

# Правовое поле создания и деятельности объединения совладельцев жилья в многоквартирном доме, роль управляющего объединением в ФРГ

Вуллкопф Л.

Институт жилья и окружающей среды, г. Дармштадт, ФРГ

---

*Отражены основные положения правовой основы собственности на жилье в Федеративной Республике Германии.*

Проблемы в области управления жилищным фондом затрагивают жилищный сектор всех стран Европы, причем значение этих проблем возрастает день ото дня. Поэтому так важны правовые рамочные условия, дающие четкие регулирования и позволяющие нормальное функционирование профессионального управления жилищным фондом и устанавливающие принципы управления частными собственниками квартир.

Правовой основой права собственности на жилые помещения в Федеративной Республике Германии является Закон о собственности на жилые помещения от 15.03.1951 г., в течение последних 50 лет этот закон не претерпел значительных изменений.

Закон о праве собственности на жилье регулирует в Германии собственность на отдельные квартиры или на помещения, используемые не для проживания, а также очень детально все взаимоотношения, связанные с возникновением и функционированием жилищной собственности, охватывая следующие правовые области:

- 1. Понятие собственности на квартиру и другие помещения в здании**
- 2. Разграничение между, так называемой специальной собственностью на жилые и служебные помещения и общей собственностью**

- 3. Способы образования объединения квартирособственников**
- 4. Права и обязанности собственников жилья — членов объединения**
- 5. Управление общей собственностью — назначение, задачи и полномочия управляющего**
- 6. Право длительного пользования жилой площадью**
- 7. Сдача внаем квартиры**
- 8. Принудительная продажа с аукциона**
- 9. Ведение судебных процессов при спорных вопросах**

## **1. Образование объединения собственников жилья**

Законом предусмотрены две альтернативы создания объединения собственников жилья:

### **1.1 Договор между совладельцами**

Все совладельцы здания договариваются между собой об образовании объединения таким образом, чтобы каждому совладельцу была предоставлена собственность в виде определенной квартиры. В декларации о разделе общей собственности через цветную маркировку в поэтажных планах технического паспорта здания, как и в дополняющих словесных разъяснениях устанавливаются границы жилых и нежилых помещений, находящихся в собственности членов объединения и устанавливается величина долевого участия каждого собственника квартиры в общей собственности. В уставе объединения в дополнение к законодательному регулированию прав и обязанностей каждого в отдельности собственника квартиры и компетенциям общего собрания приводятся дополнения. Как декларация о разделе общего имущества, так и устав объединения должны быть нотариально заверены и зарегистрированы в поземельной книге. Только лишь после того, как будет произведена регистрация в поземельной книге, каждый в отдельности совладелец дома становится собственником квартиры.

### **1.2 Раздел общей собственности единоличным собственником**

Второй способ образования объединения собственников жилья состоит в том, что единоличный собственник жилого многоквартирного здания (например, строительная фирма) самостоятельно составляет декларацию о разделе общей собственности и разрабатывает устав объединения, нотариально их заверяет и регистрирует в поземельной книге. Таким образом, возникает квартира с правом собственности, лишь регистрация в поземельной книге делает возможным то, что не только дом в целом, а каждая в отдельности квартира в доме может быть самостоятельным правовым объектом. Уже при передаче права собственности только на одну квартиру единоличным собственником другому лицу возникает объединение квартирособственников, со всеми вытекающими отсюда правами и обязанностями.

### 1.3. Члены объединения

Членами объединения являются все физические и юридические лица, которые являются собственниками жилых и нежилых помещений здания.

Наниматели и арендаторы не являются членами объединения. Они исполняют свои права и обязанности согласно договора найма или аренды квартиры со сдающим в наем/аренду лицом.

### 1.4 Органы управления объединения

Органами управления объединения в Германии являются:

- общее собрание членов объединения (§§ 23-24 Закона о праве собственности на жилые помещения)
- управляющий — исполнительный орган и одновременно внешний представитель объединения

Наряду с этим, объединение может из своей среды избрать правление (имеющее факультативные функции) — §29 Закона о праве собственности на жилые помещения

#### 1.4.1 Общее собрание членов объединения

Общее собрание членов объединения в Германии является высшим органом управления объединения (парламент объединения). Оно состоит из всех членов объединения, т.е. из всех совладельцев здания. Общее собрание принимает решение по всем важнейшим вопросам организации, управления, и содержания общей собственности. Решения принимаются путем принятия резолюций, а именно, согласно значению вопроса и соответствующего регулирования в уставе простым или квалифицированным большинством голосов. Общее собрание объединения проводится по меньшей мере раз в год, кроме того управляющим могут быть созваны внеочередные собрания в случаях, которые специально оговорены квартирособственниками в договорном порядке или, если этого требуют в письменной форме, с указанием цели и причины, более четверти всех членов объединения.

