

## **Закон о приобретении собственности на жилые помещения**

**от 15 марта 1953 г.**

# ЗАКОН О ПРИОБРЕТЕНИИ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

От 15 марта 1953 г. (с поздними изменениями)

## ИЗВЛЕЧЕНИЯ ИЗ ТЕКСТА

### ЧАСТЬ I. СОБСТВЕННОСТЬ НА КВАРТИРУ

#### § 1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЙ

(1) В соответствии с этим законом собственность на квартиру в юридическом смысле имеет место в отношении квартир, предназначенных для проживания, а в отношении жилых помещений в здании, не предназначенных для проживания, юридически имеет место долевая собственность.

(2) Собственность на квартиру это специальная собственность на жилые и служебные помещения плюс долевое соучастие в общей собственности, в состав которой входит квартира.

(3) Долевая собственность это специальная собственность на помещения в здании, не предназначенные для проживания, плюс долевое соучастие в общей собственности, в состав которой входит эта долевая собственность.

(4)<sup>2</sup> Собственность на квартиру и долевая собственность не могут быть юридически действительны таким образом, что к специальной собственности относится одновременно общая собственность на нескольких земельных участках.

(5) Общей собственностью в смысле этого закона являются земельный участок плюс прилегающие сооружения, строения или части строения, относящиеся к зданию, которые не являются специальной собственностью или собственностью третьих лиц.

(6) Относительно долевой собственности действительны все положения, относящиеся к собственности на квартиру.

## РАЗДЕЛ 1. ОСНОВАНИЕ СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ.

### § 2 ВИДЫ ОСНОВАНИЙ

Собственность на квартиру основывается либо путем предоставления специальной собственности в договорном порядке (§ 3), либо путем раздела (§ 8).

### § 3 ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ СПЕЦИАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В ДОГОВОРНОМ ПОРЯДКЕ

(1) Долевое участие в общей собственности (§ 1008 Гражданского свода законов) на земельный участок может быть в договорном порядке между совладельцами ограничено таким образом, что каждому совладельцу в обход § 93 Гражданского свода законов может быть предоставлена специальная собственность на определенную квартиру или определенные помещения, не предназначенные для проживания, в здании, которое сооружено или будет сооружено на земельном участке.

(2) Специальная собственность может быть предоставлена только в том случае, если квартиры и иные помещения являются замкнутым пространством с точными границами. Места для стоянки автомобилей считаются замкнутым пространством, если они отчетливо маркированы и маркировка носит постоянный характер.

(3) Независимо от существующих на остальной территории ФРГ правовых норм и положений, для областей, обозначенных в статье 3 Закона о воссоединении, в отношении квартир или иных помещений, строительство которых было разрешено до 3 октября 1990 г. в соответствии с действующими административными законами и положениями о строительстве, следует считать, что пространство таких квартир и помещений замкнуто, даже если разделяющие квартиры и помещения стены и потолки выполнены не в соответствии с действовавшими в момент выдачи свидетельства согласно § 7, абзац 4, № 2 нормами. Это положение действительно до 31 декабря 1996 г.

### § 4 ПРЕДПИСАНИЯ ОТНОСИТЕЛЬНО ФОРМЫ

(1) Для предоставления и для аннулирования специальной собственности необходима договоренность участвующих сторон об этом изменении права и соответствующая запись в поземельной книге.

(2) Эту договоренность о передаче прав собственности необходимо оформить согласно существующей форме. Специальная собственность не может быть предоставлена или аннулирована на каком-то условии или с оговоркой о сроках.

<sup>2</sup>  
(3) Для договора, в котором одна сторона обязуется предоставить, приобрести или аннулировать специальную собственность, действителен § 313 Гражданского свода законов.

## § 5. ПРЕДМЕТ И СОДЕРЖАНИЕ СПЕЦИАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

(1) Предметом специальной собственности являются помещения, определенные согласно § 3, абзац 1, а также относящиеся к этим помещениям части здания, которые могут быть изменены, устранены или присоединены к помещениям в том случае, если при этом не будет нанесен урон общей собственности, не будут затронуты интересы совладельца или совладельцев, основанные на специальной собственности, более, чем это допускается § 14, и не будет изменен внешний вид здания. (2) Части здания, важные для его сохранности или безопасности, а также сооружения и приспособления, служащие для общего пользования совладельцев, не являются предметом специальной собственности, в том числе и в том случае, если они находятся в помещениях, являющихся специальной собственностью.

(3) Владельцы квартир могут достичь договоренности о том, чтобы части здания, могущие быть предметом специальной собственности, считались относящимися к общей собственности.

(4) Договоренность о взаимоотношениях владельцев квартир между собой может быть достигнута на основании предписаний 2 и 3 положения о содержании специальной собственности.

## § 6 НЕСАМОСТОЯТЕЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР СПЕЦИАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

(1) Специальная собственность не может быть продана или заложена без долевой части общей собственности, к которой она относится.

(2) Права на долевую часть общей собственности распространяются и на относящуюся к ней специальную собственность.

## § 7 ПРЕДПИСАНИЯ В ПОЗЕМЕЛЬНОЙ КНИГЕ

(1) В случае, оговоренном в § 3, абзац 1, для каждой доли в общей собственности в административном порядке заводится особая страница в поземельной книге (либо в книге, служащей для регистрации жилых помещений, воздвигаемых на земельных участках; либо в книге, служащей для регистрации долевого участия собственников в общей собственности). На этой странице делается запись о специальной собственности, входящей в долевую часть общей собственности, и о предоставлении прав на специальную



собственность, относящуюся к другим частям общей собственности; последним обстоятельством долевая собственность ограничивается. Страница в поземельной книге, относящаяся к земельному участку, закрывается в административном порядке.

(2) Такие страницы заводить не обязательно, если отказ от их заведения не повлечет за собой путаницы. В этом случае страницу в поземельной книге следует обозначить как общую поземельную книгу (поземельную книгу, служащую для регистрации долевого участия собственников в общей собственности).

(3) Для более детального обозначения (установления) предмета и содержания специальной собственности можно использовать документ о согласии на запись в поземельной книге.

(4) К документу о согласии на запись (Eintragungsbewilligung) следует приложить:

1. Чертеж строения, снабженный подписью и печатью или штампом административного органа по надзору за строительством, на котором должны быть ясно представлены все части строения и из которого можно легко определить положение и величину частей строения, являющихся специальной или общей собственностью (план секционирования). Все части строения, относящиеся к той же собственности, следует обозначить одинаковой цифрой.

2. Справку от административного органа по надзору за строительством о том, что предпосылки согл. § 3, абзац 2 выполнены.

Если в документе о согласии на запись в поземельной книге отдельные права на специальную собственность пронумерованы, они должны совпадать с номерами плана секционирования.

(5) Для поземельных книг, служащих для регистрации долевого участия собственников в общей собственности (Teileigentumsgrundbuch) действительны положения, действительные для книг, служащих для регистрации жилых помещений, воздвигаемых на земельных участках (Wohnungsgrundbuch).

## § 8 РАЗДЕЛ. ПРОИЗВОДИМЫЙ СОБСТВЕННИКАМИ

(1) Собственник земельного участка может, сделав об этом соответствующее заявление в учреждении, осуществляющем контроль за ведением поземельных книг, разделить собственность на земельный участок таким образом, что специальная собственность на определенную квартиру или на не предназначенные для проживания определенные помещения будет относиться к зданию, которое возведено - или будет возведено - на земельном участке.

(2) Если имеет место ситуация, оговоренная в абзаце 1, то действительны положения § 3, абзац 2 и §§ 5, 6 и 7, абзацы 1, 3-5.

