

Правовое регулирование совместного домовладения

Управление общим имуществом уполномоченным лицом. Договор управления общим имуществом: понятие, стороны, содержание, форма. Порядок заключения договора управления общим имуществом.

В соответствии с п. 1 ст. 176 ЖК участник совместного домовладения обязан заключить договор управления общим имуществом. При отказе заключить договор управления общим имуществом организация, управляющая общим имуществом, уполномоченное лицо вправе заявить в суд требование о понуждении заключить такой договор.

Договор управления общим имуществом заключается в простой письменной форме в двух экземплярах. При этом постановлением Совета Министров Республики Беларусь от 11.04.2011 № 469 утверждена его *типовая* форма.

По **договору управления общим имуществом** одна сторона (уполномоченное лицо) по поручению другой стороны (участника совместного домовладения) за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту общего имущества, организовывать предоставление жилищно-коммунальных услуг участникам совместного домовладения, осуществлять иную деятельность, направленную на достижение целей управления общим имуществом.

Предмет договора - услуги по управлению общим имуществом, обеспечению благоприятных и безопасных условий для проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества, а также решению вопросов пользования этим имуществом и предоставлению ЖКУ.

При этом речь должна идти только об основных ЖКУ, так как от дополнительных любой участник совместного домовладения на основании п. 5 ст. 29 ЖК вправе отказаться. Решение о необходимости предоставления дополнительных видов может быть принято только общим собранием участников совместного домовладения. В таком случае Исполнитель обязан организовать их предоставление на основании отдельных договоров с каждым участником совместного домовладения.

Стороны: исполнитель - уполномоченное лицо, управляющее общим имуществом; **потребитель** - участник совместного домовладения.

Срок договора - *от 1 года до 5 лет* (в случае управления общим имуществом уполномоченным лицом - не более 3 лет). По умолчанию он автоматически продлевается на тот же срок и тех же условиях. При этом *за 30 дней* до прекращения срока действия договора управления общим имуществом уполномоченное лицо передать техническую документацию на объекты недвижимого имущества и иные документы, связанные с управлением общим имуществом, иному лицу (из изменен способ управления имуществом).

Договор является *возмездным*, поскольку в качестве существенного условия должен предусматривать размер стоимости услуг и сроки внесения соответствующих платежей.

Права и обязанности сторон определены в типовой форме договора.

Договор *досрочно расторгается*:

- по соглашению сторон;
- по инициативе Потребителя (в случае принятия участниками совместного домовладения решения о выборе другого способа управления общим имуществом).