Общее собрание собственников имеет следующие задачи:

- Принимает решение по уставу объединения, а также по его изменениям и дополнениям. Также решением общего собрания устанавливается вид и объем отдельных объектов общей собственности. В Германии по этим вопросам решения принимаются только единогласно, поскольку, наряду с этим, требуется еще и внесение записи в поземельную книгу.
- Избирает правление объединения и принимает в противном случае решения о досрочном отзыве одного из членов правления. Оно устанавливает размер вознаграждения членам правления — в Германии это только возмещение расходов.

- Приймає рішення о назначении управляющего, что касается как личности управляющего, так и принятия решений по содержанию договора управляющего. При необходимости принимает решение о досрочном расторжении договора с управляющим.
- Приймає рішення по составленной управляющим годовой смете доходов и расходов и устанавливает размер взносов и платежей членов объединения.
- К его обязанностям относятся также и принятие решений по мероприятиям реконструкции и ремонта здания или о возведении хозяйственных и других построек.
- Приймає рішення по использованию объектов общей собственности.
- Утверждает, подготовленный управляющим годовой отчет с балансом и финансовый отчет, но перед утверждением заслушивает отчет правления.

### 1.4.2 Правление объединения

Члены правления избираются на общем собрании из числа членов объединения простым большинством голосов. Правление избирает из своего числа председателя и его заместителя, как правило, оно состоит из трех членов и является факультативным, т.е. необязательным органом объединения, иными словами объединение свободно в своем решении относительно избрания правления. Права и обязанности правления обозначены Законом о праве собственности на жилые помещения, а также соглашениями или решениями общего собрания членов объединения.

Согласно Закона правление оказывает поддержку управляющему при выполнении им его задач. Хозяйственный план, годовой отчет, расчеты и сметы, подготовленные управляющим, должны быть проверены правлением и снабжены его заключением, прежде чем по ним будет принято решение общим собранием объединения.

К другим законодательным задачам правления относятся:

- подписание протоколов собрания — § 24 абз.6
- созыв общего собрания в случаях отсутствия или отказа управляющего — § 24 абз. 3
- представление ходатайства в суд о назначении **«вынужденного — чрезвычайного»** управляющего, вызванного чрезвычайным положением в объединении или исходя из обстоятельств — §26 абз.3
- участие в распоряжении общественными денежными средствами объединения — § 27 абз.4

Все вышеназванные задачи являются подлежащими пересмотру с согласия сторон. Правление не является «органом надзора» и не правомочно давать указания

управляющему по осуществлению ему одному вмененных в обязанность задач. Как правило члены правления не получают никакого материального вознаграждения, хотя это и не исключается.

### 1.4.3 Ревизия отчетности

В Германии задачи ревизии отчетности (проверки счетов) возлагаются на правление и собрание объединения. Если возникает сомнение относительно правильности расчетов, то тогда может быть запрошен профессиональный ревизор/аудитор. Расходы в таком случае несет объединение. Если причиной дополнительной проверки послужили неправильные или запутанные расчеты управляющего, то в этом случае расходы несет он сам.

В Германии ответственность за соблюдение законодательных предписаний несут все без исключения, как собственники жилья, так и управляющий с правлением объединения. В случае нарушения правовых предписаний, каждый кто понес убытки или, которому грозит их понести, правомочен к подаче жалобы на возмещение убытков через суд.

## 2. Управляющий

Если законом или через соглашение между членами объединения не предписано ничто иное, то управление объектами общей собственности квартирособственники должны осуществлять совместно. Таким образом, квартирособственники, если они этого желают могут осуществлять управление без предусмотренных Законом о праве собственности на жилые помещения органов управления, а именно: управляющего и общего собрания квартирособственников. Но согласно §20 абз.2 Закона о праве собственности на жилые помещения назначение управляющего нельзя исключить, если хотя бы один из членов объединения будет ратовать за назначение управляющего, в случае надобности при неотложных случаях управляющий назначается судом - §26 абз.3 Закона о праве собственности на жилые помещения. В небольших объединениях, в особенности состоящих только из двух квартир зачастую отказываются от назначения управляющего и формальных общих собраний. Управление осуществляется в таком случае квартирособственниками совместно. Но здесь **принципиально** по всем предпринимаемым мероприятиям должно быть единогласие, в случае расхождения во мнениях решение принимается судьей.

Управляющий фактически является исполнительным органом объединения и ответственным за управление объектами общей собственности.