## § 9 ЗАКРЫТИЕ ПОЗЕМЕЛЬНЫХ КНИГ, В КОТОРЫХ РЕГИСТРИРУЮТСЯ ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ВОЗДВИГАЕМЫЕ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ

(1) Поземельные книги, в которых регистрируются жилые помещения, воздвигаемые на земельных участках, закрываются:

1. в административном порядке, если права на специальную собственность аннулируются согласно § 4;
2. по заявлению всех владельцев квартир, если все права на специальную собственность оказываются беспредметными в результате полного разрушения здания и это подтверждается соответствующим документом административного органа по надзору за строительством.
3. по заявлению владельца, если все права собственности на квартиру сосредоточены в руках одного лица.

(2) Если собственность на квартиру затрагивает или ущемляет права третьего лица, то действие абзаца 1 не распространяется на общие положения, согласно которым для аннулирования специальной собственности необходимо согласие третьего лица.

(3) Если поземельные книги, в которых регистрируются жилые помещения, возводимые на земельных участках, закрываются, то для земельного участка заводится в поземельной книге страница согласно общим предписаниям; с заведением этой страницы права на специальную собственность теряют силу, если они к этому моменту уже не аннулированы.

## РАЗДЕЛ 2. ОБЪЕДИНЕНИЕ КВАРТИРОВЛАДЕЛЬЦЕВ

### § 10 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

(1) Взаимоотношения квартировладельцев между собой определяются предписаниями закона и, если этот закон не содержит особых оговорок, предписаниями Гражданского свода законов об объединениях квартировладельцев. Квартировладельцы могут заключать между собой соглашения в обход предписаний, предусмотренных этим законом, если специально не оговорена невозможность заключения таких соглашений.

(2) Соглашения, которые квартировладельцы заключают между собой в обход или в дополнение положений этого закона, а также изменение и аннулирование таких соглашений сохраняют свою юридическую силу против лица, на которое переходят специальные права квартировладельца, только в том случае, если они занесены как содержание специальной собственности в поземельную книгу.

(3) Решения квартировладельца согласно § 23 и решения судьи согласно § 43 для того, чтобы иметь юридическую силу против лица, на которое переходят специальные права квартировладельца, не должны заноситься в поземельную книгу.

(4) Правовые действия и мероприятия, в отношении которых по закону или по взаимному соглашению квартировладельцев решения могут приниматься большинством голосов, имеют юридическую силу, если они предпринимаются на основании такого решения, принятого большинством голосов, также против тех квартировладельцев (или в их пользу), которые оказались при голосовании в меньшинстве или не участвовали в голосовании.

#### § 11. НЕРАСТОРЖИМОСТЬ СООБЩЕСТВА

(1) Ни один квартировладелец не может потребовать аннулирования сообщества квартировладельцев. Это действительно и для тех случаев, когда для такого аннулирования имеется важное основание. Договоренность в обход этого правила допустима только в том случае, если здание частично или полностью разрушено и нет обязанности для его восстановления.

(2) Исключается право лица, получающего юридические возможности в результате наложения ареста на имущество должника (§ 751 Гражданского свода законов) и право управляющего конкурсной массой (§ 16, абзац 2 Положения о конкурсном производстве) требовать аннулирования сообщества исключается.

#### § 12 ОГРАНИЧЕНИЕ ОТЧУЖДЕНИЯ

(1) В качестве содержания специальной собственности может быть в договорном порядке установлено, что квартировладелец для отчуждения своей квартиры нуждается в согласии других квартировладельцев или третьего лица.

(2) В согласии может быть отказано только при наличии важной причины. В рамках договоренности согласно абзацу 1 за квартировладельцем может быть, кроме того, оставлено право на получение такого согласия.

(3) Если достигнута договоренность согласно абзацу 1, то отчуждение собственности на квартиру и договор, в котором квартировладелец обязуется к такому отчуждению, недействительны, если не будет дано требуемое согласие. К отчуждению, имеющему характер сделки, приравнивается отчуждение посредством исполнения решения в принудительном порядке и отчуждение, совершаемое управляющим конкурсной массой.

### § 13 ПРАВА КВАРТИРОВАДЕЛЬЦА

(1) Каждый квартировладелец может, если закон или права третьего лица не препятствуют этому, обращаться с частями здания, являющимися специальной собственностью, по своему усмотрению, а именно: он может использовать их для проживания, для сдачи в наем или в аренду или использовать каким-либо иным образом, исключив вмешательство других лиц.

(2) Каждый квартировладелец имеет право в соответствии с §§ 14 и 15 пользоваться наряду с другими общей собственностью. В отношении каких-либо иных видов пользования общей собственностью каждому квартировладельцу предоставлено долевое право пользования согласно § 16.

### § 14 ОБЯЗАННОСТИ КВАРТИРОВАДЕЛЬЦА

Каждый квартировладелец обязан:

1. Части здания, являющиеся специальной собственностью, а также части здания, являющиеся общей собственностью, поддерживать в таком состоянии и использовать только таким образом, чтобы остальные квартировладельцы не понесли ущерба и для них не возникло неудобств, выходящих за допустимый при совместном проживании и урегулированных взаимоотношениях уровень.
2. Следить за тем, чтобы оговоренные под номером один обязанности соблюдались лицами, относящимися к его семье, его предприятию и вообще лицами, которым он позволяет пользоваться специальной и общей собственностью на земельный участок или части здания.



3. Терпимо относиться к воздействиям, которым подвергаются части здания, являющиеся специальной и общей собственностью, если эти воздействия согласуются с номерами 1 и 2 перечня допустимых пределов внешних воздействий.

4. Квартировладелец должен обеспечить доступ к частям здания, являющимся специальной собственностью, если это необходимо для поддержания в надлежащем порядке или для восстановления общей собственности; ущерб, который он может понести в таком случае, должен быть ему возмещен.

#### § 15 УРЕГУЛИРОВАНИЕ ВОПРОСОВ О ПОЛЬЗОВАНИИ

(1) Квартировладельцы могут урегулировать пользование специальной и общей собственностью договорным путем.

(2) Если этому не противоречит специальная договоренность согласно абзацу 1, квартировладельцы могут решать большинством голосов вопросы о правомочном пользовании частями здания, являющимися специальной и общей собственностью.

(3) Каждый квартировладелец может требовать для себя возможности пользоваться частями здания, являющимися специальной или общей собственностью, если пользование названными частями не противоречит закону, существующей договоренности или решениям и, если эти последние не предписывают всех правил пользования, то при пользовании следует исходить из принципа соблюдения общих интересов квартировладельцев.

#### § 16 ВОПРОСЫ ПОЛЬЗОВАНИЯ, ИЗДЕРЖКИ И ЗАТРАТЫ

(1) Каждый квартировладелец располагает правом пользования общей собственностью пропорционально его долевого участию в ней. Это долевое участие определяется в соответствии с § 47 поземельной книги, в котором определены взаимоотношения между квартировладельцами согласно установленному порядку ведения поземельных книг.

(2) Каждый квартировладелец обязан по отношению к другим квартировладельцам нести свою долю финансовых расходов на содержание общей собственности и поддержание ее в надлежащем состоянии и на управление общей собственностью, а именно в пропорции, соответствующей его долевого участию (абзац 1, предложение 2) в общей собственности.

(3) Квартировладелец, заявивший о своем несогласии в отношении каких-либо мер или мероприятий согласно § 22, абзац 1, не вправе претендовать на пользование результатами этих мер и мероприятий. Он не обязан участвовать в затратах, связанных с осуществлением этих мер и мероприятий.

