его реквизиты), фамилия, собственное имя,

_____ отчество (если таковое имеется) индивидуального предпринимателя,

_____ регистрационный номер в Едином государственном регистре юридических лиц и

_____ индивидуальных предпринимателей и дата государственной регистрации)

являясь правообладателем объекта недвижимого имущества _____

(указываются сведения

_____ о таком объекте недвижимого имущества)

именуемые в дальнейшем сторонами (при отдельном упоминании – участник совместного домовладения), в соответствии с Законом Республики Беларусь от 8 января 1998 г. № 135-З «О совместном домовладении» в целях осуществления непосредственного управления общим имуществом совместного домовладения, находящимся в капитальном строении (далее – общее имущество), заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Стороны настоящего договора должны обеспечивать сохранность и содержание общего имущества в надлежащем техническом и санитарном состоянии, решение вопросов владения и пользования этим имуществом и иных вопросов в соответствии с законодательством.

2. Собственник объекта недвижимого имущества на общем собрании участников совместного домовладения обладает количеством голосов, пропорциональным размеру его доли в праве общей собственности на общее имущество.

Количество голосов участника совместного домовладения, которому принадлежит (будет принадлежать) объект недвижимого имущества на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления, на общем собрании участников совместного домовладения соответствует количеству голосов собственника этого объекта недвижимого имущества.

Споры, возникающие при определении долей в праве общей собственности на общее имущество, рассматриваются в судебном порядке.

3. Стороны имеют право:

3.1. совместно действовать в целях сохранения, эксплуатации и управления общим имуществом и пользования им;

3.2. знакомиться с документацией, касающейся ведения дел, связанных с управлением общим имуществом;

3.3. совершать иные действия по управлению общим имуществом, не противоречащие законодательству.

4. Стороны обязаны:

4.1. обеспечивать сохранность и эксплуатацию общего имущества в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов, а также обеспечивать надлежащее содержание и ремонт находящихся в собственности (хозяйственном ведении либо оперативном управлении) участника совместного домовладения объектов недвижимого имущества, своевременно оплачивать оказываемые коммунальные услуги в соответствии с законодательством;

4.2. нести расходы на эксплуатацию и содержание общего имущества, своевременно оплачивать коммунальные и дополнительные услуги в отношении общего имущества пропорционально их доле в праве общей собственности на это имущество, если иное не установлено законодательством и (или) общим собранием участников совместного домовладения (далее – общее собрание);

4.3. в случае технической необходимости обеспечивать доступ к общему имуществу, находящемуся внутри принадлежащих им объектов недвижимого имущества;

4.4. пользоваться общим имуществом по его целевому назначению, не препятствуя осуществлению соответствующих прав других участников совместного домовладения;

4.5. _____;
(иные обязанности)

4.6. выполнять иные обязанности, вытекающие из законодательства или установленные общим собранием.

5. Стороны по взаимному согласию поручают управление общим имуществом

(указывается уполномоченный участник совместного домовладения)

6. Уполномоченный участник совместного домовладения осуществляет следующие обязанности:

организация сохранности и эксплуатации общего имущества в соответствии с требованиями актов законодательства, в том числе обязательных для соблюдения технических нормативных правовых актов;

представление интересов сторон в отношениях с третьими лицами, связанных с общим имуществом;

подготовка за каждый истекший месяц не позднее 15-го числа следующего за ним месяца извещения по оплате обязательных платежей;

(иные обязанности)

7. Стороны несут солидарную ответственность по общим обязательствам в отношении третьих лиц в соответствии с законодательством.

8. После прекращения действия настоящего договора стороны несут солидарную ответственность по неисполненным общим обязательствам в отношении третьих лиц в соответствии с законодательством.

9. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору стороны несут ответственность в соответствии с законодательством.

10. При прекращении права собственности (хозяйственного ведения либо оперативного управления) какого-либо из участников совместного домовладения на объекты недвижимого имущества настоящий договор сохраняет силу для остальных его сторон, за исключением случая, предусмотренного в абзаце втором пункта 13 настоящего договора.

11. Изменения в настоящий договор вносятся в порядке, предусмотренном законодательством.

12. Если лица, к которым перешло право собственности (хозяйственного ведения либо оперативного управления) на объекты недвижимого имущества, принимают все положения настоящего договора, а стороны настоящего договора согласны вступить в договорные отношения с этими лицами, действие настоящего договора сохраняется, при этом в него вносятся соответствующие изменения.

13. Настоящий договор прекращается в случаях:

перехода права собственности (хозяйственного ведения либо оперативного управления) на объекты недвижимого имущества в целом к одному участнику совместного домовладения;

гибели или уничтожения объектов недвижимого имущества (по решению общего собрания);

принятия общим собранием решения о выборе иного способа управления общим имуществом;

в иных случаях, предусмотренных законодательством или настоящим договором.

14. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания всеми сторонами.

