

Тренинг для тренеров 5

ГОЛОСОВАНИЯ НА СОБРАНИИ ЖИЛЬЦОВ

Следующие пункты могут приниматься голосованием на собрании жильцов

- Годовой финансовый отчёт
- Хозяйственный план
- Назначение управляющего
- Мероприятия по капитальному ремонту
- Мероприятия по модернизации
- Строительные изменения
- Взятие средств на текущий ремонт (напр., в банке)
- Специальный целевой платёж собственников (если должны быть реализованы срочные вещи, для которых нет в наличии средств)
- Текущие судебные дела, за которые не должен отвечать управляющий

Следующие пункты должны приниматься голосованием на собрании жильцов

- Утверждение отчётности управляющего
- Утверждение отчётности совета жильцов
- Утверждение отчётности кассового контролёра
- Капитальный ремонт в большом масштабе
- Многолетние договора по техническому обслуживанию
- Бессрочные договора (напр. рабочий договор с хаусмастером (домоуправляющим))

Стоимостный принцип	в большинстве случаев в Декларации о разделе общей собственности (<i>TE – немецкое сокращение</i>) / в Порядке пользования общей собственностью (<i>GO – немецкое сокращение</i>) определено, что вес голоса зависит от количества долей собственности (нотариально заверенная часть в целом объекте)
Объектный принцип	в противном случае в <i>TE / GO</i> определено, что на индивидуальную собственность (напр. квартиру) или особую собственность (коммерческая единица или гараж) приходится один голос
Поголовный принцип	в соответствии с Законом о жилой собственности определено, что на собственника приходится один голос, причём супружеская пара имеет один голос. Если один собственник имел бы 5 квартир, он всё равно имел бы один голос

Принятие решений собранием жильцов

«Собрание способно принимать решения, если на нём присутствуют собственники (или их уполномоченные), имеющие право голоса с больше чем половиной долей голосов собственников, рассчитанной по занесённой в поземельную книгу величине этих долей

Если собрание не способно принимать решения (недостаток присутствующих / голосов), то управляющий созывает новое собрание с той же повесткой. Это собрание, независимо от количества и величины присутствующих долей голосов считается способным принимать решения. На этот факт указать при созыве собрания.

Собрание (список) решений, принятых голосованием (WEG § 24, Абзац 7)

«Собрание / список всех решений, также судебные заключения документировать в хронологическом порядке со всеми текстами заключений, местом, датой собрания и результатами голосования с учётом распределения голосов». Это служит для того, чтобы новый собственник или покупатель «с одного взгляда» получил представление о ситуации недвижимости и об объединении собственников жилья, без глубокого изучения протоколов собраний собственников последних лет.

Необходимое большинство при голосовании

Простое большинство Используется:	«больше, чем 50% отданных голосов», т. е. тоже 50, 01% определяют, будет ли принято решение или нет. для всех решений кроме следующих исключений, см. следующую строку таблицы
2/3 большинства x% Используется:	в TE/GO определено для определённых решений необходимое большинство голосов. Это зависит от, что занесено в TE/GO. решения по распределительному ключу или по изменению в определённых договорённостях Декларации... или Порядка пользования общей собственностью TE/GO
Всеобщее голосование Используется:	в соотв. С № 22 Закона о жилой собственности «Особые затраты» 1.Строительные изменения и затраты, которые превышают принятые для текущего и капитального ремонта общей собственности затраты, могут быть утверждены через решение. Или можно потребовать, если каждый собственник голосует, чьи права будут задеты мероприятиями, которые выходят за рамки договорённостей, определённых в § 14 № 1. !!! Нет необходимости в голосовании, если права одного из собственников не нарушены в смысле предложения 1 Например: изоляция только одной стороны фасада, при которой

	определённые квартиры не затронуты / Модернизация центральной отопительной системы, если не все квартиры вовлечены в это мероприятие, так как у некоторых есть сепаратное отопление.
Двойное квалифицированное большинство	<p>в соответствии с § 22 Закона о жилой собственности «Особые затраты»:</p> <p>2. Мероприятия, в соответствии с абзацем 1, предложение 1, которые служат модернизации в соответствии с § 559, абзац 1 Гражданского кодекса или с Положением по приведению общей собственности в соответствие с современным стандартом техники, не изменяющей «характера» жилого комплекса и не ущемляющего никакого собственника по отношению к другим, могут решаться в отклонение от абзаца 1 большинством голосов в 2/3 всех, имеющих право голоса, собственников в смысле § 25, абзац 2 (каждый собственник имеет 1 голос) или больше, чем половиной всех долей собственников. Решение в смысле предложения 1 не может быть ограничено или исключено соглашением собственников</p> <p>3. Для мероприятий по капитальному ремонту с элементами модернизации в смысле § 21, абзац 5, № 2 остаётся при предписаниях § 21, абзац 3 или 4.</p>
Используется:	Например: при энергосберегающих мероприятиях (отопительные установки, термоизоляция, обновление окон, ...) / электронные запирающие устройства / модернизация лифтов / противопожарная защита
Всеобщее голосование	все собственники – без исключения – должны проголосовать за решение, не должно быть голосов «против» и воздержавшихся
Используется:	при строительных изменениях, вследствие которых будут изменяться TE / GO (планы должны изменяться) / изменения соглашений TE / GO

Информация составлена по материалам Инициативы «Жилищное хозяйство в Восточной Европе», ИВО (по законодательству Германии до 2020 г.) (с 01.12.2020 г. в Германии вступает в силу обновленный Закон о жилой собственности).