(4) К затратам на управление в смысле, оговоренном в абзаце 2, относятся особенно затраты на ведение судебных дел согласно § 18 и на возмещение ущерба в случае, определяемом в § 14, № 4.

(5) Затраты на ведение судебного разбирательства согласно § 43 не относятся к затратам на управление в смысле абзаца 2.

### § 17 ДОЛЕВОЕ УЧАСТИЕ ПРИ АННУЛИРОВАНИИ СООБЩЕСТВА

В случае аннулирования сообщества доля владельцев собственности определяется в соответствии с ценностью тех прав на квартирную собственность, которыми они обладали на момент аннулирования. Если ценность доли в общей собственности изменилась в результате проведенных мер, с которыми владелец квартиры согласно § 22, абзац 1 не был согласен, то эти меры не учитываются при вычислении ценности этой доли.

### § 18 ЛИШЕНИЕ СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ

(1) Если квартировладелец совершил такое серьезное нарушение своих обязанностей по отношению к другим квартировладельцам, что для них дальнейшее его пребывание в сообществе оказывается невозможным, они могут потребовать от квартировладельца продажи его собственности на квартиру.

(2) Предпосылки для вступления в силу абзаца 1 оказываются достаточными особенно в следующих случаях:

1. Когда квартировладелец, несмотря на предупреждение совершает повторное грубое нарушение своих обязанностей по отношению к другим квартировладельцам согласно § 14.

2. Когда квартировладелец не покрывает более чем в течение трех месяцев приходящиеся на его долю затраты и расходы (§ 16), превышающие три сотых доли от стандартной стоимости его собственности на квартиру.

(3) О требовании согласно абзацу 1 квартировладельцы принимают решение большинством голосов. Для принятия решения необходимо большинство в более чем половину голосов имеющих право на участие в голосовании квартировладельцев. Предписания § 25, абзацы 3 и 4 в этом случае не применяются.

(4) Притязание, определенное в абзаце 1, не может быть ограничено или исключено общим согласием квартировладельцев.

#### § 19 ДЕЙСТВИЕ СУДЕБНОГО РЕШЕНИЯ

(1) Судебное решение, которым квартировладелец обязывается к продаже своей собственности на квартиру, заменяет заявления, требующиеся для добровольной продажи на аукционе собственности на квартиру и для передачи собственности на квартиру лицу, приобретшему ее на аукционе. Согласно решению суда производится в принудительном порядке освобождение и передача помещения в пользу лица, приобретшего его в собственность. Соответственно являются действительными предписания § 93, абзац 1 положения 2 и 3 закона о продаже с аукциона в принудительном порядке и об управлении в принудительном порядке.

(2) В случае, определенном в § 18, абзац 2, № 3, квартировладелец может до передачи права на его квартирную собственность лицу, приобретшему ее на аукционе, предотвратить обозначенное в абзаце 1 последствие, если он заявит о своем согласии выполнить свои обязанности, из-за невыполнения которых он был присужден к продаже своей собственности с аукциона, а также о готовности возместить возникшие в связи с судебным разбирательством расходы, в том числе возможные дальнейшие расходы.

(3) Достигнутое судебным путем или в примирительном производстве соглашение сторон, в котором квартировладелец обязуется продать свою собственность на квартиру, приравнивается к судебному решению, обозначенному в абзаце 1.

### РАЗДЕЛ 3. УПРАВЛЕНИЕ

#### § 20 РАЗДЕЛЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ

(1) Управление общей собственностью является обязанностью квартировладельцев в соответствии с §§ 21 - 25 и управляющего в соответствии с §§ 26 - 28, а также совета управления, если таковой назначается, в соответствии с § 29.

(2) Назначение управляющего не может быть исключено.

#### § 21 УПРАВЛЕНИЕ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОЕ КВАРТИРОВАДЕЛЬЦАМИ

(1) Если в этом законе или в достигнутой между квартировладельцами договоренности не определено иначе, управление общей собственностью является совместной обязанностью квартировладельцев.

(2) Каждый квартировладелец имеет право, не дожидаясь согласия других квартировладельцев, предпринимать необходимые меры по предотвращению ущерба или урона, грозящего общей собственности.

(3) Если вопросы управления общей собственностью не определены однозначно квартировладельцами в специальном соглашении, квартировладельцы могут принять решение об управлении, отвечающем необходимым критериям, большинством голосов.

(4) Каждый квартировладелец может требовать такого управления, которое отвечает достигнутым договоренностям и решениям, а в случае отсутствия последних соответствует по справедливому усмотрению интересам всех квартировладельцев.

(5) Управление, отвечающее интересам всех квартировладельцев, включает особенно следующие моменты:

1. Установление правил внутреннего распорядка;
2. Надлежащий уход за общей собственностью и поддержание ее в должном состоянии;



3. Страхование на случай пожара общей собственности на сумму, соответствующую первоначальной стоимости этой собственности, а также надлежащее страхование квартировладельцев от ответственности за причинения вреда по отношению к зданию или земельному участку;
4. Накопление достаточных средств для поддержания здания в должном состоянии;
5. Составление хозяйственного плана (§ 28);
6. Согласие на проведение всех мер, необходимых в рамках оснащения квартиры одного из квартировладельцев телефонной связью, радио - и телеантеннами и оборудованием, обеспечивающим функционирование этих технических средств; согласие на проведение мер - в интересах одного из квартировладельцев - по подключению энергоснабжения.

(6) Квартировладелец, в интересах которого осуществляются меры, указанные в абзаце 5, № 6, обязан возместить ущерб, который возникает при осуществлении этих мер.

## § 22 ОСОБЫЕ РАСХОДЫ, ВОССТАНОВЛЕНИЕ ЗДАНИЯ

(1) В отношении изменений в строении и затрат, выходящих за пределы тех, которые требуются для поддержания общей собственности в надлежащем состоянии, действительно следующее: решение о таких изменениях и затратах не может быть принято согласно § 21 абзац 3; нельзя требовать этих изменений и затрат согласно § 21 абзац 4. Согласие со стороны другого квартировладельца на такие меры не требуется, если в результате предпринятых изменений его права не затрагиваются в большей степени, чем это считается допустимым согласно установлению в § 14.

(2) Если здание разрушено до такой степени, что ценность его уменьшается более, чем наполовину, и если понесенный ущерб не покрывается за счет страхования или каким-то другим образом, то решение о восстановлении здания не может быть принято согласно § 21, абзац 3; такого восстановления нельзя требовать согласно § 21, абзац 4.

## § 23 СОБРАНИЕ КВАРТИРОВЛАДЕЛЬЦЕВ

(1) Вопросы, по которым квартировладельцы согласно этому закону или согласно достигнутой между ними договоренности могут принимать решения, регулируются путем принятия решения на собрании квартировладельцев.

(2) Чтобы решение было действительным, необходимо обозначить предмет собрания при его созыве.

(3) Решение действительно и в том случае, если собрание не созывается, но все квартировладельцы заявляют в письменной форме о своем согласии с ним.

(4) Решение недействительно только в том случае, если оно согласно § 43, абзац 1, № 4 объявляется недействительным. Заявление об объявлении решения недействительным может быть подано только в пределах одного месяца после его принятия - за исключением того случая, когда решение было принято в нарушение какого-либо правового предписания, соблюдение которого было обязательно.

#### § 24 СОЗЫВ СОБРАНИЯ, ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВО, ПРОТОКОЛ

(1) Собрание квартировладельцев созывается управляющим по меньшей мере один раз в год.

