

Вебинар 14

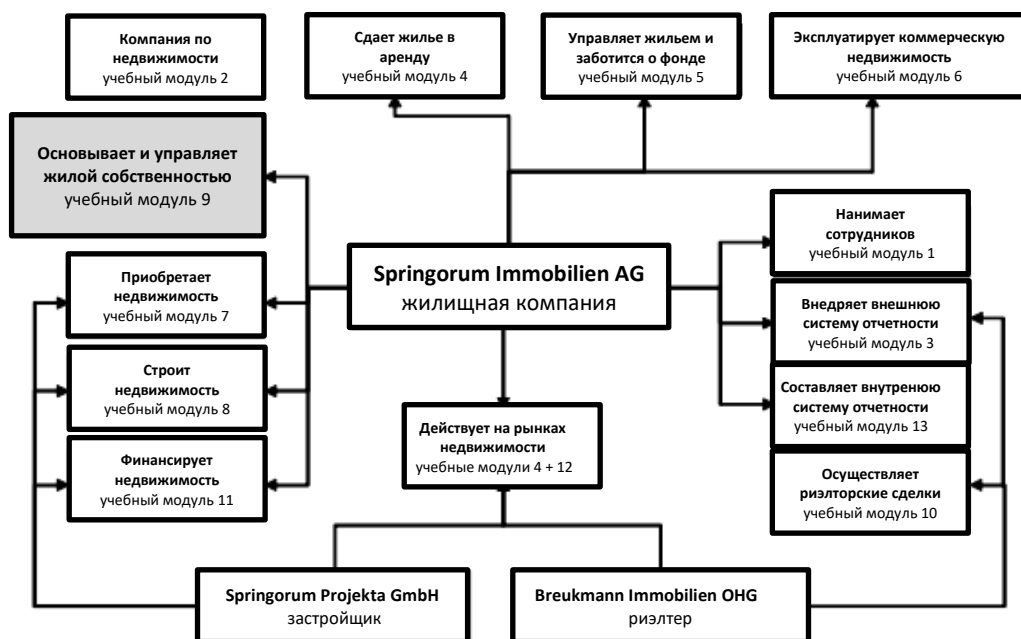
УЧЕБНЫЙ МОДУЛЬ 9

ОБЪЕДИНЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

Общая собственность

Индивидуальная
собственность

Долевая
собственность



Планирование и проведение собрания собственников жилья

1. Подготовка пригласительного письма и составление повестки дня.
2. Установление кворума и проведение собрания.
3. Составление протокола.

О чем идет речь?

УЧЕБНАЯ СИТУАЦИЯ: ПЛАНИРОВАНИЕ И ПРОВЕДЕНИЕ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Учебная информация:

Компания «Springorum Immobilien» имеет хорошую репутацию и по запросу собственников жилого дома по «Wetterstraße 66» перенимает данный объект после внеочередного собрания собственников в марте 20.. с 01.04.20.. у предыдущего управляющего Руди Ратлос.

Сценарий введения

1 апреля 20..

«Доброе утро, Дэннис, с сегодняшнего дня мы ответственны за управление объединением собственников «Wetterstraße 66». Так Томас Герлах приветствует Денниса Мюльберга. «Мы должны разослать завтра приглашения на собрание собственников жилья, чтобы соблюсти срок рассылки приглашений согласно Закону о жилой собственности. Итак, это твоя работа на сегодня.»

«Томас, так быстро это нельзя сделать!»

«А надо, времени мало. Я уже многое подготовил. Ты только должен выбрать место проведения, написать пригласительное письмо с повесткой дня, составить готовый отчет и финансовый план!»

И стажер Деннис Мюльберг начинает работать. Сначала он берет обзор долей в общей собственности отдельных собственников жилья.

Квартира	Имя собственника	Доля
1	Egen	115
2	Otten	85
3	Pfeiffer	80
4	Degen	115
5	Kommer	100
6	Arps	60
7	Arps	50
8	Arps	45
9	Arps	45
10	Bernd Bauer	60
11	Bernd Bauer	55
12	Ehepaar Bernd und Gabi Bauer	45
13	Ehepaar Bernd und Gabi Bauer	45
14	Stamm	100
		1.000/1.000

Для обработки задания необходимы следующие материалы:

- Учебник учебного модуля 9, глава 7.
- §§ 20 - 28 Закона о жилой собственности
- Декларация о разделении собственности. Учебник стр. 9 и дальше, пункт 15: Собрание собственников

Учебный материал/ основные источники

ЗАДАНИЕ 1: СОЗДАНИЕ ПРИГЛАСИТЕЛЬНОГО ПИСЬМА И ПОДГОТОВКА ПОВЕСТКИ ДНЯ, А ТАКЖЕ ГОДОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ И ФИНАНСОВОГО ПЛАНА

Затем Деннис Мюльберг пишет приглашение на собрание собственников объединения «Wetterstraße 66», 44799 Bochum на 16 апреля 20.. в соответствии со следующими критериями:

Задание 1.1: Он выбирает место в непосредственной близости от объекта в результате соответствующего анализа (совет: www.falk.de → карта города → гастрономия) и время по своему усмотрению!

