

Тренинг для тренеров 5

НЕМЕЦКАЯ МОДЕЛЬ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

1. Краткое резюме - Собрание собственников

Собственники жилья принимают решение большинством голосов об управлении общей собственностью. Решение принимается, как правило, на общем собрании домовладельцев. Без проведения собрания решение действительно только в том случае, если все домовладельцы заявят в письменном виде о своем согласии по поводу этого решения (циркулярное решение). В соответствии с этим, собрание собственников жилья является основной структурой, ответственной за принятие мер по надлежащему управлению совместной собственностью. Подготовка и проведение собрания относятся к основным задачам управляющего.

2. Процедура проведения

ПРИНЦИПЫ	Проверка правовых оснований			
	Поводы для созыва собрания собственников	Очередное собрание собственников		
		Созыв собрания на основании соглашения		
		Кворум меньшинства		
		Неправомочность первого собрания		
Созыв собрания и приглашение на собрания	Лица, имеющие право на созыв собрания	Стандартный случай: созыв управляющим		
		Созыв управляющим советом		
		Созыв собственником жилья		
		Созыв лицом, не уполномоченным на это		
	Лица, которые следует приглашать	Собственники жилья		
		Будущие собственники жилья		
		Долевые, наследственные, брачные имущественные общности		

		Опекун, законный представитель		
		Имеющие права пользования материальными объектами		
		Принудительные управляющие		
		Управляющие в деле о банкротстве		
		Управляющие в деле о наследстве или исполнитель завещания		
		Юридические лица, товарищества		
	Срок созыва			
	Место, день и время собрания собственников	Место собрания		
		День собрания		
		Время собрания собственников		
		Продолжительность собрания		
	Форма созыва			
	Содержание приглашения			
	Доставка приглашения			
	Отзыв приглашения			
	Руководство собранием			
	Определение правомочности			
		Принципы		
		Проблема: множественность голосов из-за разделения		
		Проблема: майоризация (злоупотреблением большинством голосов)		
		Лишение права голоса		
			Принципы	
				Приглашение / отзыв управляющего

Проведение собрания	Право голоса	Доверенность на право голоса	Отдельные случаи	Утверждение отчетности
				Полномочия по процессуальным действиям
				Начало или улаживание юридического спора
				Лишение права жилой собственности
			Влияние на правомочность	
	Обсуждение пунктов повестки дня и дискуссия	Пункт о представительстве интересов в Правилах пользования общей собственностью		
		Гости		
		Консультанты		
		Изменение, перенос и исключение пунктов повестки дня		
		Экскурс: решения по регламенту		
		Обсуждение пункта повестки дня		
		"Нереализуемое" собрание		
		Голосование и подсчет голосов		
		Завершение собрания		
Обзор судебной практики				

Основные принципы

2.1 Проверка юридических оснований

Ключевые законодательные положения - законодательные положения касательно собрания собственников прописаны в §§ 23 - 25 Закона о жилой собственности (далее – Закона о жилой собственности):

§ 23 п. 1 Закона предусматривает, как правило, принятие решений на собраниях собственников жилья. § 23 п. 3 Закона о жилой собственности, опять же, делает это исключение из этого требования и позволяет принимать решения

посредством письменной процедуры с помощью так называемого «циркулярного решения».

§ 24 Закона о жилой собственности регулирует формальности при проведении собрания собственников жилья: повод для его созыва, период созыва, вид созыва, лицо, уполномоченное на созыв собрания, обязательство по ведению протокола и требования по процедуре принятия решения.

§ 25 Закона о жилой собственности, который регулирует правила принятия решения большинством голосов, в п. 3 содержит положения, определяющие правомочность собрания, а в п. 4 регулирует правила проведения повторного собрания в случае неправомочности первого собрания.

Поскольку владельцы квартир могут принять соглашение касательно отхода от данных законодательных требований, управляющие должны обязательно перепроверить Правила пользования общей собственностью или, соответственно, Декларацию о разделении общей собственности на предмет наличия соответствующих положений, представляющих собой отход от законодательных требований. Нередко такие положения касаются:

- поводов созыва собрания собственников,
- срок созыва,
- правомочность собрания,
- вступление решений в силу лишь на основании дополнительного протокола,
- правила проведения требуемого повторного собрания.