(2) Собрание квартировладельцев должно быть, кроме того, созвано управляющим в тех случаях, которые специально оговорены квартировладельцам в договорном порядке, если этого требуют в письменной форме, с указанием цели и причины собрания, более четверти всех квартировладельцев.

(3) Если управляющий отсутствует или если он в нарушение своих обязанностей отказывается созвать собрание квартировладельцев, то собрание может тем не менее быть созвано председателем или представителем совета управления, если таковой назначен.

(4) Созыв собрания происходит в письменной форме. Дата собрания должна быть сообщена, если нет причин для срочного созыва собрания, не позднее чем за неделю до собрания.

(5) Председательство на собрании квартировладельцев ведет, если последние не принимают иного решения, управляющий.

(6) Решения, принятые на собрании, должны быть зафиксированы в протоколе. Протокол должен быть подписан председателем и одним из квартировладельцев, а если имеется совет управления, то тоже его председателем или представителем. Каждый квартировладелец имеет право доступа к протоколам.

## § 25 РЕШЕНИЯ, ПРИНИМАЕМЫЕ БОЛЬШИНСТВОМ ГОЛОСОВ

(1) В отношении решений, которые квартировладельцы могут принимать большинством голосов, действительны положения абзацев 2-5.

(2) Каждый квартировладелец располагает одним голосом. Если собственность на квартиру принадлежит нескольким лицам, они могут голосовать только единым голосом.

(3) Собрание имеет право принимать решения только в том случае, если на присутствующих квартировладельцев, имеющих право голоса, приходится больше половины долевой общей собственности согласно записи о величине этой собственности в поземельной книге.

(4) Если собрание не имеет права принимать решения согласно абзацу 3, то управляющий должен созвать новое собрание с той же повесткой дня. Это собрание имеет право принимать решения независимо от того, какую часть долевой общей собственности представляют собравшиеся квартировладельцы; на это следует указать при созыве собрания.

(5) Квартировладелец не имеет права голоса, если предстоящее решение касается сделки, имеющей отношение к управлению общей собственностью, в которой (сделке) он представляет заинтересованное лицо, или если это решение касается открытия или завершения судебного разбирательства, возбужденного против него другими квартировладельцами или если против него в соответствии с § 18 вынесено решение суда, имеющее законную силу.

## § 26 НАЗНАЧЕНИЕ И ОТЗЫВ УПРАВЛЯЮЩЕГО

(1) Вопрос о назначении или отзыве управляющего решается на собрании квартировладельцев большинством голосов. Назначение может быть предпринято на срок максимально 5 лет. Отзыв управляющего может быть предпринят только при наличии важной причины. Все другие причины не могут служить основанием для отзыва или назначения управляющего.

(2) Повторное назначение допустимо. Для этого требуется новое решение квартировладельцев, которое может быть принято не раньше, чем за год до истечения срока пребывания управляющего на его должности.

(3) Если управляющего нет, то он назначается судьей в срочных случаях и пребывает на должности до устранения вызвавшей его назначения причины. Такое назначение происходит по заявлению квартировладельца или третьего лица, имеющего законные основания требовать назначения управляющего.

(4) Если квалификация управляющего должна быть подтверждена официально заверенным свидетельством, достаточно предъявления протокола решения о его назначении с официально заверенными подписями лиц, обозначенных в § 24, абзац 6.

## § 27 ЗАДАЧИ И ПОЛНОМОЧИЯ УПРАВЛЯЮЩЕГО

(1) Управляющий имеет право и обязанность:

1. Осуществлять решения квартировладельцев и следить за соблюдением правил внутреннего распорядка;
2. Принимать меры, необходимые для поддержания в надлежащем состоянии или для восстановления общей собственности;
3. В срочных случаях принимать другие меры, необходимые для сохранения общей собственности.
4. Осуществлять управление общими деньгами.

(2) Управляющий имеет право от имени всех квартировладельцев совершать следующие правовые действия, обращенные в их пользу или против них:

1. Принимать от квартировладельцев денежные суммы на покрытие налогов и текущих расходов, на погашение задолженностей и процентов по ипотечному займу в случаях, если затронуты общие интересы квартировладельцев.
2. Совершать все денежные операции и предпринимать все необходимые действия, имеющие отношение к денежным операциям, в рамках управления общей собственностью.



3. Принимать к сведению и регистрировать волеизъявления, а также принимать официальные документы в установленном порядке, если они адресованы всем квартирновладельцам в этом качестве;
4. Принимать меры по соблюдению сроков и другие меры, способные отвратить негативные правовые последствия;
5. Заявлять претензии и притязания для их рассмотрения в судебном и внесудебном порядке, при условии, что он к этому уполномочен квартирновладельцами;
6. Делать заявления, необходимые для принятия мер, обозначенных в § 21, абзац 5 и 6.

(3) Задачи и полномочия управляющего, оговоренные в абзацах 1 и 2, не могут быть ограничены решением квартирновладельцев.

(4) Управляющий обязан хранить деньги квартирновладельцев отдельно от своего собственного состояния. Право распоряжения этими деньгами может быть оговорено таким образом, что оно будет зависеть от согласия квартирновладельца или третьего лица.

(5) Управляющий может потребовать от квартирновладельцев выдачи генеральной доверенности, в которой будет отчетливо обозначен объем его представительских полномочий.

## § 28 ХОЗЯЙСТВЕННЫЙ ПЛАН, ОТЧЕТНОСТЬ

(1) Управляющий должен в каждом календарном году представлять хозяйственный план. В хозяйственном плане должны быть указаны:

1. Предположительные цифры доходов и расходов в рамках управления общей собственностью;
2. Долевое участие квартирновладельцев в рамках покрытия текущих расходов и затрат;
3. Взносы квартирновладельцев для обозначенного в § 21, абзац 5, № 4 заблаговременного накопления наличности с последующим использованием ее на мероприятия по содержанию здания в должном состоянии.

(2) Квартирновладельцы обязаны по требованию управляющего внести аванс для использования его на цели, обозначенные в хозяйственном плане.

5, № 4 заблаговременного накопления наличности с последующим использованием ее на мероприятия по содержанию здания в должном состоянии.

(2) Квартировладельцы обязаны по требованию управляющего внести аванс, предназначенный для использования на цели, обозначенные в хозяйственном плане.

(3) Управляющий обязан по истечении каждого календарного года составить финансовый отчет.

(4) Квартировладельцы могут в любой момент решением большинства голосов потребовать от управляющего предоставления общей отчетности.

(5) О хозяйственном плане, финансовом отчете и общей отчетности управляющего квартировладельцы принимают решения большинством голосов.

#### § 29 СОВЕТ УПРАВЛЕНИЯ

(1) Квартировладельцы могут решением большинства голосов назначить совет управления. Совет управления должен состоять из одного квартировладельца в качестве председателя и двух квартировладельцев в качестве заседателей.

(2) Совет управления обязан поддерживать управляющего при выполнении его задач.

(3) Хозяйственный план, финансовый отчет по хозяйственному плану, общая отчетность и смета расходов, прежде чем о них будет принято решение на собрании квартировладельцев, должны быть проверены советом управления и снабжены его заключением.

(4) Совет управления созывается его председателем смотря по необходимости.

#### РАЗДЕЛ 4. НАСЛЕДСТВЕННОЕ ПРАВО НА СТРОИТЕЛЬСТВО ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

§ 30. (1) Если наследственным правом на строительство жилой площади обладают согласно их доле в общей собственности несколько лиц, то доли могут быть ограничены таким образом, что каждому из обладателей права будет предоставлена специальная собственность на определенную квартиру или на помещения, не служащие для проживания, в здании, которое на основании этого наследственного права построено или будет построено (право на строительство жилой площади, частичное право на застройку).