Задание 1.2: Он составляет годовую отчетность и финансовый план для всего объекта и для собственника Оттен! Были понесены следующие расходы:

Организационные советы и (заданные) постановки заданий

Годовой отчет	жилой дом «Wetterstraße 66», 44799 Bochum
---------------	---

Господин Клаус Оттен Wetterstraße 66 40799 Bochum	Номер квартиры	1
	Количество единиц	14
	Доли в общей собственности	1.000,00
	Доли в общей собственности на квартиру	85,00
	Общая жилая площадь (м2)	1.200,00
	Жилая площадь квартиры	100,00

Общий и индивидуальный годовой отчет: 01.01.0... 31.12.0...

Расходы на:	Общая сумма	Принцип распределения расходов	Расходы на квартиру
I. Расходы			
1. расходы, перераспределяемые на жильцов			
Вода	5.775,00	Потребление (143 от 1.650)	
Отопление/ горячая вода 12.250 евро: распределение 30% площадь		м2 площадь квартиры	
70% потребление		Потребление (122 от 1.370)	
Лифт	1.150,00	Доля собственности	

Уборка придомовой территории	250,00	Доля собственности	21,25
Вывоз мусора	4.350,00	Доля собственности	369,75
Хаусмастер	2.800,00	Доля собственности	238,00
Электричество	660,00	Доля собственности	56,10
Страхование жилого дома	1.985,00	Доля собственности	168,73
Страхование от ответственности собственников объединения	215,00	Доля собственности	18,28
Другие эксплуатационные расходы	1.250,00	Доля собственности	106,25
2. расходы, не перераспределяемые на жильцов			
Расходы на управление	3.108,00	единицы	
Ремонт (текущий)	0,00		0,00
Расходы		Расходы на квартиру	
II. Доходы			
Процентные доходы по депозитам до востребования	0,00		0,00
Расходы за вычетом доходов	0,00		0,00
III. Взносы в резервный фонд			
Обязательные отчисления на ремонт	6.500,00	Доля собственности	552,00
Отчетная сумма	40.293,00	Расходы на квартиру	
За вычетом запланированных жилищных платежей согласно индивидуальному финансовому плану (290 евро)			
Положительная/отрицательная разница			

Финансовый план: 01.01.0... 31.12.0...

Расходы на:	Общая сумма	Принцип распределения расходов	Расходы на квартиру
I. Расходы			
1. расходы, перераспределяемые на жильцов			

Вода	5.940,00	Потребление (143 от 1.650)	
Отопление/ горячая вода		м2	
13.500 евро: распределение согласно уставу объединения: 30%: 70%		Потребление (122 от 1.370)	
Лифт	1.150,00	Доля собственности	97,75
Уборка придомовой территории	250,00	Доля собственности	21,25
Вывоз мусора	4.350,00	Доля собственности	369,75
Хаусмастер	2.800,00	Доля собственности	238,00
Электричество	660,00	Доля собственности	56,10
Страхование жилого дома	1.985,00	Доля собственности	168,73
Страхование от ответственности собственников объединения	215,00	Доля собственности	18,28
Другие эксплуатационные расходы	1.300,00	Доля собственности	110,50
3. расходы, не перераспределяемые на жильцов			
Расходы на управление	3.276,00	единицы	234,00
Ремонт (текущий)	0,00		0,00
Расходы			
II. Доходы			
Процентные доходы по депозитам до востребования	0,00		0,00
Расходы за вычетом доходов			
III. Взносы в резервный фонд			
Обязательные отчисления на ремонт	8.000,00	Доля собственности	
Отчетная сумма			

Доля общих расходов на собственника жилья в год
в месяц
ежемесячные жилищные платежи (предложение для собрания собственников)

Задание 1.3: Он формулирует предложения по принятию решений по следующим пунктам повестки дня!

- ТОП 5: Решение об увеличении резерва на технический ремонт по сравнению с предыдущими ежемесячными платежами, с 6,50 € за долю в год до 8,00 € за долю в год.