Назначение управляющего осуществляется согласно положений в уставе объединения или, как правило, через решение, принятое в обязательном порядке большинством голосов на общем собрании объединения. Правовой статус управляющего состоит только тогда, когда наряду с назначением на должность с ним будет

устно или в письменной форме заключен договор. Если объединение не имеет управляющего, то в неотложных случаях может быть (по представлению ходатайства квартирособственников) через суд назначено третье лицо или, так называемый **«чрезвычайный»** управляющий.

## 2.1 Задачи управляющего, его образование и квалификация

Профессиональными задачами управляющего, является **осуществление хозяйственно-управленческой деятельности и забота о сохранении стоимости строительных элементов здания, относящихся к объектам общей собственности, согласно предписаний Закона о праве собственности на жилые помещения**. Он может принять на себя и ряд иных дополнительных задач.

Управляющий ответственен за свои деяния перед общественностью и исходя из этого он и выполняет поставленные перед ним объединением задачи индивидуального характера. Он вправе выполнять свои задачи в рамках коммерческого товарищества или юридического лица. Он также правомочен для выполнения своих функций нанимать со стороны, как штатных так и внештатных сотрудников.

Управляющему полагается выполнять разнообразные задачи, которые частично истекают из Закона о праве собственности на жилые помещения, а частично из Договора управляющего.

**ЗАКОНОМ** предусмотрены в отдельности следующие задачи управляющего:

### 2.1.1 Обязательные/императивные права и обязанности, определяемые по закону, а не по усмотрению сторон:

Закон называет в § 27 перечень принудительных (императивных) минимальных задач и обязанностей управляющего, которые также могут рассматриваться, как **соответствующие права ( § 27 абз. 3 )**, они касаются преимущественно внутренних отношений объединения, но часто оказывают также воздействие на внешние отношения с относительно посторонним для объединения третьим лицом. Договором управляющего эти законодательно регулируемые задачи и компетенции не могут быть исключены или ограничены, как и недопустимы в этом отношении соглашения по специальным гонорарам управляющего, т.к. деятельность управляющего в рамках обязательных задач вознаграждается за счет обычно согласованной общей суммы гонораров.

Следующие задачи и полномочия, оговоренные под пунктами 1 - 10 не могут быть ограничены решением членов объединения квартирособственников :

1. Исполнение решений квартирособственников, принятых на общем собрании и контроль за соблюдением правил пользования жилыми помещениями/ правил внутреннего распорядка



2. Принятие мер, необходимых для поддержания в надлежащем состоянии здания или для восстановления объектов общей собственности
3. Принятие иных мер в экстренных случаях, необходимых для сохранения объектов общей собственности
4. Управление общими денежными средствами объединения
5. Прием от квартирособственников денежных сумм на покрытие налогов и текущих расходов, на погашение задолженностей и процентов по ипотечным кредитам, в случаях, если затронуты общие интересы квартирособственников.
6. Осуществление всех денежных операций и обеспечение всех необходимых действий, имеющих отношение к денежным операциям, в рамках управления общей собственностью
7. Принятие к сведению и регистрация волеизъявлений квартирособственников, а также принятие официальных документов в установленном порядке, если они адресованы всем квартирособственникам
8. Заявление претензий и притязаний для их рассмотрения в судебном и внесудебном порядке, при условии, что управляющий уполномочен к этому квартирособственниками
9. Дача согласия на проведение необходимых мер в интересах одного из квартирособственников и подача заявок на проведение соответствующих работ
10. Хранение денежных средств объединения на отдельном расчетном счету. Право распоряжения этими деньгами может быть оговорено таким образом, что оно будет зависеть от согласия квартирособственников или третьего лица

2.1.2 Диспозитивные задачи управляющего, подлежащие пересмотру, возможность отклонения от договора с обоюдного согласия сторон.

*Рассматриваемые большей частью не как законодательно-принудительные, а как диспозитивные обязанности управляющего, относятся к вопросам проведения и сути собраний и принятия на них решений, в частности это регулируется §23, 24 и 25 Закона о праве собственности на жилые помещения:*

- для того, чтобы решение собрания было действительным, необходимо в приглашении на собрание обозначить **сам предмет собрания — §23 абз.2.**
- подготовка письменных резолюций собраний, в случае если собрание не созывается, но все квартирособственники в письменном виде изъявляют свое согласие — §23, абз.3, это действительно только в отношении вопросов предполагающих законодательно -принудительное общее согласие,
- созыв, ведение и протоколирование хода собрания и принятия решений — § 24, § 26, абз.4

- право голоса и вопрос принятия решения применим — § 25. В конкретных договорах управляющего нельзя отклоняться от этих законодательных регулирований.