(2) Владелец права на строительство жилой площади может разделить это право путем соответствующего применения § 8.

(3) Для каждой доли в административном порядке в поземельной книге заводится специальный раздел регистрации наследственного права на строительство жилой площади (поземельная книга регистрации наследственного права на строительство жилой площади, поземельная книга регистрации частичного наследственного права на строительство жилой площади). В остальном относительно наследственного права на строительство жилой площади (относительно наследственного частичного права на строительство жилой площади) действительны положения, действительные в отношении собственности (частичной собственности) на жилую площадь.

## ЧАСТЬ II. ПРАВО ДЛИТЕЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДЬЮ

### § 31 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОНЯТИЙ

(1) Земельный участок может быть обременен таким образом, что то лицо, в чью пользу обременяется земельный участок, имеет право, исключив участие собственника, проживать или использовать каким-то иным образом определенную квартиру в здании, которое возведено или будет возведено на участке (право длительного пользования жилой площадью). Право длительного пользования жилой площадью может быть тоже распространено на часть земельного участка, находящуюся за пределами здания, если квартира в хозяйственном отношении остается главным предметом пользования.

(2) Земельный участок может быть обременен таким образом, что то лицо, в чью пользу обременяется земельный участок, имеет право, исключив участие собственника, пользоваться помещениями, не предназначенными для проживания, в здании, которое возведено или будет возведено на земельном участке (право длительного пользования).

(3) Относительно права длительного пользования вообще действительны положения, действительные в отношении права длительного пользования жилой площадью.

### § 32 ПРЕДПОСЫЛКИ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ

(1) Право длительного пользования жилой площадью может быть записано только в том случае, если квартира представляет собой замкнутое целое. Соответственно действительны § 3, абзац 3.

(2) Для более точного обозначения предмета и содержания права длительного пользования жилой площадью можно воспользоваться документом о согласии на регистрацию. К документу о согласии на регистрацию необходимо приложить:

1. чертеж здания, снабженный подписью ответственного лица и печатью или штампом административного органа по надзору за строительством, на котором (чертеже) должны быть ясно представлены все части здания, а также положение и величина частей здания и земельного участка, в отношении которых действительно право длительного пользования жилой площадью (секционный план). Все помещения, на которые распространяется то же самое право длительного пользования жилой площадью, должны быть обозначены одинаковыми номерами;
2. свидетельство от административного органа по надзору за строительством о том, что все предпосылки согласно абзацу 2 выполнены. Если в представленном документе о согласии на регистрацию отдельные права на длительное пользование жилой площадью обозначены номерами, эти номера должны совпадать с номерами секционного плана.
3. Ведомство, осуществляющее надзор за ведением поземельных книг, должно отказать в регистрации права длительного пользования жилой площадью, если о вопросах, обозначенных в § 33, абзац 4, № 1 - 4, о притязании на обратное получение (§ 36, абзац 1) и о размерах возмещения при переходе в собственность государства (§ 36, абзац 4) не достигнута договоренность.

### § 33 СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА ДЛИТЕЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДЬЮ

(1) Право длительного пользования жилой площадью может отчуждаться и передаваться по наследству. Его предоставление не должно быть связано с условием.

(2) К праву длительного пользования жилой площадью, если не определено иначе, применимы соответствующие положения § 14.



(3) Наделенное правом лицо может совместно с другими пользоваться частями здания, сооружениями и приспособлениями, предназначенными для общего пользования, если не определено иначе.

(4) В качестве содержания права длительного пользования жилой площадью может быть заключена договоренность:

1. о видах и объеме пользования;
2. о поддержании в надлежащем состоянии и о проведении текущего ремонта в отношении тех частей здания, на которые распространяется право длительного пользования жилой площадью;
3. об обязанности лица, наделенного правом длительного пользования жилой площадью, соучаствовать в общественной или частно-правовой обремененности земельного участка;
4. о страховании здания и о его восстановлении в случае разрушения;
5. о праве собственника при наличии определенных предпосылок требовать предоставления залога.

#### § 34 ПРИТЯЗАНИЯ СОБСТВЕННИКА И ЛИЦ, НАДЕЛЕННЫХ ПРАВОМ ДЛИТЕЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДЬЮ

(1) Притязание со стороны собственника на возмещение убытков, возникших в связи с предпринятыми изменением или наступившим по сравнению с первоначальным состоянием ухудшением, а также притязание лица, наделенного правом длительного пользования жилой площадью, на разрешение удалить оборудование или изменить его применение рассматриваются в соответствии с §§ 1049, 1057 Гражданского свода законов.

(2) Если ущемляется право длительного пользования жилой площадью, то к притязаниям стороны, чье право ущемляется, применяются положения, действительные для притязаний в отношении собственности.

#### § 35 ОГРАНИЧЕНИЕ ВОЗМОЖНОСТИ ОТЧУЖДЕНИЯ

В качестве содержания права на длительное пользование жилой площадью может быть в договорном порядке установлено, что лицо, обладающее правом на длительное пользование жилой площадью для отчуждения этого права нуждается в согласии собственника или третьих лиц. Соответственно в этом случае действительны положения § 12.

### § 36 ПРИТЯЗАНИЕ НА ОБРАТНОЕ ПОЛУЧЕНИЕ (ВЫМОРОЧНОГО ИМУЩЕСТВА)

(1) В качестве содержания права на длительное пользование жилой площадью может в договорном порядке быть установлено, что лицо, обладающее правом на длительное пользование жилой площадью, обязуется при наличии определенных предпосылок передать это право собственнику земельного участка или третьим лицам, обозначенным этим последним (притязание на обратное получение). Притязание на обратное получение не может быть отделено от собственности на земельный участок.

(2) Если право на длительное пользование жилой площадью относится к помещениям, на которые распространяются положения об охране прав квартиросъемщиков, то собственник может воспользоваться своим правом на обратное получение только при наличии причины, по которой сдающий внаем квартиру имеет право потребовать аннулирования правоотношения найма и расторжения договора.

(3) Право на обратное получение теряет силу за давностью по истечении шести месяцев с того момента, как собственник узнает о наличии соответствующих предпосылок, а без такого знания — по истечении двух лет с момента возникновения указанных предпосылок.

(4) В качестве содержания права на длительное пользование жилой площадью может быть в договорном порядке установлено, что собственник должен выплатить возмещение убытков обладателю права на длительное пользование жилой площадью, если он пользуется правом на обратное получение. В качестве содержания права на длительное пользование жилой площадью может быть в договорном порядке установлен метод вычисления возмещения убытков, а также размеры и порядок возмещения.

### § 37 СДАЧА ВНАЕМ КВАРТИРЫ

(1) Если обладатель права на длительное пользование жилой площадью сдал внаем или в аренду части здания или земельного участка, подпадающие под действие этого права, то правовое отношение наема и правоотношение утрачивают силу, когда перестает действовать право на длительное пользование жилой площадью.

(2) Если собственник пользуется своим правом на обратное получение, то он или то лицо, на которое предполагается перенести право на длительное пользование жилой площадью, вступают в правовое отношение наема и аренды. Соответственно этому действительны положения §§ 571-576 Гражданского свода законов.

(3) Таким же образом действителен абзац 2, если право на длительное пользование жилой площадью отчуждается. Если право на длительное пользование жилой площадью отчуждается путем принудительного исполнения решения, то приобретающий получает право расторжения договора жилищного найма согласно соответствующему применению § 57 а закона о принудительной продаже с торгов и о принудительном управлении имуществом.

