



EBZ
Akademie

**ОБОСНОВАНИЕ ЖИЛОЙ СОБСТВЕННОСТИ И
УПРАВЛЕНИЕ**

УПРАВЛЯЮЩИЙ И ЕГО ОСНОВНЫЕ ОБЯЗАННОСТИ

Вебинар 5 I.

ДОБРЫЙ ДЕНЬ УВАЖАЕМЫЕ УЧАСТНИКИ ВЕБИНАРА

Я рада приветствовать Вас на вебинаре.

- Для тех из Вас, кто еще не принимал участие в вебинаре проекта PROMHOUSE «Дуально образование» я коротко представляюсь:
- Алекса Флекке-Ведовелли, юрист/адвокат, преподаватель в EBZ Бохум по темам экономика недвижимости, право жилой собственности, риэлтерский бизнес.
- В этой презентации я представлю Вам управляющего жилой собственностью, его основные обязанности, условия привлечения и договор управляющего, а также все, что касается собрания собственников жилья.
- Начнем с 1ой части управляющий жилой собственностью.



Законодательные основы управления жилой собственностью

- Основой управления жилой собственностью является Закон о жилой собственности (ЗЖС).
- ЗЖС существует с 1951 года и с тех пор в него периодически вносятся небольшие изменения и поправки. В декабре 2020 года в силу вступит следующая реформа ЗЖС. Подробности будут представлены позже.
- Управление жилой собственностью является обязанностью собственников жилья и управляющего согласно §§ 21 и далее ЗЖС.

Законодательные основы управления жилой собственностью

- „Управление“ регулируется в §§ 20 и далее ЗЖС
- **§ 20 Содержание управления**
 - (1) Управление общей собственностью является обязанностью собственников жилья согласно §§ 21-25 и управляющего согласно §§ 26-28, в случае создания Совета собственников также и его согласно § 29.
 - (2) Назначение управляющего не может быть исключено.

Законодательные основы управления жилой собственностью

- „Управление“ регулируется в §§ 20 и далее ЗЖС

- **§ 21 Управление собственниками жилья**
 - (1) Если иное не предусмотрено настоящим Законом или соглашением между собственниками жилья, собственники имеют право совместно управлять общим имуществом.
 - (2) (...)
 -
 -
 -

Законодательные основы управления жилой собственностью

- Из двух вышеупомянутых пунктов ЗЖС следует, что управление жилой собственностью может также осуществляться самими собственниками в соответствии с законом.
- Назначение управляющего не является обязательным.

Возможность назначения управляющего

- НО
- § 20 абзац 2 ЗЖС содержит обязательное правило:
- **Возможность** назначения управляющего не может быть исключена.

Требования к личности управляющего

- Кто вообще может стать управляющим жилой собственностью?
- Практически каждый!
- Каждое физическое дееспособное лицо!
- Каждая коммерческая компания, если она зарегистрирована в торговом реестре!
- Любое юридическое лицо!

Требования к личности управляющего

С 01.08.2018 необходимо

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКАЯ ЛИЦЕНЗИЯ

согласно § 34 Положения о предпринимательстве.

Требования.

Управляющий должен иметь необходимую надежность!

- Отсутствие судимости за преступление против собственности (например, кража, мошенничество и т.д.) или за совершение преступления.

Подтверждение наличия страхования ответственности за нанесение финансового ущерба!

Управляющий должен иметь упорядоченное финансовое положение!

- Отсутствие требования раскрыть свои доходы, текущего дела о банкротстве.

Требования к личности управляющего

- Также с 01.08.2018
- Обязанность повышения квалификации
- Необходимо подтвердить 20 часов в течение 3 лет!