**§ 24 Закона о праве собственности на жилые помещения регулирует следующие вопросы:**

- абз. 1 и 2 являются императивными/обязательными
- созыв годового общего собрания объединения
- созыв общего собрания объединения по требованию более чем четверти от общего количества членов объединения
- созыв собрания с письменным уведомлением и сроком уведомления, как минимум за две недели до проведения собрания
- исполнение роли председательствующего во время проведения собрания
- подготовка протокола решений и подписание протокола полномочными лицами

**§ 28 Закона о праве собственности на жилые помещения содержит в себе следующие регулирования:**

- разработку годового хозяйственного плана на календарный/хозяйственный год (абз. 1)
- составление и рассылку по окончании года финансовых взаиморасчетов (абз.3)
- финансовую отчетность (абз. 4), согласно решения, принятого большинством голосов (абз.5)

## 2.2 Подразделение задач управляющего по их функциям:

1. Общее управление
2. Хозяйственно-имущественное управление
3. Управление в сфере технических вопросов
4. Управление в сфере юридических вопросов

Последующие мероприятия могут и должны быть для единичных случаев или на период всей деятельности управляющего четко названными и урегулированными в договоре управляющего, как дополнительные или побочные услуги и частично оплачиваться или подлежать специальному вознаграждению, к таковым относятся:

- поиск дворника, заключение с ним договора, контроль выполняемой им работы, заключение договора на предоставление дворнику жилого служебного помещения, согласно положений §§ 565 пункты: б) - е) Гражданского Кодекса, условия расторжения договора заключение договоров с техническим персоналом об уборке объектов общей собственности



- заключение договоров на поставку тепла и электроэнергии, на установку телерадиоантенн
- приобретение инструментов и оснастки, необходимых для надлежащего содержания и хозяйственного управления
- заключение / расторжение договоров на обслуживание системы отопления, лифтового хозяйства и договоров обязательного страхования, смешанное страхование здания и локальной котельной, на случай форсмажорных обстоятельств и т.д.
- своевременная рассылка протоколов общих собраний членам объединения при обусловленной обязанности управляющего к рассылке документов (сегодня это является общепринятым)
- разработка проекта правил внутреннего распорядка — правил пользования жилыми помещениями
- инкассирование государственных адресных субсидий, осуществляемое от своего или чужого имени и управление резервными отчислениями на текущий ремонт, находящихся на отдельном текущем банковском или бухгалтерском счету объединения
- процессуальное представительство квартирособственников, как на активной так и на пассивной стороне против третьего лица, а также в случаях судебных споров внутри объединения
- организация и участие в заседаниях правления объединения
- приемка объектов общей собственности, при недостаточно ясных соглашениях в уставе объединения совместно с нейтральным экспертом
- исполнение строительных, земельных, регулирующих отношения соседей и налогово-правовых дел, которые затрагивают интересы объединения и ведение соответствующих переговоров
- передача заявлений в общественные снабженческие и транспортные предприятия; подача заявки на установление севритута (ограниченное вещное право), насколько это предусмотрено законом или предписано. Полномочие (в связи с соответствующим принятием решения большинством голосов) на передачу части поверхности земельного участка для общественных нужд города в рамках приблизительного перенесения границ, включая все связанные с этой правовой сделкой действия
- при капитальном ремонте объектов общей собственности — надзор за проведением строительных работ (**специальный гонорар**)
- ведение счетов и расчетов в деталях: компьютерные программы, формуляры и документы, имущественное состояние, инвентаризационная опись, обзорный анализ, вложения денежных средств, приносящих доход в виде процентов
- составление одного из расчетов за своего предшественника

## 2.2.1 Общее управление

*Для лучшего обзора* работу управляющегося, относящуюся к области общего управления можно систематизировать следующим образом:

- а) рабочее бюро управляющего
- б) хозяйственное управление объектом - ведение хозяйства
- с) управление объектом
- д) организационные мероприятия

*Основными видами работ, относящихся к общему управлению являются следующие:*

- **составление, принятие и содержание** в порядке (обеспечение сохранности) административно-управленческих документов, к которым относится следующее:
- упорядочение архивных документов/порядок подшивки и хранения документов
- актовая книга (выписки из поземельной книги, декларация о разделе общей собственности, составные планы, долговые обязательства)
- сбор и хранение технических документов (разрешение на строительство, рабочие строительные чертежи, расчет жилой площади и объемов жилых помещений, описание этапов строительства, проектные планы)
- сбор и хранение договорных документов (договор управляющего, договора о страховании, договор дворника, договора имущественного жилищного найма, договора на обслуживание, договора на подрядные работы и др.)
- сбор и хранение всех важных документов по организационным мероприятиям (приглашения на собрания, повестка дня собраний, протоколы собраний, протоколы заседаний правления объединения и прочих мероприятий)
- сбор и хранение всей деловой документации, касающейся деятельности объединения
- сбор и хранение документов по каждому в отдельности квартирособственнику (актовое дело)
- **ведение картотеки** (состояние объекта, мероприятия по содержанию объекта в исправности - текущий ремонт)
- **корреспонденция и коммуникация** (совещания, переговоры, телефонные разговоры с третьими лицами) касательно управления и организации дел по объекту управления
- **подготовка справок по всем вопросам**, касающихся управления объединением, лицам, имеющим право на постановку вопросов, к этому относится **обязанность управляющего по предоставлению** любому чле-