15. Настоящий договор составлен в _____ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждого из участников совместного домовладения.

16. Иные отношения, не предусмотренные настоящим договором, регулируются в соответствии с законодательством.

17. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

_____.

18. Адреса, реквизиты и подписи сторон

Стороны:

Подписи:

Примечание. Преамбула заполняется в отношении всех участников совместного домовладения.

УТВЕРЖДЕНО

Постановление
Совета Министров
Республики Беларусь
04.03.2015 № 161
(в редакции постановления
Совета Министров
Республики Беларусь
02.07.2021 № 384)

_____ 20__ г.
(место заключения) (дата заключения)

(наименование организации, управляющей общим имуществом совместного домовладения,
либо назначаемого местным исполнительным и распорядительным органом
уполномоченного лица по управлению общим имуществом совместного домовладения)
именуемая(ое) в дальнейшем Исполнителем, в лице _____
(должность служащего,
фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется)
действующего на основании _____
(наименование документа, подтверждающего
, с одной стороны, и
полномочия, реквизиты документа, подтверждающего полномочия)

(фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется) физического
лица (с указанием документа, удостоверяющего личность), полное наименование
юридического лица (фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется)
его представителя, должность служащего, наименование документа, подтверждающего
полномочия, его реквизиты), фамилия, собственное имя, отчество (если таковое имеется)
индивидуального предпринимателя, регистрационный номер в Едином государственном
реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей
,
и дата государственной регистрации))
являясь участником совместного домовладения либо уполномоченным общим собранием
участников совместного домовладения участником совместного домовладения, нежилого
капитального строения (здания, сооружения), расположенного по адресу:

(улица, проспект и другое)
(далее – капитальное строение), именуемый(ое) в дальнейшем Потребителем, с другой
стороны, далее именуемые сторонами, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Исполнитель оказывает Потребителю услугу по управлению общим имуществом
совместного домовладения (далее – услуга по управлению общим имуществом), а также
при необходимости дополнительные услуги в отношении общего имущества совместного
домовладения (далее – общее имущество) в соответствии с отдельными договорами
на оказание таких услуг, заключаемых с каждым участником совместного домовладения,
заинтересованным в оказании соответствующих услуг.

2. Стоимость услуг по настоящему договору составляет _____
(указываются
стоимость услуги по управлению общим имуществом,
срок внесения платы за оказанную услугу и другое)

Денежные средства в счет оплаты услуги по управлению общим имуществом
вносятся на расчетный счет Исполнителя до _____.
(указать дату)

3. Исполнитель имеет право:

3.1. представлять интересы Потребителя при управлении общим имуществом;

3.2. контролировать выполнение Потребителем обязанностей, предусмотренных
настоящим договором;

3.3. требовать от Потребителя соблюдения законодательства о совместном домовладении, а также жилищного законодательства (в случае нахождения жилых изолированных помещений в нежилом капитальном строении);

3.4. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

4. Потребитель имеет право:

4.1. получать своевременно в полном объеме и надлежащего качества услугу по управлению общим имуществом, предусмотренную настоящим договором;

4.2. требовать от Исполнителя соблюдения законодательства и условий настоящего договора;

4.3. знакомиться со сведениями и документами, касающимися общего имущества и управления этим имуществом;

4.4. получать от Исполнителя не позднее пяти рабочих дней с даты обращения информацию об объемах и качестве оказываемой услуги по управлению общим имуществом;

4.5. проверять объемы и качество оказываемой услуги по управлению общим имуществом;

4.6. требовать от Исполнителя устранения выявленных недостатков по оказанию услуги по управлению общим имуществом и проверять полноту и своевременность их устранения;

4.7. контролировать выполнение Исполнителем обязанностей, предусмотренных настоящим договором;

4.8. требовать от Исполнителя соблюдения законодательства о совместном домовладении, а также жилищного законодательства (в случае нахождения жилых изолированных помещений в нежилом капитальном строении);

4.9. осуществлять иные права, предусмотренные законодательством.

5. Исполнитель обязан:

5.1. обеспечить в соответствии с законодательством надлежащие содержание и пользование общим имуществом;

5.2. организовать 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 и капитальному ремонту общего имущества совместного домовладения, а также предоставление следующих коммунальных услуг:

_____;

_____;

_____.

В случае принятия общим собранием участников совместного домовладения решения о необходимости оказания дополнительных услуг Исполнитель обязан организовать их оказание;

5.3. обеспечивать в установленном законодательством порядке оформление документов, удостоверяющих право на земельный участок, на котором расположено капитальное строение;

5.4. не реже одного раза в год информировать Потребителя о проводимой работе по управлению общим имуществом, а также организации обеспечения коммунальными услугами;

5.5. _____;

(иные обязанности)

5.6. выполнять иные обязанности, вытекающие из законодательства или установленные общим собранием участников совместного домовладения.