см. пример в учебнике учебного модуля 9, стр. 72, рис. 34

- ТОП 6: Решение по финансовому плану.
- ТОП 7: Решение о мерах по техническому ремонту по покраске лестницы в размере 12.000,00 €, которые выполнит малярная фирма собственника Оттен.
- ТОП 8: Решение о модернизации системы отопления.
- ТОП 9: Постановление об изъятии жилой собственности у собственника Эген (квартира № 1) согласно § 18 Закона о жилой собственности.

ЗАДАНИЕ 2: УСТАНОВЛЕНИЕ КВОРУМА И ПРОВЕДЕНИЕ СОБРАНИЯ

Приближается 16 апреля. После своевременной отправки приглашения на собрание собственников стажер Деннис Мюльберг может провести сегодня вечером свое первое собрание в объединении собственников «Wetterstraße 66». Томас Герлах, который будет поддерживать его вечером, еще раз просматривает с ним отдельные пункты повестки дня. Следующие задания необходимо выполнить:

Задание 2.1: Проверка кворума в соответствии с вышеуказанными отношениями собственности (пункт 2 повестки дня)!

Предписания к кворуму и голосованию

ТОП 2: Установление кворума (всегда в соответствии с долями в общей собственности)

- Собственники жилья Арпс и Эген отсутствуют.
- Арендатор, имеющий право на постоянное место жительства, дядя Виллибальд Штамм, представляет собственника Штамм. (Объединение собственников «Wetterstraße 66» имеет по этому вопросу, то же содержание, что и в декларации о разделении собственности объединения собственников «Dorstener Straße 143» → см. выдержку из их декларации: пункт 15,с).
- Наследник покойного владельца квартиры Дегена, его племянник Хорст Вебер, присутствует.

Задание 2.2: Установить в соответствии с указанными принципами голосования и соответствующим заданным способом голосования результат принятия решения по пунктам повестки дня 5-8! **(Внимание: На практике, как правило, существует только один принцип голосования в одном объединении собственников - либо по закону, либо установленный в декларации! Здесь рассматривается в целях тренировки в ТОП 5 принцип стоимости!)**

ТОП 5: Решение об увеличении резерва на технический ремонт

- Решение об увеличении резерва на технический ремонт принимается в соответствии с декларацией о разделении по принципу стоимости.
- Собственники квартир 6 - 13 (Арпс и Бауэр) голосуют против решения.
- Предъявлена доверенность от собственника Арпс.

ТОП 6: Решение по финансовому плану

- Голосование проводится в соответствии с законодательными положениями (поголовный принцип).

- Перед началом голосования собственник Бауэр предъявляет доверенность от собственника Арпс, в которых предусмотрено голосование по всем соответствующим пунктам повестки дня, по этому пункту "против".
- Собственники квартир 6 - 13 (Арпс и Бауэр) голосуют против решения.
- Предъявлена доверенность от собственника Арпс.

ТОП 7: Решение о мерах по техническому ремонту по покраске лестницы

- Голосование происходит по поголовному принципу.
- Собственники квартир 2, 3, 4 и 5 (Оттэн(!), Дэгген, Пфайфер, Коммер) голосуют "за". Квартиры 6-13 (Арпс и Бауэр) голосуют против решения.
- Право представительства владельца Арпс предусматривает голосование "против".

ТОП 8: Решение о модернизации системы отопления

- Голосование требует определенного большинства. Тем временем приехал собственник Штамм, которого позвал дядя.
- Все присутствующие собственники голосуют за решение.
- Доверенность от собственника Арпс предусматривает "против", а от Бауэр - "за".

ТОП 9: Решение об изъятии жилой собственности

- Голосование проводится по поголовному принципу в соответствии с предписаниями § 18 III Закона о жилой собственности.
- В соответствии с § 18 Закона о жилой собственности изъятие права собственности на квартиру 1 у собственника Эген из-за задолженности по квартплате более чем 12% от удельной стоимости его квартиры за более чем шесть месяцев.
- Присутствующие и имеющие право голоса владельцы хотят с этим согласиться. Доверенность от собственника Арпс предусматривает голосование "против".

ЗАДАНИЕ 3: СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ – РОЛЕВАЯ ИГРА

Учебная информация

Деннис Мюльберг начинает свое первое собрание собственников объединения со следующими словами: Уважаемые дамы и господа, дорогие собственники объединения «Wetterstraße 66», от имени Springorum Immobilien AG я, стажёр Деннис Мюльберг, и мистер Герлах сердечно приветствуем вас на X-ом годовом общем собрании собственников". И Деннис Мюльберг начинает со следующего пункта повестки дня.