Основные задачи

- Управляется общая собственность, т.е. то, что принадлежит, служит и приносит пользу всем собственникам.
- Основными задачами управляющего являются:
- Созыв и проведение ежегодного собрания собственников
- Выполнение решений, принятых собственниками жилья
- Подготовка годовой отчетности и финансового плана
- Техническое обслуживание и ремонт общего имущества
- Управление средствами объединения собственников

Задачи и полномочия управляющего

- Законодательные предписания §§ 21 и 27 ЗЖС
- § 21 абзац 5 ЗЖС
- Надлежащее управление в интересах всех собственников жилья включает в себя, в частности, следующее:
 1. составление правил внутреннего распорядка в доме;
 2. надлежащее обслуживание и ремонт общего имущества;
 3. страхование от пожара общего имущества по восстановительной стоимости, а также соответствующее страхование ответственности собственников жилья;
 4. накопление соответствующего резерва на техническое обслуживание;
 5. подготовка финансового плана (§ 28);
 6. принятие всех мер, необходимых для установки домофонов, системы радиоприема или подключения к сети электроснабжения в интересах собственников.

Задачи и полномочия управляющего

- Законодательные предписания §§ 21 и 27 ЗЖС
- § 27 абзац 1 ЗЖС (выдержка)
- (1) Управляющий имеет право и обязан по отношению к собственникам и объединения собственников выполнять следующее:
 1. претворять в жизнь решения собственников жилья и обеспечивать выполнение правил внутреннего распорядка дома
 2. принимать меры, необходимые для надлежащего обслуживания и ремонта коммунальной собственности
 3. в экстренных случаях принимать любые другие меры, необходимые для сохранения собственности объединения
 4. (...)
 5. осуществлять и получать все выплаты и льготы, связанные с повседневным управлением общим имуществом
 6. распоряжаться собранными средствами (...)

Задачи и полномочия управляющего

- Что это значит?
- То, что относится к надлежащему управлению, регулируется в первую очередь § 21 ЗЖС. Он является обязательным как для объединения собственников, так и для управляющего.
- Управляющий подготавливает для собственников выполнение их законные обязательства в соответствии с § 21 ЗЖС и исполняет решения собственников.
- § 27 ЗЖС ссылается на эти обязательства из § 21 ЗЖС и их выполнение в лице управляющего.

Задачи и полномочия управляющего

- **Пример 1**
- § §§ 21 (5) № 2 ЗЖС «Надлежащее обслуживание и ремонт общего имущества»
- Это обязательство изначально возлагается на собственников.
- § § 27 (1) № 2 ЗЖС: Управляющий (...) обязан (...) принять необходимые меры для надлежащего технического обслуживания и ремонта общего имущества.

Задачи и полномочия управляющего

- **Пример 1**
- На практике это означает:
- Управляющий должен регулярно проверять состояние технического обслуживания и состояние объекта.
- Он не может самостоятельно поручить проведение более крупных ремонтных работ (например, покраска лестницы, ...) без соответствующего решения собственников. Для этого он должен, например, собрать коммерческие предложения от различных фирм и представить их собственникам.
- Объединение собственников принимает решения о том, как и кому поручать проведение ремонтных работ.

Задачи и полномочия управляющего

- **Исключение**
- Обычно управляющий может поручить выполнение мелких ремонтных работ без разрешения. До какой суммы может и должно определить объединение собственников в договоре с управляющим.
- В случае неминуемой опасности управляющий обязан в срочном порядке принять все меры по предотвращению опасности в соответствии с § 27 абз. 1 № 3 ЗЖС: Управляющий обязан (...) в неотложных случаях (...) принять необходимые меры для сохранения общей собственности.

Задачи и полномочия управляющего

- **Пример 2**
- § §§ 21 (5) № 4 ЗЖС «Накопление соответствующего резерва на техническое обслуживание»
- Данное обязательство не было вновь введено в § 27 ЗЖС. Тем не менее, управляющий несет ответственность за надлежащее управление для собственников, так что § 21 ЗЖС должен быть реализован им.
- Управляющий предлагает - в зависимости от возраста, объема проводимых ремонтных работ, состояния общего имущества - сумму для резерва на техническое обслуживание, т.е. "сбережения" объединения для более крупных ремонтных работ, а не ежедневного содержания.
- Объединение собственников имеет право принимать решение о том, будет ли эта сумма определена на общем собрании, и если да, то каким образом.