### § 38 ВСТУПЛЕНИЕ В ПРАВООТНОШЕНИЕ

(1) Если право на длительное пользование жилой площадью отчуждается, то приобретающий перенимает все обязанности предшественника, вытекающие из правоотношения к собственнику, и это положение сохраняется в течение всего времени, пока он является обладателем права.

(2) Если отчуждается земельный участок, то приобретающий перенимает все права предшественника, вытекающие из правоотношения между ним, как собственником и лицами, обладающими правом на длительное пользование жилой площадью, и это положение сохраняется, пока он является собственником. То же относится и к случаю, когда имеет место передача права на имущество, приобретенное на аукционе в рамках исполнения решения в принудительном порядке, если право на длительное пользование жилой площадью не теряет силу в результате приобретения имущества на аукционе.

### § 39 ПРИНУДИТЕЛЬНАЯ ПРОДАЖА С АУКЦИОНА

(1) В качестве содержания права на длительное пользование жилой площадью может быть в договорном порядке установлено, что право на длительное пользование жилой площадью в случае продажи с аукциона земельного участка, в обход § 44 Закона о продаже с аукциона и о принудительном управлении имуществом сохраняет свою силу и тогда, когда по ходатайству залогодавца производится продажа с аукциона земельного участка для покрытия долга, в правовом смысле превышающего или равноценного праву на длительное пользование жилой площадью, а именно долга по ипотеке, ипотечного долга, обеспеченного залогом недвижимого имущества, обязательства владельца земельного участка выплатить определенную сумму в погашение долга или вещного обременения.



(2) Для того, чтобы договоренность в соответствии с абзацем 1 имела юридическую силу, необходимо согласие со стороны тех лиц, в пользу которых имеется превышающая в правовом смысле или равная в правовом смысле праву на длительное пользование жилой площадью ипотека, ипотечный долг, обеспеченный залогом недвижимого имущества, обязательство владельца земельного участка выплатить определенную сумму в погашение долга или вещное обременение.

(3) Договоренность в соответствии с абзацем 1 сохраняет свою силу только в том случае, если обладатель права на длительное пользование жилой площадью к моменту установления условий продажи с аукциона исполнил все свои платежные обязательства по отношению к собственнику; в дополнение к договоренности согласно абзацу 1 может быть достигнута договоренность о том, что дальнейшая юридическая действительность права на длительное пользование жилой площадью зависит от наличия дальнейших предпосылок.

#### § 40 ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ВОЗМЕЩЕНИЕ РАСХОДОВ

(1) Если в абзаце 2 не определено иначе, то притязания по возмещению расходов в рамках права на длительное пользование жилой площадью точно таким же образом, как и притязания в рамках требования квартирной платы, распространяются на ипотеки, ипотечные долги, обеспеченные залогом недвижимого имущества, на обязательства владельцев земельных участков выплатить определенную сумму в погашение долга или на вещную обремененность, а также на обремененность общественного характера (связанную с периодической оплатой услуг), если все эти перечисленные виды финансовых обязательств в правовом отношении выше права на длительное пользование жилой площадью или равны ему. В остальных случаях действующие в рамках притязаний относительно квартирной платы положения не могут быть применены соответственным образом.

(2) В качестве содержания права на длительное пользование жилой площадью может быть установлено, что распоряжения (суда) относительно притязаний к заимодавцу, связанных с возмещением расходов, если последние возникают в рамках периодической оплаты услуг, имеют юридическую силу, когда



право на длительное пользование жильем превышает в правовом смысле или равно в правовом смысле ипотеке, ипотечному долгу, обеспеченном залогом недвижимого имущества, обязательству владельца земельного участка выплатить определенную сумму в погашение долга или вещную обремененность. Для заключения такой договоренности соответственно действительны § 39, абзац 2.

#### § 41 ОСОБЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОТНОСИТЕЛЬНО ПРАВА ДЛИТЕЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДЬЮ

(1) Для прав длительного пользования жилой площадью, не ограниченных во времени или предоставленных на более чем десятилетний срок, имеют силу положения абзацев 2 и 3.

(2) Собственник, если не принято иное решение, обязан по отношению к лицу, обладающему правом на длительное пользование жилой площадью, погасить ипотеку, если она в правовом смысле превышает право на длительное пользование жилой площадью или равна ему, - в случае, если она совпадает с собственностью одного лица и дать согласие на внесение в поземельную книгу соответствующей записи о погашении ипотеки.

(3) Собственник обязан выплатить лицу, обладающему правом на длительное пользование жилой площадью, возмещение убытков, если он воспользуется правом на обратное получение имущества.

#### § 42 ОБРЕМЕНЕНИЕ НАСЛЕДСТВЕННОГО ПРАВА СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

(1) Положения §§ 31-41 имеют силу для обременения наследственного права застройки в той же мере, как и доля права на длительное пользование жилой площадью.

(2) При пользовании правом на обратное получение имущества право на длительное пользование жилой площадью сохраняет свою силу.

### ЧАСТЬ III. ПОРЯДОК СУДЕБНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА

#### РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ВНЕИСКОВОЙ ЮРИСДИКЦИИ В ДЕЛАХ О СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ

##### § 43 РЕШЕНИЕ, ПРИНИМАЕМОЕ СУДЬЕЙ

(1) Суд первой инстанции с местонахождением в административном районе, на территории которого расположен земельный участок, принимает решения в порядке внеисковой юрисдикции:

1. по заявлению одного из квартировладельцев - относительно взаимных прав и обязанностей, вытекающих из существования сообщества квартировладельцев и из управления общей собственностью; исключены из этого порядка разбора дела о претензиях в связи с расторжением сообщества (§ 17) и в связи с конфискацией собственности на квартиру (§§ 18, 19).

2. по заявлению одного из квартировладельцев или управляющего - относительно прав и обязанностей управляющего в рамках управления общей собственностью;

3. по заявлению одного из квартировладельцев или третьих лиц - относительно назначения управляющего в случае, оговоренном в § 26, абзац 3;

4. по заявлению одного из квартировладельцев или управляющего - относительно юридической силы решений, принятых квартировладельцами;

(2) Судья принимает решение по справедливому усмотрению, если решение не диктуется законом, договоренностью или решением, принятым квартировладельцами.

(3) Для судебного рассмотрения действительны особые положения §§ 44 - 50.

(4) В судебном разбирательстве участвуют:

1. в случаях, оговоренных в абзаце 1, № 1 - все квартировладельцы;
2. в случаях, оговоренных в абзаце 1, № 1, 2 и 4 квартировладельцы и управляющий.
3. в случае, оговоренном в абзаце 1, № 3 - квартировладельцы и третьи лица.

#### § 44 ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ ПОРЯДКА СУДЕБНОГО РАЗБИРАТЕЛЬСТВА.

(1) Судья должен, как правило, ведя разбирательство, обращаться к участвующим в устной форме и стараться добиться примирения сторон.

(2) Если примирение сторон состоялось, надлежит зафиксировать это в протоколе, а именно в соответствии с предписаниями, действующими в отношении протоколов о мировом соглашении в спорах по гражданским делам.

(3) Судья может на время продолжительности судебного разбирательства принять временные постановления. Их нельзя самостоятельно оспаривать.

(4) В решении судья должен принять такие постановления, которые необходимы для осуществления решений. Решение подлежит обоснованию.

#### § 45 ОБЖАЛОВАНИЕ И ЗАКОННАЯ СИЛА

(1) Против решения суда в первой инстанции допустима немедленная жалоба, против решения суда во второй инстанции допустима повторная немедленная жалоба, если ценность предмета жалобы или повторной жалобы превышает сумму в тысячу двести нем. марок.