ну объединения сведений о других членах объединения (*имя, точный адрес*), не требуя для этого конкретного обоснования. Это обязательство по представлению сведений вытекает из **§§ 675, 676 Гражданского Кодекса**. Закон о защите данных от неправомерного использования этим не нарушается.

- **размножение деловой документации и материалов** (письма-приглашения на собрание, повестка дня собраний, протоколы собраний, официальные предложения по судебным процессам, согласно **§43 Закона о праве собственности на жилые помещения** и решений судов)
- **рассылка материалов и документов** всем деловым партнерам и перенятие на себя всех почтовых сборов и издержек по корреспонденции, печатным бланкам и формулярам
- **передача и возврат** всех административно-управленческих документов по истечению срока полномочий управляющего. К этим документам относятся также и документы, которыми пользовался управляющий при возведении здания, когда он одновременно был и как вэлопер, т.е. и инвестором и строителем, и как таковой переуступил притязания на предоставление гарантий объединению.

**К особым видам работ в области общего управления бюро относятся:**

- первоначальная подготовка и восстановление отсутствующих административно-управленческих документов в ходе перенятия управления объединением
- составление документов, договоров и прочей деловой документации при перенятии управления
- подготовка копий управленческой документации (декларация о разделе общей собственности, договор управляющего, прочие договора) по требованию одного из квартирособственников или прочих правомочных лиц
- выпуск и рассылка информационных листов и прочих документов, касающихся положения дел объединения всем квартирособственникам

В рамках работы бюро управляющий должен также соблюдать **правоохранные предписания федерального Закона об охране данных не подлежащих оглашению (Закон о защите от злоупотребления персональными данными при обработке данных от 27.01.1977 стр.201)**, а именно управляющий не имеет права сообщать третьему лицу, не обладающим правомочием, данные касательно квартирособственников и состоянии их дел.

Но управляющий не может, ссылаясь на федеральный Закон об охране данных не подлежащих оглашению отказать квартирособственникам в выдаче справок, касающихся общих дел объединения, к общим делам относятся также вопросы **задолженности по квартплате и иным платежам со стороны отдельных квартирособственников.**

***б ) хозяйственное управление объектом***

Под хозяйственным управлением объекта подразумевается деятельность управляющего, служащая обеспечению функций, ведению хозяйства объекта управления. Основными работами, связанными с эксплуатацией объекта управления являются следующие:

- обеспечение снабжения /отвода электроэнергии, водой, канализацией, газом, теплом и хозяйственной горячей водой
- назначение и освобождение дворника в рамках его полномочий, как и контроль исполнения им его задач и услуг. В случае, если договор с дворником должен претерпеть изменения, в особенности в части повышения его заработной платы, управляющий должен получить на это разрешение квартирособственников.
- обеспечение прочих услуг (например: уборка дома, уход за зелеными насаждениями, поставщики ( поставка мазута ), договора на закупку например подстилочного материала и удобрений, инструментов, приборов и т.п.
- заключение/расторжение имеющихся договоров страхования и контроль состояния дел по ним
- заключение/расторжение имеющихся и контроль договоров на профилактическое и технической обслуживание оборудования дома, например лифтов, антен, танков и т.д.
- переговоры с учреждениями и предприятиями поставщиками по всем вопросам, связанных с производственными расходами
- контроль за соблюдением положений по технике безопасности, соблюдение обязанностей по калибровке измерительных приборов.

***с) управление объектом***

К управлению объектом относятся все мероприятия, которые служат координации и контролю прав и обязанностей квартирособственников при условии надлежащего управления общей собственностью, а также надлежащем пользовании специальной — частной, находящейся в единоличной собственности ( квартирой ) и общей собственностью.