Задачи и полномочия управляющего

- Полномочия по принятию решений всегда принадлежат собственникам; управляющий может, в основном, только готовить, предлагать и реализовывать принятые решения.
- Менеджер ДОЛЖЕН предложить и подготовить возможность принятия решения.
- Невыполнение этого требования будет являться нарушением его законных обязательств и подвергнет его риску ответственности.
- Если собственники НЕ принимают решение, хотя управляющий создал необходимые условия, он не может быть обвинен в нарушении обязательств, и он не попадет в ловушку ответственности.

Следующие основные задачи и полномочия согласно §§ 21 и 27 ЗЖС

- § 21 абзац 5 № 1 ЗЖС (...) составление правил внутреннего распорядка.
- Это обязательные правила совместного проживания в доме для всех жильцов, а значит и для квартиросъемщиков.
- Установление этих правил (например, общие периоды отдыха, график уборки, использование общих зон ...) является обязанностью собственников. Управляющий берет на себя подготовку правил, предлагает проект, и собственники принимают по нему решение.
- § 27 абзац 1 № 1 ЗЖС (...) для выполнения решений собственников жилья и обеспечения выполнения правил дома.
- После составления и принятия правил внутреннего распорядка управляющий обязан обеспечить соблюдение этих правил, если имеются признаки их несоблюдения. Как это происходит, зависит от конкретного случая. Например, путем бесед с нарушителем, писем, предупреждений вплоть до юридических шагов. Здесь следует отметить, что адресатом в таких случаях всегда является собственник соответствующей квартиры, а не арендатор в случае сдачи квартиры в аренду.

Следующие основные задачи и полномочия управляющего

- Созыв и проведение ежегодного собрания собственников в соответствии с § 24 ЗЖС
- - собрание собственников должно созываться управляющим не реже одного раза в год.

Этот вопрос будет обсуждаться далее в третьей части вебинара.

Следующие основные задачи и полномочия управляющего

- Составление финансового плана и годовой отчетности в соответствии с § 28 ЗЖС
- - **финансовый план**, определяющий **предполагаемые** доходы и расходы, связанные с управлением общим имуществом
- - пропорциональное обязательство собственников жилья нести бремя и расходы
- - выплата взносов в резерв на техническое обслуживание
- - после окончания календарного года управляющий составляет **годовой отчет о фактически** возникших доходах и расходах
- - годовая отчетность также содержит общую сумму расходов и пропорциональные расходы на собственника

Следующие основные задачи и полномочия управляющего

- Управление средствами объединения
- § § 27 (1) № 4 - 6 ЗЖС
- Управляющий... обязан...
- 4. требовать, получать и выплачивать взносы на расходы, погашение кредита и проценты по ипотеке в той мере, в которой это касается объединения собственников;
- 5. осуществлять и получать все выплаты и льготы, связанные с текущим управлением общей собственностью;
- 6. управлять собранными деньгами; (...)

Следующие основные задачи и полномочия управляющего

- Управление средствами объединения
- § 27 абзац 5 ЗЖС
- Управляющий обязан хранить любые полученные денежные средства отдельно от своих активов. На основании решения большинства собственников распоряжение этими средствами может осуществляться с согласия определенного собственника или третьего лица.

Большое спасибо за Ваше внимание!

The logo 'EBZ' is displayed in large, bold, grey 3D letters on a dark brown brick wall. The building is a modern, single-story structure with a brick facade and large windows with horizontal blinds. Two young trees with green leaves are planted in the foreground, each in a square planter box. The sky is clear blue.

адвокат Алекса Флекке-Ведовелли,
преподаватель в профессиональном
колледже EBZ

Телефон: +49 (0) 234/ 9447-538

Mail: a.flecke-vedovelli@e-b-z.de