



EBZ  
Akademie

# ОБОСНОВАНИЕ ЖИЛОЙ СОБСТВЕННОСТИ И УПРАВЛЕНИЕ

## СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Вебинар 5 III.

# ДОБРЫЙ ДЕНЬ УВАЖАЕМЫЕ УЧАСТНИКИ ВЕБИНАРА!

**Добро пожаловать на 3ью часть вебинара!**

- В данной презентации я познакомлю Вас с необходимыми шагами по планированию и подготовке, а также проведению собрания собственников жилья.



# СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРОВАНИЕ – ПОДГОТОВКА – ПРОВЕДЕНИЕ

## Правовая основа собрания собственников жилья

- § 23 Закон о жилой собственности (ЗЖС) регулирует основные принципы собрания собственников, а также заочное решение и последствия неправильного решения.
- (1) Вопросы, по которым собственники жилья могут принимать решения на основании данного закона или соглашению собственников, регулируются принятием решения на собрании собственников.
- (2) Для того чтобы решение было действительным, тема должна быть определена при созыве собрания.
- (3) Решение считается действительным даже без собрания, в случае если все собственники письменно проголосовали по данному решению.
- (4) Решение, противоречащее положению закона, от соблюдения которого нельзя отказаться с юридической силой, является недействительным. Во всех остальных отношениях решение является действительным до тех пор, пока оно не было объявлено недействительным решением суда.

# СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРОВАНИЕ – ПОДГОТОВКА - ПРОВЕДЕНИЕ

## Правовая основа собрания собственников жилья

- § 24 ЗЖС с другой стороны, регулирует порядок проведения собраний, а также компетенцию соответствующих лиц. Кроме того, он регулирует ведение протоколов, сбор решений и срок созыва.
- (1) Собрание собственников созывается управляющим минимум один раз в год.
- (2) Собрание собственников должно созываться управляющим в случаях, определенных соглашением собственников, в иных случаях, если об этом в письменной форме просят более одной четверти собственников с указанием цели и причин. (...)
- 4) Созыв происходит в письменной форме. За исключением случаев особой срочности, срок уведомления о созыве собрания должен составлять не менее двух недель.
- (5) Собрание собственников проходит под председательством управляющего, если собрание не примет иного решения. (...)

# СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРОВАНИЕ – ПОДГОТОВКА - ПРОВЕДЕНИЕ

## Правовая основа собрания собственников жилья

- Другие положения находятся в Уставе объединения собственников (см. часть 2 слайд 6)
- Например:
- тип права голоса (принцип ценности, принцип объекта)
- тип созыва (крайний срок, получение / отправка приглашения)
- о возможности участия на собрании по доверенности

# СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРОВАНИЕ – ПОДГОТОВКА – ПРОВЕДЕНИЕ

## Планирование и подготовка собрания собственников

- Осмотр объекта недвижимости для определения необходимых мероприятий
  - Чтобы быть в курсе текущего состояния объекта
  
- Право собственности в Поземельной книге
  - Приглашается внесенный в Поземельную книгу собственник. Важно при смене собственника
  
- Адреса собственников
  - Важно для соблюдения срока действия приглашения
  
- Декларация о разделении общей собственности
  - Для информации о соотношениях/долях в данном объединении

# СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРОВАНИЕ – ПОДГОТОВКА - ПРОВЕДЕНИЕ

## Планирование и подготовка собрания собственников

- Последние протоколы с решениями / работа, которую нужно сделать к следующей встрече
  - Что произошло с последнего собрания? Есть ли еще не выполненные мероприятия предыдущих решений?
  - Какие решения необходимо принять на предстоящем собрании
  
- При необходимости обсуждение с советом собственников (при наличии)
  - Совет состоит из 3 собственников, для поддержки управляющего в выполнении его задач
  - Ближе к объекту и происходящему, так как сам собственник в данном объекте
  - Проверяет годовой отчет и финансовый план до принятия решения собранием
  
- Составление отчета / финансового плана
  - Составление после беседы с советом или обсуждение уже подготовленных документов

# СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРОВАНИЕ – ПОДГОТОВКА – ПРОВЕДЕНИЕ

## Планирование и подготовка собрания собственников

- Место и дата собрания

- Дата может быть ограничена Уставом объединения (напр. 2ой квартал)
- Место - принцип неразглашения

закрытое помещение без присутствия лиц, не принадлежащих к объединению собственников, например, офис управляющего, конференц-зал, помещение в здании и т.д.



# СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРОВАНИЕ – ПОДГОТОВКА - ПРОВЕДЕНИЕ

## Планирование и подготовка собрания собственников

- Определение пунктов повестки дня и, при необходимости, формулирование предложений о принятии решений
  - Открытие и приветствие
  - Проверка кворума
  - Отчет совета собственников
  - Отчет управления
  - Решение о годовом отчете
  - Решение о финансовом плане
  - Освобождение управляющего и совета
  - Специальные темы: текущий ремонт...
  - Прочее: например, изменения законодательства, дата следующего собрания

# СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРОВАНИЕ – ПОДГОТОВКА – ПРОВЕДЕНИЕ

## Планирование и подготовка собрания собственников

- Рассылка приглашения с соблюдением срока его действия
  - Приглашение ТОЛЬКО внесенных с Поземельную книгу собственников
  - В настоящее время установленный законом срок приглашения составляет не менее двух недель до назначенной даты
  - ОДНАКО новые правила с 01.12.2020, по закону срок приглашения 3 недели
  - Индивидуальные правила Устава объединения, напр. срок от 4 до 6 недель
  - Не соблюдение сроков приглашения может привести к оспариванию принятых решений
  
- Подготовка документов собрания
  - Декларация о разделении собственности
  - Законодательные тексты
  - Предыдущие протоколы, прочее.

# СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРОВАНИЕ – ПОДГОТОВКА – ПРОВЕДЕНИЕ

## Проведение собрания собственников

- Обычно управляющий выполняет функцию председателя и проводит собрание
- Управляющий проверяет...
  - ... доверенности
- ❖ Каждый может быть уполномочен выступать по доверенности или только определенная группа людей в соответствии с Уставом объединения?
- ❖ Имеется ли доверенность в оригинале?

# СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРОВАНИЕ – ПОДГОТОВКА – ПРОВЕДЕНИЕ

## Проведение собрания собственников

### ➤ ... право голоса

- ❖ Есть ли ограничения? Согласно § 25 абзац 5 Закона о жилой собственности собственник не имеет права голоса при принятии решения, если против него инициировано судебное дело или с ним должна быть заключена юридическая сделка.

### ➤ ... право на участие

- ❖ К участию в основном допускаются только собственники, внесенные в Поземельную книгу.
- ❖ Участие других людей только с согласия всех присутствующих собственников.

# СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРОВАНИЕ – ПОДГОТОВКА – ПРОВЕДЕНИЕ

## Проведение собрания собственников

### ➤ ... кворум собрания

- ❖ Кворум собрания достигнут, если представлено > 50% долей общей собственности.
- ❖ В случае отсутствия кворума должно быть созвано новое собрание с тем же содержанием в соответствии со сроком рассылки приглашений.
- ❖ ОДНАКО новые правила с 01.12.2020: в будущем собрание собственников должно иметь кворум независимо от количества представленных долей общей собственности

# СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРОВАНИЕ – ПОДГОТОВКА – ПРОВЕДЕНИЕ

## Проведение собрания собственников

- Обсуждение отдельных пунктов повестки дня, при необходимости дискуссия и голосование
- Голосование за предложенные решения
- ❖ Соблюдение принципов права голоса
- ❖ Соблюдение необходимого большинства при принятии решения
- Объявление решения
- ❖ Чтобы решение вступило в силу, оно должно быть объявлено, то есть зачитано еще раз, и результат решения должен быть назван
- Решения не принимаются по темам, озвученным в пункте повестки дня Прочее

# СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРОВАНИЕ – ПОДГОТОВКА - ПРОВЕДЕНИЕ

## После собрания собственников жилья

- Составление протокола (содержание)
  - Место, день, время и текущий номер собрания
  - Председатель собрания
  - Уточнение и определение подходящего приглашения
  - Участники (список участников и данные собственников, представленные доверенностью с приложением доверенности)
  - Определение кворума
  - Краткое изложение отдельных пунктов повестки дня и точная формулировка текста решения
  - Результаты решений

# СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ ПЛАНИРОВАНИЕ – ПОДГОТОВКА – ПРОВЕДЕНИЕ

## После собрания собственников жилья

- Составление протокола
  - Используется для проверки / отслеживания
  - Обычно рассылается всем собственникам примерно через 2 недели после собрания
  - Для проверки в течение года, что было решено и что уже выполнено
  - Сравнить часть 1, слайды 11/13: Основные задачи управляющего, выполнение решений
  - Обязательство по хранению



# 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 large window on the right side featuring horizontal blinds. The foreground shows a paved area with two young trees planted in square pits, each with a grey concrete base. 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](mailto:a.flecke-vedovelli@e-b-z.de)