2.2 Поводы созыва собрания собственников

Поводы созыва собрания собственников предусмотрены в § 24 п. 1 и п. 2, а также в § 25 п. 4 предложении Закона о жилой собственности. В соответствии с данным пунктом, управляющий обязан

- как минимум раз в год,
- в случаях, предусмотренных соглашением,
- по требованию более чем четверти собственников квартир при условии указания причин, а также
- в случае неправомочности первого собрания созывать собрание собственников квартир.

Кроме того, существуют некоторые особые поводы для созыва внеочередных собраний домовладельцев. Например, в случае финансовых трудностей в отношении решения о специальном взносе для обеспечения ликвидности или принятии решений, например, о лишении собственника квартиры его прав собственности, а также в случае непредвиденной необходимости проведения санации здания.

2.2.1 Очередное собрание собственников жилья

Согласно § 24 п. 1 Закона о жилой собственности собрание собственников квартир созывается управляющим не реже, чем один раз в год. Необходимость проведения очередного собрания собственников жилья как минимум один раз в год проистекает из требований, содержащихся в § 28 п. 5 Закона о жилой собственности. Согласно данным требованиям, собственники жилья должны принять решение касательно хозяйственного плана и годового отчета, которые должны составляться ежегодно согласно требованиям, изложенным в § 28 п. 1 и п. 3 Закона о жилой собственности.

Угроза увольнения

Если управляющий в нарушение своих обязательств, проистекающих из § 24 п. 1 Закона о жилой собственности не созывает как минимум один раз в год очередного собрания собственников жилья, то он может быть отозван по веской причине, а договор на управление по веской причине бессрочно расторгается.

Время проведения собрания

Время проведения очередного собрания собственников жилья должно ориентироваться на соответствующий экономический период. Срок по составлению годового отчета, по общепризнанному мнению, составляет от 3 до 6 месяцев после окончания хозяйственного периода. На тот случай, когда хозяйственный период в соответствии с положением § 28 п. 1 Закона о жилой собственности совпадает с календарным годом, годовой отчет должен быть составлен не позднее, чем в конце июня. Однако это еще не говорит ничего о том, когда необходимо принимать соответствующее решение о принятии годового отчета.

Управляющий должен всегда помнить о том, что собственники жилья нуждаются в годовом отчете для своей налоговой декларации. Таким образом, было бы идеальным, если бы собрание собственников жилья, принимающее решение касательно утверждения годового отчета, организовывалось бы в конце апреля соответствующего календарного года.

2.2.2 Созыв собрания по соглашению

В тех случаях, когда собственники жилья или единственный владелец имущества в Декларации о разделении общей собственности либо в Правилах пользования общей собственностью или в более позднем соглашении определили конкретные случаи, по поводу которых должно быть собрано собрание собственников, данные обстоятельства учитываются в § 24 п. 2 части 1 Закона о жилой собственности. Таким образом, управляющий должен в случаях, предусмотренных соглашением собственников жилья, созвать собрание собственников жилья.

В этом контексте важно помнить, что управляющий может быть по веской причине отозван со своей должности, а договор на управление может быть по веской причине чрезвычайным образом бессрочно расторгнут, если он не выполняет свое обязательство по созыву предусмотренного в Декларации о разделении общей собственности (дополнительного) собрания собственников жилья.

2.2.3 Минимальный кворум

В тех случаях, когда более четверти собственников жилья изъявляют о своем желании созвать собрание собственников жилья с указанием соответствующих причин, управляющий должен выполнить данное пожелание.

При выявлении требуемого кворума речь идет только о количестве собственников жилья. Вывод: если жилая собственность находится в собственности нескольких совладельцев, то их требование о созыве собрания может быть выражено лишь единогласно в соответствии с положениями § 25 п. 2 предложение 2 Закона о жилой собственности. Это касается также тех случаев, когда право голоса согласно Декларации о разделении общей собственности или Правил пользования общей собственностью или согласно последующему соглашению собственников жилья в отклонение от требований § 25 п. 2 Закона о жилой собственности регулируется по объектному принципу.

Внимание!