Основными видами работ управляющего в области управления объектом является следующее:

- исполнение соответствующих решений квартирособственников
- ведение часов приема посетителей
- периодическое посещение дома , с целью контроля его эксплуатации
- предотвращение аварий и ущерба общей собственности
- прием жалоб и улаживание конфликтов между квартирособственниками
- подача заявлений на установку теле-радиоантенн, а также оборудования,

обеспечивающего снабжение электроэнергией § 27, абз.2 п.6 Закона о праве собственности на жилые помещения

- предоставление согласия на отчуждение / продажу объектов специальной собственности, т.е. квартир, согласно §12 Закона о праве собственности на жилые помещения
- предоставление согласия на поднайм жилых помещений
- сдача в наем определенных объектов общей собственности например, квартиры для дворника
- соблюдение/защита прав и обязанностей квартирособственников, которые вытекают из договора найма между объединением и нанимателем — **§§535, 536 Гражданского Кодекса**
- принятие мер по соблюдению сроков или предотвращению ущерба в правах — **§ 27 абз.2, п.4 Закона о праве собственности на жилые помещения (исковая давность, неприменение давности, срок обжалования)**
- обработка и подготовка случаев страхования
- контроль и наблюдение за соблюдением Правил пользования жилыми помещениями или иных правил по пользованию и применению объектов общей собственности
- совместная работа с правлением объединения.

В сфере управления объектом с управляющим могут быть согласованы особые виды работ, а именно:

- изучение и отзыв ( высказывание своей точки зрения) по предложениям относительно строительных изменений в области специальной /частной собственности
- содействие при сдаче внаем жилой и долевой общей собственности
- представительство объединения при публично-правовых строительных обязательствах , например: размежевание земельного участка под прокладку трамвайных линий, соседственно-правовые разрешения и отзывы
- взимание платежей в уплату процентов за ипотечные кредиты и ссуды, которые были взяты от имени и для нужд объединения

#### **д ) организационные мероприятия**

Под понятием организационные мероприятия понимается здесь деятельность управляющего, направленная на подготовку и проведение специальных мероприятий в интересах квартирособственников.

К основным видам относятся:

- все мероприятия по подготовке проведения и исполнения общего собрания квартирособственников :

- Подготовка, созыв и ведение собрания
- Установление (поименно) всех присутствующих, права голоса и кворума собрания, проверка полномочий присутствующих
- Консультирование собравшихся, формулировка предложений и выводов/решений, ведение голосования - подсчет результатов голосования
- Ведение протоколов собраний
- Рассылка протоколов собраний членам объединения
- Сбор и хранение протоколов
- Подготовка и проведение заседаний правления объединения
- Разработка проекта Правил внутреннего распорядка для объединения
- Разработка проектов изменений к Декларации о разделе общей собственности, Устава и соглашений
- Подготовка и подбор необходимой информации членам объединения об их правах и обязанностях в случаях обнаружения строительных дефектов в объектах общей собственности с целью принятия решения об их рекламаций через суд.

### 2.2.2 Управление хозяйством и имуществом

#### *а) бухгалтерский учет*

Предписаний относительно способа ведения и структуры бухучета для управляющего объединением не существует.

Общими принципами для ведения бухучета являются следующие:

- ясность и обозримость
- полнота и непрерывность, актуальность записей ( никаких пропущенных проводок )
- запись хода дел по управлению
- дополнительный контроль (повторная перепроверка) через полные без пробелов счетно-учетные документы.

Для того чтобы эти требования выполнялись, необходимо завести банковские и специальные счета, которые должны вестись отдельно от личных счетов управляющего.

Целесообразно применение и классификация плана счетов:

#### *а) инвентарные счета:*

- жиросчета (сфера безналичные расчетов)
- текущий счет в банке — счет управляющего объединения
- расчетный счет для бухгалтерский проводок по требованиям, обязательствам



***В сфере накоплений:***

- накопительный счет 1
- накопительный счет 2 и иные при потребности
- счет на который заносятся ценные бумаги
- расчетный счет для бухгалтерских проводок по требованиям, обязательствам и ограничениям в этой сфере

***б) результативные счета***

- жиросчета (сфера безналичных расчетов)
- доходы (пособия за счет социального пособия на ведение домашнего хозяйства, квартплата, аренда, доходы от процентов, прочие общие доходы)
- расходы (управленческие расходы, производственные расходы, распределенные по статьям. Производственные расходы, связанные с содержанием в исправности и эксплуатацией оборудования, относящегося к общей собственности объединения, например, стиральные машины — расходы на содержание); издержки по текущему ремонту; взносы по вложениям денежных средств в виде резервных отчислений на текущий ремонт; погашение кредитов и займов, уплата процентов)
- сфера накоплений
- доходы (доходы в виде процентов от вложения денежных средств и отчисления в резервный фонд)
- расходы (изыятие денежных средств из резервных фондов)

***в) управление общими денежными средствами и резервными накоплениями***

В рамках надлежащего управления деньги квартирособственников/объединения должны получать соответствующее обслуживание.

