

## Законодательные акты

На практике управляющий ОСЖ имеет дело не только с Законом о праве собственности на жилье, а со многими законами. Ниже приведен список законов, которые необходимо соблюдать на постоянной основе - в том числе при управлении жилой собственностью.

### **Гражданский кодекс Германии (BGB Bürgerliches Gesetzbuch)**

Некоторые его положения также влияют на управление ОСЖ: например, выдача доверенностей, законодательные предписания по аренде жилья положения (например, модернизация), регулирования договора по оказанию услуг = договор с управляющим ОСЖ.

### **Постановление о расходах на отопление (HeizkostenV Heizkostenverordnung)**

Выставление счетов за тепловую энергию должно осуществляться также и для ОСЖ в соответствии с Постановлением о расходах на отопление.

### **Постановление о технической безопасности (BetrsichV Betriebssicherheits-verordnung)**

Постановление о технической безопасности содержит важные правила и задачи для оператора лифтовых систем.

### **Государственные строительные нормы и правила (LBO Landesbauordnungen)**

Это предписания соответствующих федеральных земель по состоянию отдельных элементов здания (например, оснащение квартир дымовыми сигнализациями, высота балконных перил ...).

### **Законы о соседстве (die Nachbarschaftsgesetze)**

содержат различные правила взаимоотношений между соседями (например, в отношении расстояния между участками или нависающими деревьями над соседским участком).

### **Постановление о питьевой воде (TrinkwV Trinkwasserverordnung)**

Постановление о питьевой воде регламентирует, например, регулярное обследование на легионеллы резервуаров для горячей воды определенного размера.

### **Закон об обеспечении единства измерений (EichG Eichgesetz)**

Здесь речь идёт о нормативных документах по установке и замене счетчиков холодной и горячей воды.

### **Закон об энергосбережении в зданиях (GEG Gebäudeenergiegesetz)**

является федеральным законом Германии. Он объединяет Закон об энергосбережении, Постановление об энергосбережении в зданиях и Закон о возобновляемых источниках энергии. GEG содержит, например, правила проведения определенных строительных мероприятий на зданиях или составления и использования энергетического паспорта здания.

### **Закон о подоходном налоге (EStG Einkommensteuergesetz)**

Раздел 35а EStG описывает налоговые льготы на услуги, связанные с домашним хозяйством, и регулирует порядок их получения в налоговой инспекции.

**Торговый кодекс Германии (HGB Handelsgesetzbuch)**

Статья 257 HGB устанавливает сроки хранения совместных записей/документов. При управлении ОСЖ управляющие ОСЖ также должны соблюдать определенные сроки хранения информации (напр., записи собраний собственников квартир, др. документы).

**Правила ведения Поземельной книги (GBO Grundbuchordnung)**

GBO описывает, какие формальности требуются для определенных операций с Поземельной книгой. Например, §29 GBO предусматривает, что управляющий ОСЖ при предоставлении согласия управляющего в соответствии (Erteilung der Verwalterzustimmung) с §12 Закона о праве собственности на жилье (Wohnungseigentumsgesetz), должен представить объяснение в публично заверенной форме.

**Закон о жилищном посредничестве (WoVermRG Wohnungsvermittlungsgesetz )**

WoVermRG не имеет прямого влияния на управление ОСЖ, но может представлять интерес, если управляющий ОСЖ наряду с услугой по управлению ОСЖ хочет продавать или сдавать квартиры на основе договорных отношений.

**Закон о принудительном аукционе (ZVG Zwangsversteigerungsgesetz)**

ZVG применяется в тех случаях, когда неплательщики-собственники квартир не вносят платежи за жилье, и квартквартира должна быть продана, например, продана с принудительного аукциона.

**Гражданский процессуальный кодекс (ZPO Zivilprozessordnung)**

К сожалению, на практике нередки случаи, когда управляющий ОСЖ - в сотрудничестве с экспертом-юристом - в том числе отвечает и за рассмотрение юридических споров.

*Материал составлен Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе»*

*(ИВО), Берлин, проект PROMHOUSE, август 2021*