6. Потребитель обязан:

6.1. содействовать Исполнителю при выполнении им обязанностей по настоящему договору;

6.2. в установленные сроки и в полном объеме оплачивать обязательные платежи и иные оказанные услуги;

6.3. участвовать в общих собраниях участников совместного домовладения, проводимых Исполнителем;

6.4. соблюдать требования законодательства о совместном домовладении, а также жилищного законодательства (в случае нахождения жилых изолированных помещений в нежилом капитальном строении), не допускать нарушения прав и законных интересов других участников совместного домовладения;

6.5. _____ ;
(иные обязанности)

6.6. выполнять иные обязанности, вытекающие из законодательства или установленные общим собранием участников совместного домовладения.

7. Стороны несут ответственность за несоблюдение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями и законодательством.

8. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если: в период действия настоящего договора произошли изменения в законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего договора в результате событий чрезвычайного характера.

Сторона, для которой возникли обстоятельства, вследствие наступления которых невозможно исполнить обязательства по настоящему договору, обязана не позднее пяти рабочих дней со дня их возникновения письменно известить другую Сторону о наступлении и прекращении указанных обстоятельств.

Подтверждением наличия этих обстоятельств и их продолжительности служат заверенные в установленном порядке документы соответствующих государственных органов и иных организаций.

9. Исполнитель в соответствии с законодательством несет материальную ответственность в полном объеме за причиненные Потребителю убытки, нанесенный ущерб его имуществу, явившиеся следствием неправомерных действий (бездействия) Исполнителя, а также возмещает вред, причиненный жизни, здоровью Потребителя вследствие неоказания услуг, предусмотренных настоящим договором, либо оказания этих услуг с недостатками, в том числе вследствие применения в процессе оказания указанных услуг изделий (материалов) и технологий, опасных для жизни, здоровья и (или) имущества Потребителя, а также окружающей среды.

10. Потребитель несет в соответствии с законодательством ответственность в полном объеме за причиненные Исполнителю убытки, а также обязан обеспечить возмещение ущерба, причиненного им общему имуществу.

11. Исполнитель не несет материальной ответственности и не возмещает Потребителю убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб общему имуществу, если он возник в результате:

стихийных бедствий (за исключением пожара, возникшего по вине Исполнителя); содержания Потребителем в ненадлежащем техническом состоянии инженерных систем и оборудования, расположенных внутри изолированных помещений, находящихся в собственности (хозяйственном ведении, оперативном управлении) участников совместного домовладения, умышленных или неосторожных действий лиц, использующих жилые и (или) нежилые помещения капитального строения, его инженерные системы и прилегающие территории.

12. Стороны имеют право по взаимному соглашению изменить или расторгнуть настоящий договор.

Настоящий договор может быть расторгнут по инициативе Потребителя в случаях принятия участниками совместного домовладения решения о выборе другого способа управления общим имуществом либо прекращения совместного домовладения.

13. Изменения в настоящий договор вносятся путем заключения дополнительного соглашения в порядке, аналогичном для заключения настоящего договора, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

14. Расторжение настоящего договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

15. Споры, связанные с исполнением обязательств по настоящему договору, разрешаются сторонами путем переговоров, а в случае недостижения согласия – в судебном порядке.

16. Все претензии по выполнению условий настоящего договора должны заявляться сторонами в письменной форме и направляться заказным письмом или вручаться другой стороне настоящего договора лично под роспись.

17. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются законодательством.

18. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания сторонами.

19. Настоящий договор составлен на ___ листах в ___ экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из сторон и соответствующем местном исполнительном и распорядительном органе по месту нахождения капитального строения (в случае, если Исполнителем является назначаемое местным исполнительным и распорядительным органом уполномоченное лицо по управлению общим имуществом совместного домовладения).

20. К настоящему договору прилагаются и являются его неотъемлемой частью:

_____ ;
_____ .

21. Адреса, реквизиты и подписи сторон:

Исполнитель

Потребитель

(наименование юридического

лица, место нахождения,

регистрационный номер в Едином

государственном регистре

юридических лиц и индивидуальных

предпринимателей и дата

государственной регистрации

юридического лица, банковские

реквизиты, телефон)

(должность служащего)

(для физического лица, в том числе

индивидуального предпринимателя, – фамилия,

собственное имя, отчество (если таковое имеется),

данные документа, удостоверяющего личность,

серия (при наличии), номер, дата выдачи,

наименование государственного органа, его

выдавшего, регистрационный номер в Едином

государственном регистре юридических лиц и

индивидуальных предпринимателей и дата

государственной регистрации,

для юридического лица – полное наименование,

место нахождения, регистрационный номер в

Едином государственном регистре юридических

лиц и индивидуальных предпринимателей и дата

государственной регистрации юридического лица,

банковские реквизиты, телефон)

(должность служащего)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

20 ___ г.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

20 ___ г.