Существенным в этом является:

- получение, истребование пособий за счет социального пособия на ведение домашнего хозяйства, при необходимости в порядке инкассо, прямым дебетованием
- исполнение всех платежей и оплата счетов, которые взаимосвязаны с текущим управлением общей собственностью (эксплуатационные расходы, расходы на содержание, переводы на сберегательные счета)
- получение и истребование прочих доходов (взносы по квартплате, аренде, сборы за пользование стиральной машиной, проценты и прочее)
- ведение дела о взыскании задолженности в порядке судебного приказа и проведение оплаты по безналичному расчету по способу инкассации платежных требований (метод совмещенной проводки) за просроченные платежи, отчисления и прочие требования объединения

К управлению общими денежными средствами относится также управление резервными отчислениями на содержание и ремонт общей собственности, к образованию которых в соответствующем размере квартирособственники обязаны (**§21 абз.5 Закона о праве собственности на жилые помещения**) и по величине которых, члены объединения принимают каждый раз решение, утверждая их вместе с хозяйственным планом. Предписаний относительно размера резервных фондов и соответственно отчислений не существует.

### 2.2.3 Сфера технических задач управляющего

Технические задачи управляющего всегда касаются объектов общей собственности. Провести четкую грань между объектами частной и общей собственности отдельного квартирособственника управляющему без необходимой технической документации тяжело.

Согласно §27 абз.1-3 Закона о праве собственности на жилые помещения управляющий обязан и уполномочен к следующему:

1. по меньшей мере раз в год совершать осмотр объектов общей собственности с целью установления потребности проведения ремонтных работ, необходимых для поддержания здания и его элементов в надлежащем состоянии, при проблемных объектах по необходимости
2. выявлять дефекты, недостатки и повреждения, форма проявления которых распознаваема
3. проверять насколько необходимо принятие срочных мер
4. привлекать экспертов и подготавливать заключения
5. информировать правление о текущем состоянии дел и способствовать принятию решений по ним
6. осуществлять мероприятия, по которым были приняты решения
7. перепроверять не превышены ли пределы сумм по мелким заказам, которые не учитывают специальных вознаграждений, или пределы сумм, указанные в договоре управляющего, выделяемые на мелкий ремонт. Если превышены суммы по мелкому ремонту, то и если таковое согласовано в договоре управляющего, ему положено специальное возмещение.

#### ***Управляющий осуществляет руководство и отвечает за:***

- техническое обслуживание и ремонт здания
- определение потребностей
- объявление конкурса на проведение работ
- оценку затрат по проводимым работам
- точность данных при объявлении конкурса
- анализ предложений с точки зрения цен и качества выполнения работ
- размещения заказов на проведение работ или получения услуг согласно ре-

шений общих собраний квартирособственников

- математическую проверку счетов
- составление, дополнение и сохранение технической документации
- приглашение в случае необходимости технического консультанта с согласия квартирособственников
- своевременное указание членам объединения на истечение гарантийных эксплуатационных сроков технического оснащения дома
- ведение календаря гарантийных сроков
- принятие мер по ассигнованию достаточных финансовых средств, идущих на поддержание в сохранности объектов общей собственности (краткосрочные и долгосрочные финансовые планы и планы на проведение ремонтно-строительных работ)

Работа по поддержанию здания и его элементов в сохранности, начинается уже с момента окончательного завершения строительства объекта собственности, поэтому главной задачей управляющего является установление и устранение недоделок и недостатков, которые возникли в процессе строительства, еще при приемке здания.

Из технической документации в распоряжение управляющего должны быть предоставлены:

- разрешение на строительство, разрешение на водоотвод-канализацию, документы приемной комиссии
- документы по исследованию почвы земельного участка
- разрешение на эксплуатацию здания (приемочный акт), экспертное заключение
- карта постановки дверей на охранную сигнализацию и актуальная инвентаризационная опись объектов общей собственности
- план системы отопления с расчетом потребности в тепле и карточки основных данных по отопительным батареям, пообъектно
- установление текущих гарантийных сроков по содержанию и ремонту здания, включая момент приемки здания
- договора на обслуживание по текущему уходу за зданием
- документы по обслуживанию (фирмы поставщики, фирмы исполнители, типовые обозначения и иные технические данные)
- план технического обслуживания здания, используемого при техническом осмотре объектов общей собственности

#### 2.2.4 Юридическое управление

Осуществление управленческой деятельности требует знаний и опыта в области права, т.к. задачи управляющего вытекают не только из договора управляющего,

но и из различных законодательных актов. К этому также относится и то, что управляющий представляет объединение в судебных органах.