(2) Решение действительно с законной силой. Оно обязательно для всех участвующих.

(3) На основании имеющих законную силу решений, судебных мировых соглашений и временных постановлений происходит продажа с аукциона согласно положениям Гражданского процессуального кодекса.

(4) Если реальное состояние дел значительно изменилось, судья может по заявлению одного из участвующих изменить свое решение или достигнутое в судебном порядке мировое соглашение в том случае, когда это необходимо для предотвращения несправедливой суровости.

## § 46 ОТНОШЕНИЕ К СУДЕБНЫМ ДЕЛАМ

(1) Если в суд подаются дела, решение о которых должно быть принято соответственно § 43, абзац 1 в порядке внеисковой юрисдикции, то суд, ведущий процесс, должен передать дело на рассмотрение в первую инстанцию для принятия решения соответственно § 43, абзац 1 в порядке внеисковой юрисдикции. Решение о передаче дела может быть принято после выслушивания сторон без устного разбирательства. Оно обязательно для обозначенного в нем суда.

(2) Если решение судебного дела зависит от исхода обозначенного в § 43, абзац 1 разбирательства в порядке внеисковой юрисдикции, то суд, ведущий процесс, может вынести постановление об отсрочке процесса до исхода этого разбирательства.

### § 46 а УПРОЩЕННЫЙ ПОРЯДОК РАССМОТРЕНИЯ ДЕЛ О ВЗЫСКАНИИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

(1) Притязания относительно платежных обязательств, о которых должно быть принято решение согласно § 43, абзац 1, могут быть в соответствии с положениями Гражданского процессуального кодекса заявлены в рамках упрощенного порядка рассмотрения дел о взыскании задолжности. Разбор таких притязаний входит в смысле § 689, абзац 2 Гражданского процессуального кодекса исключительно в компетенцию судов первой инстанции с местонахождением в том же административном районе, на территории которого находится земельный участок. § 690, абзац 1, № 5 Гражданского процессуального кодекса действителен с условием, что суд, в компетенцию которого соответственно § 43, абзац 1 входит рассмотрение дел в порядке внеисковой юрисдикции, должен быть обозначен. С поступлением дела в этот суд согласно § 696, абзац 1, положение 4 или § 700, абзац 3, положение 2 Гражданского процессуального кодекса ходатайство об отмене распоряжения об уплате просроченного долга рассматривается как ходатайство соответственно § 43, абзац 1.

(2) В случае подачи возражения суд, рассматривающий дело в порядке внеисковой юрисдикции, устанавливает для подавшего возражение срок для обоснования возражения. До поступления этого обоснования разбирательство приостанавливается. Возражение может быть затребовано подателем обратно в течение двух недель с момента доставки; надлежит применить § 699, абзац 1, положение 3 Гражданского процессуального кодекса.



(3) В случае протеста против решения суда, суд, рассматривающий дело в порядке внеисковой юрисдикции, устанавливает для подателя ходатайства срок для обоснования ходатайства, если протест не отвергается как недопустимый; в этом случае надлежит применить §§ 339, 340 абзацы 1, 2, § 341 Гражданского процессуального кодекса; в отношении немедленной жалобы однако действителен § 45, абзац 1. До поступления обоснования разбирательство приостанавливается при условии, что возможно принять меры согласно § 44, абзац 3. Если обоснование не поступает до истечения установленного срока, приведение в исполнение решения принудительным путем по ходатайству стороны, против которой направлена жалоба, прекращается. Уже предпринятые меры принудительного исполнения отменяются. Для затребования обратно протеста действительны соответственно абзац 2, положение 3, первая половина положения и § 346 Гражданского процессуального кодекса. Если дело решается судом, то надлежит применить соответственно § 343 Гражданского процессуального кодекса.

#### § 47 РЕШЕНИЕ О СУДЕБНЫХ ИЗДЕРЖКАХ

В каком порядке участвующие перенимают судебные издержки, решает по справедливому усмотрению судья. При этом он тоже может определить, что внесудебные расходы должны быть возмещены частично или полностью.

#### § 48 ИЗДЕРЖКИ ПО СУДОПРОИЗВОДСТВУ

(1) За судопроизводство взимается пошлина (оплата судебных расходов) в полном объеме. Если судопроизводство заканчивается решением суда, взимаемая пошлина в три раза превышает пошлину в полном объеме. Если ходатайство забирается обратно прежде, чем суд вынесет решение или прежде, чем состоится примирение сторон, инициированное судом, то взимаемая пошлина уменьшается до половины от полного объема пошлины. Когда судопроизводству предшествует разбирательство в упрощенном порядке (§ 46 а), пошлина взимается только в случае, если она согласно закону об оплате судебных расходов превышает оплату за решение суда по ходатайству об отмене приказа суда об уплате просроченного долга.

(2) Судья устанавливает стоимость иска в зависимости от интереса участвующих сторон в официальном решении.

(3) За рассмотрение частной жалобы взимается та же пошлина, что и за судопроизводство в первой инстанции.

§ 49 (Отменен)

#### § 50 СУДЕБНЫЕ РАСХОДЫ ПО СУДОПРОИЗВОДСТВУ, КОГДА ИМ ЗАНИМАЕТСЯ СУД, ВЕДУЩИЙ ПРОЦЕСС

Если суд, ведущий процесс, передает дело согласно § 46 в первую инстанцию, то уже имевшее место судопроизводство при назначении судебных расходов должно рассматриваться как часть судопроизводства в суде, перенявшем дело.

### РАЗДЕЛ II. КОМПЕТЕНЦИИ ПРИ РАЗБОРЕ ДЕЛ

#### § 51 КОМПЕТЕНЦИИ В ОТНОШЕНИИ ИСКОВ О ЛИШЕНИИ СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ

Разбирательство споров между квартировладельцами на предмет лишения собственности на квартиру (§ 18 ) входит в компетенцию суда первой инстанции с местонахождением в административном районе, на территории которого находится земельный участок, независимо от стоимости предмета спора.

#### § 52 КОМПЕТЕНЦИИ В ОТНОШЕНИИ ИСКОВ, СВЯЗАННЫХ С ПРАВОМ ДЛИТЕЛЬНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛПЛОЩАДЬЮ

Разбирательство споров между собственником и лицом, обладающим правом длительного пользования жилплощадью, о содержании, обозначенном в § 33 и об обратном переходе к собственнику права длительного пользования жилплощадью (§ 36, абзац 1-3) входит в компетенцию суда первой инстанции с местонахождением в административном районе, на территории которого находится земельный участок, независимо от стоимости предмета спора.

### РАЗДЕЛ 3. ПОРЯДОК ПРОДАЖИ С АУКЦИОНА СОБСТВЕННОСТИ НА КВАРТИРУ

#### § 53 КОМПЕТЕНЦИИ, ПОРЯДОК ПРОДАЖИ

(1) Относительно добровольной продажи собственности на квартиру в случае, оговоренном в § 19: каждый нотариус, в чьей области компетенции находится земельный участок, оформляет сделку.

(2) Порядок продажи сообразуется с положениями §§ 54 - 58. Для официальных засвидетельствований, необходимых в рамках продажи с торгов, действуют общие предписания.<sup>1</sup>

#### § 54. ПОДАЧА ХОДАТАЙСТВА, УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ С АУКЦИОНА

(1) Продажа с аукциона производится по ходатайству одного из квартировладельцев, добившегося решения суда согласно § 19.