- Проиграйте в рамках собрания собственников соответствующие пункты повестки (ролевая игра), при чем два члена группы должны вести собрания в качестве Денниса Мюльберга и Томаса Герлаха!
- Каждый студент принимает на себя роль собственника после того, как были выбраны один/два для ведения собрания!
- Разработайте и подготовьте ролевую игру с учетом разделения ролей!
- Разработайте несколько ролевых карточек с пунктами обсуждения для соответствующего голосования! (3 вопроса к ТОП 3 / 2 аргумента по каждому «за» / «против» решения по ТОП 5 и 7).

Выписка из приглашения на собрание собственников:

Приглашение на X-ое очередное собрание объединения собственников «Wetterstraße 66», 44803 Bochum:

Среда, 16 апреля, 19.00 ч.

Место проведения:

Следующие пункты повестки дня:

1. приветствия / организационные вопросы
2. определение кворума и надлежащего порядка рассылки приглашений
3. заключение аудитора о проведенной проверке, утверждение общей и индивидуальной годовой отчетности за 2019 год
4. освобождение управляющего и аудитора от обязанностей по 2019-му финансовому году
5. принятие решения об увеличении резерва на технический ремонт по сравнению с предыдущим, ежемесячно с 6,50 € за м² в год до 8,00 € за м² в год
6. принятие решения по финансовому плану на 2020 год (см. приложение предложения по решениям)
7. принятие решения на проведение технического ремонта по покраске лестницы на сумму 12.000,00 € малярной компании собственника Оттен
8. принятие решения о модернизации системы отопления
9. принятие решения по изъятию жилой собственности собственника Эген (квартира № 1) согласно § 18 Закона о жилой собственности
10. разное (без принятия решений)

В соответствии с § 25 Закона о жилой собственности, собрание имеет кворум только в том случае, если присутствующие собственники с правом голоса представляют более половины долей, находящихся в совместной собственности.

Если вы не можете присутствовать лично на собрании, вы можете быть представлены уполномоченным представителем, используя прилагаемый бланк доверенности.

В случае отсутствия кворума на собрании в указанное время заранее объявляется о созыве второго собрания (возможное собрание) спустя четверть часа – в 19:15. Тогда это собрание - вне зависимости от количества представленных долей собственности - согласно § 15 d декларации о разделении собственности в любом случае имеет кворум.

УЧЕБНАЯ СИТУАЦИЯ 4: ПРОТОКОЛ РЕЗУЛЬТАТОВ И СБОР РЕШЕНИЙ

ЗАДАНИЕ 4: ПРОТОКОЛ РЕЗУЛЬТАТОВ

После успешно проведенного собрания собственников, Деннис Мюльберг берется за составление протокола собрания собственников от 16.04.20...

Составьте протокол результатов по соответствующим пунктам повестки дня собрания собственников с указанием результатов голосования и решений! (проработайте ТОП 5 и 7).

ЗАДАНИЕ 5: СБОР РЕШЕНИЙ

После подготовки протокола Деннис Мюльберг рассматривает, что еще он должен сделать после проведения собрания собственников. При просмотре своих учебных материалов ему попадает на глаза ключевое слово «сбор решений». «Мы как управляющий теперь тоже должны это делать. Может быть, это уже существует?» спрашивает он себя.

Он ищет старые документы, переданные предыдущим управляющим. Там он ничего не находит по сбору решений. Поэтому он заглядывает в соседний офис, чтобы спросить Томаса Герлаха, как составить сбор решений. Но у него нет времени. «Ох, Дэннис, ты сам справишься. Посмотри в Законе о жилой собственности, чтобы узнать, каковы требования, а затем составь таблицу, в которую будешь вносить принятые теперь решения». С этим советом Дэннис приступает к работе.

Составьте таблицу решений по пунктам с 4 по 8 повестки дня для объединения собственников «Wetterstraße 66»!

ЗАДАНИЕ 6: ЧЕК-ЛИСТ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

«Мне будет намного легче, если я составлю чек-лист для подготовки и проведения собрания собственников» так думает Деннис Мюльберг.

И таким образом он собирает как можно больше пунктов, которые он вспоминает в связи с подготовкой и проведением собрания собственников, чтобы их потом систематизировать в хронологическом и содержательном порядке.

*Материал предоставлен Алексой Флекке-Ведовелли, преподаватель,
Европейский образовательный центр экономики жилищного хозяйства
недвижимости (ЕБЦ), профессиональный колледж (структура EBZ),
г. Бохум, Германия 2020 г.*