В Германии управляющий самостоятелен в своей деятельности. Он не зависим ни от какого государственного органа или института и только ответственен за свои действия перед общим собранием членов объединения. Задачи, которые он в любом случае должен исполнять для объединения, как и его полномочия, которыми он располагает для внутренней и внешней деятельности определены уже Законом о праве собственности на жилые помещения. Одновременно с этим он должен придерживаться устава объединения, принятой и утвержденной сметы доходов и расходов и прочих решений объединения. Положениями договора управляющего регулируются его права и обязанности, частично как повторение, частично как дополнение к Закону.

Управляющий при исполнении своих профессиональных обязанностей должен воздерживаться от извлечения незаконной выгоды или принятия подарков от третьих лиц, которые могут быть использованы с целью оказания влияния на свободное принятие им решений, в рамках исполнения его служебных обязанностей.

Управляющий в Германии должен соответственно своей профессиональной деятельности заключать договор страхования гражданской ответственности, так называемое гарантийное страхование, покрывающее риск быть привлеченным третьим лицом к ответственности за нанесение ущерба; страховая компания несет ответственность за управляющего даже в случае допущения им высокой степени халатности, но не в случае совершения намеренных нарушений. Это страхование служит также и интересам объединения, поскольку оно не только удерживает профессиональный риск управляющего в определенных пределах, но одновременно с этим является хорошей гарантией для объединений.

### 3. Выборы управляющего и его назначение

Объединение собственников жилья, ищущее кандидатуру на роль управляющего, может использовать различные способы для вступления в контакт с подходящим на эту роль лицом:

- давать объявления о проведении конкурса на замещение должности управляющего в ежедневных газетах и специализированных журналах
- вступать в переговоры с управляющими близлежащих объединений (так называемая устная пропаганда)
- обращаться с просьбой в профессиональный союз управляющих объединениями жилья о предоставлении списка управляющих с именами и адресами.

Со своей стороны управляющий может:

- печатать объявления с предложением своих услуг в качестве управляюще-

го объединением квартирособственников в ежедневных и специализированных газетах

- представлять себя непосредственно квартирособственникам, правлению объединения, ищущих кандидата на роль управляющего.

После первого контакта лица, претендующие на роль управляющего, приглашаются (в основном по отдельности) вначале на предварительное собеседование с членами правления объединения. Это собеседование носит ознакомительный характер, в течение которого объединение может определиться по объему работы, целям и профессиональной квалификации претендента на должность управляющего, по его представлениям относительно оклада, а претендент в свою очередь также получить соответствующую информацию касательно дел объединения. Наряду с личным собеседованием могут рассматриваться также рекомендации от членов правлений других объединений, в которых претендент является управляющим, или рассмотрение составленных им хозяйственных планов и расчетов для этих объединений, как и посещение, осмотр зданий, которыми по настоящее время управляет претендент.

### **3.1 Договор управляющего и его положения**

#### **3.1.1 Договор управляющего**

После избрания управляющего на общем собрании собственников жилья простым большинством голосов, как правило, объединение через своего представителя в лице правления заключает договор с управляющим. Содержание договора должно быть по всем важнейшим пунктам обговорено при предварительном собеседовании с управляющим, для того, чтобы при принятии решения на общем собрании членов объединения не возникало противоречий относительно содержания договора и его заключение не было бы из-за этого провалено.

#### **3.2 Правовой статус управляющего**

Управляющий является представителем объединения собственников жилья с законодательным полномочием на представительство. Задачи и полномочия управляющего устанавливаемые и предоставляемые Законом не могут быть объединением ограничены или отняты. Поскольку, управляющий по отношению к третьему лицу должен, как правило, предъявлять доказательства своего полномочия на представительство, то он может потребовать от объединения выдачи ему официально удостоверенного полномочия. При этом достаточно предъявления копии о решении, которым он был назначен объединением на должность управляющего, но при этом это решение должно иметь официально заверенные подписи председателя правления и одного из членов объединения.

### 3.3 Ответственность управляющего

Управляющий ответственен за причиненный, во время его деятельности в качестве управляющего, объединению или третьему лицу ущерб. Лицо, которое хочет привлечь управляющего к ответственности, должно доказать, понесенный им убыток. Рассматриваемый ущерб кроме всего прочего должен возникнуть по причине виновных действий управляющего. Виновное действие управляющего состоит в том, если он или преднамеренно, или нерадиво, халатно (не соблюдая требуемой тщательности в деловых отношениях) причинил ущерб третьему лицу, или, если он предпринял недозволенное действие, например, нарушение своих обязательств.

Отримано 20.08.04