(2) В ходатайстве должны быть обозначены земельный участок, собственность на квартиру, подлежащая продаже с аукциона, и решение суда, на основании которого производится продажа. К ходатайству должна быть приложена заверенная копия земельной книги и выдержка из официального реестра земельных участков.

(3) Условия продажи с аукциона устанавливаются нотариусом по справедливому усмотрению. Квартировладелец, против которого было вынесено решение суда, и податель ходатайства должны быть заслушаны перед тем, как устанавливаются эти условия.

#### § 55. НАЗНАЧЕНИЕ СРОКА

(1) Время между назначением даты продажи с аукциона и датой продажи не должно превышать три месяца. Время между оглашением даты продажи с аукциона и датой продажи, как правило, должно составлять шесть недель.

(2) В (письменном) назначении срока необходимо:

1. обозначить земельный участок и собственность на квартиру, подлежащую продаже;

---

<sup>1</sup> § 53, абзац 2, положение 3 считать недействительными

2. обозначить время и место продажи с аукциона;
3. указать на то, что продажа с аукциона производится добровольно;
4. обозначить квартировладельца, против которого было вынесено решение суда, а также указать на соответствующий раздел в земельной книге.<sup>1</sup>
5. указать места, где можно ознакомиться с установленными условиями продажи.

(3) О назначении срока должно быть заявлено публично:

1. о назначении срока должно быть опубликовано (по требованию квартировладельца, против которого было вынесено судебное решение, публикация может повторяться несколько раз) в бюллетене, предназначенном для объявлений компетентного суда первой инстанции согласно § 43.
2. о назначении срока должно быть сообщено на доске объявлений муниципалитета, к области компетенции которого относится земельный участок, в общественном месте, предназначенном для таких объявлений;
3. о назначении срока должно быть сообщено на доске объявлений в предусмотренном для этого месте в помещении компетентного суда первой инстанции согласно § 43.

(4) О назначении срока должно быть сообщено подателю ходатайства и квартировладельцу, против которого было вынесено судебное решение.

(5) Все интересующиеся должны иметь возможность ознакомиться с условиями продажи с аукциона, а также с документами, обозначенными в § 54, абзац 2.

## § 56 ДАТА ПРОДАЖИ С АУКЦИОНА

(1) АУКЦИОН. На аукционе после заявления о предстоящей продаже сообщаются условия продажи и называются все документы, удостоверяющие необходимые правовые моменты относительно собственности на квартиру. Затем нотариус обращается к присутствующим с просьбой предлагать цену.

(2) Квартировладелец, против которого было вынесено судебное решение, не имеет права делать предложения цены ни сам, ни через представительство других лиц. Если такое предложение тем не менее делается, следует считать его недействительным. Передача после предложения самой высокой цены прав на собственность квартировладельцу, против которого было вынесено судебное решение, считается недействительной.

<sup>1</sup> Дальнейшую часть предложения считать беспредметными.



(3) Если лицо, делающее предложение, в соответствии с условиями продажи должно внести залог наличными деньгами или ценными бумагами, то для отношений между участвующими сторонами предоставление наличной суммы или ценных бумаг нотариусу считается внесением залога.

#### § 57 ПЕРЕДАЧА ПРАВА НА ИМУЩЕСТВО, ПРИБРЕТЕННОЕ НА АУКЦИОНЕ

(1) Между обращением нотариуса к присутствующим о предложении цены и завершением продажи с аукциона должен иметься промежуток времени...<sup>1</sup> минимум в один час. Продажа с аукциона должна продолжаться до тех пор, пока, несмотря на три раза повторенную просьбу нотариуса предлагать цену, новое предложение о цене не поступает.

(2) Нотариус должен огласить последнее предложение цены три раза и, поскольку это возможно, узнать о соглашении между подателем ходатайства и квартировладельцем, против которого было вынесено судебное решение, относительно передачи права на имущество.

(3) В случае, если предложенная наивысшая цена...<sup>1</sup> составляет менее семи десятых от стандартной (первоначально установленной) цены собственности на квартиру, предлагаемой для продажи на аукционе, то квартировладелец, против которого было вынесено судебное решение, может до окончания переговоров о передаче права на имущество (абзац 2) требовать отклонения передачи права на имущество.

(4) Если передача права на имущество отклоняется согласно абзацу 3, нотариус должен в официальном порядке назначить новую дату продажи с аукциона. Промежуток времени между обеими датами не должен составлять более шести недель, если подающие ходатайство не согласны на более длительный срок.

(5) На новом аукционе передача права на имущество, приобретенное с аукциона, не может быть отклонена.

---

<sup>1</sup> Не включенные части предписаний считать беспредметными.

## § 58 ЮРИДИЧЕСКИЕ СРЕДСТВА

(1) Против распоряжения нотариуса, посредством которого устанавливаются условия продажи с аукциона, а также против решения нотариуса о передаче права на имущество, приобретенное с аукциона, возможна подача немедленной жалобы, которая имеет значение отсрочки. Решение о допустимости жалобы принимается судом первой инстанции с местонахождением в административном районе, на территории которого находится земельный участок. Возможность повторной подачи жалобы исключается.

(2) В отношении подачи немедленной жалобы для судопроизводства в суде второй инстанции действительны положения Имперского закона о делах, подлежащих рассмотрению в порядке внеисковой юрисдикции.

## ЧАСТЬ IV. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ

### § 59 ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ВЫПОЛНЕНИЯ РАСПОРЯЖЕНИЙ АДМИНИСТРАТИВНЫМИ ОРГАНАМИ ПО НАДЗОРУ ЗА СТРОИТЕЛЬСТВОМ

Федеральный министр жилищного строительства,<sup>2</sup> после согласования с федеральным министром юстиции<sup>3</sup> постановляет издать следующие директивы для административных органов по надзору за строительством относительно порядка выдачи свидетельств согласно § 7, абзац 4, № 2, § 32, абзац 2, № 2.

### § 60 О КВАРТИРАХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ СУПРУГАМИ СОВМЕСТНО

Положения постановления о порядке действий в отношении квартир, используемых супругами совместно, и в отношении домашнего имущества (шестое постановление о порядке приведения в исполнение к Закону о браке) от 21 октября 1944 г. (лист Имперского закона 1, стр. 256)<sup>4</sup> действительны соответственно, если квартира, используемая супругами совместно, является собственностью одного или обоих супругов или если супруг или супруга - или та и другой совместно - имеют право на длительное пользование жилой площадью.

§§ 61, 62 (отменены)

<sup>2</sup> Берлин: "Сенатор по вопросам строительства и жилищного хозяйства".

<sup>3</sup> "с сенатором юстиции"

<sup>4</sup> № 2.

### § 63 ПЕРЕХОД СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ НА НОВЫЙ ПРАВОПОРЯДОК

(1) Если правоотношения, в рамках которых предполагается достичь успеха в судебном разбирательстве, который соответствует правовым формам, обоснованным в этом законе, переводятся в такие (в эти) правовые формы, то за стоимость сделки для исчисления судебных и нотариальных расходов, возникших в результате такого перевода, если дело идет о собственности на квартиру, принимается одна двадцать пятая стоимости земельного участка, а если дело идет о праве на длительное пользование жилплощадью, то одна двадцать пятая от стоимости права длительного пользования жилплощадью.

(2) (беспредметное положение для случая перевода одних правовых форм в другие)

(3) Путем применения закона данной земли могут быть приняты предписания для перевода существующих правоотношений, основывающихся на праве данной земли, в правовые формы, созданные на основании этого закона.

### § 54 ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ

Этот закон вступает в силу в день его оглашения.

---

1 Оглашен 19.3.1951