"Ужесточенные" положения в Правилах пользования общей собственностью

Иногда в соглашениях встречаются положения, которые предъявляют более строгие требования к минимальному кворуму для созыва собрания собственников. Являются ли они эффективными, неизвестно. Например, иногда можно отойти от принципа количества собственников и исходить из количества представленных долей в общей собственности. До сих пор непонятно, можно ли сделать из этого вывод, что в этом случае следует требоваться также увеличение количественного кворума, например "1/3 собственников имеют право на созыв собрания".

Управляющий должен всегда идти самым безопасным путем здесь и следовать требованию созыва, если более четверти владельцев квартир – по количеству голов - желают созвать собрание

Не вызывает сомнения, что права меньшинства можно расширить за счет расширения законодательных требований, достигаемого путем соглашения собственников жилья. Например, можно сделать так, чтобы собрание собственников жилья созывалось по требованию лишь одного собственника. Владелец нескольких единиц жилья также может быть предоставлено право созыва собрания, если такое право будет предусмотрено соглашением собственников.

2.2.4 Неправомочность первого собрания

Согласно соответствующим положениям § 25 п. 3 Закона о жилой собственности собрание собственников жилья является правомочным лишь в том случае, если явившиеся собственники жилья, имеющие право голоса, представляют более половины долей в общей собственности. При этом для подсчета используют размеры долей, занесенные в поземельную книгу. Если же собрание в данном смысле не является правомочным, то управляющий в соответствии с § 25 п. 4 предложением 1 Закона о жилой собственности созывает новое собрание с теми же пунктами повестки дня. Согласно § 25 п. 4 предложение 2 Закона о жилой собственности данное собрание является правомочным вне зависимости от

количества представленных долей. При созыве повторного собрания управляющий должен указать на данное обстоятельство.

Внимание!

Следует учитывать отклоняющиеся положения в Правилах пользования общей собственностью

Нередко Декларации о разделении общей собственности или Правила пользования общей собственностью содержат положения, в соответствии с которыми каждое собрание собственников является правомочным вне зависимости от количества присутствующих или представленных долей в общей собственности. Такие положения имеют силу, в результате чего управляющий не сталкивается с проблемой проведения повторного собрания.

В случае, если на первом собрании собственниками представлены не более половины долей в общей собственности, то сразу после данного собрания – при известных условиях, после определенного времени ожидания – не может проводиться повторное собрание.

Также не разрешено, хотя и очень распространено в практике работы управляющих, привязывать к созыву первого собрания также и созыв повторного собрания после определенного периода ожидания. Недопустимость таких действий объясняется уже одним лишь тем, что собственники жилья, которые не имеют возможность принять участие в первом собрании лишаются возможности принять участие в повторном собрании.

Поскольку положение §25 Закона о жилой собственности в целом подлежит пересмотру, собственники жилья могут согласовать процедуру, в соответствии с которой одновременно вместе с созывом первого собрания на случай его неправомочности также будут рассылаться приглашения на повторное собрание. Однако такая процедура возможна только при заключении соответствующего соглашения. Соответствующее решение большинства собственников будет юридически ничтожным, кроме случаев, когда Декларация о разделении общей собственности или, соответственно, Правилам пользования общей собственностью либо последующее соглашение содержат оговорку, касающуюся принятия подобных решений.

3. Созыв собрания и рассылка приглашений

3.1 Имеющие право на созыв собрания

3.1.1 Стандартный случай: созыв собрания управляющим

Закон о жилой собственности исходит из того, что в совместных домовладениях всегда есть управляющий. Поэтому § 24 п. 1 Закона о жилой собственности устанавливает обязательство управляющего ежегодно созывать собрание собственников жилья. Далее, управляющий должен согласно § 24 п. 2 Закона о жилой собственности как созывать последующие собрания в случаях, предусмотренных соглашением собственников, так и выполнять волю меньшинства, представляющего более четверти собственников жилья. Таким образом, по стандартной процедуре собрание созывает управляющий.

3.1.2 Исключение 1: созыв собрания управляющим советом

§24 п. 3 Закона о жилой собственности предусматривает исключение из этой процедуры для тех случаев, когда

- управляющий отсутствует, либо
- управляющий в нарушение своих обязанностей отказывается созывать собрание в случаях, предусмотренных законом или соглашением собственников.

Управляющий отсутствует, если он не был принят на работу, если его срок полномочий истек, если он был отозван со своей должности, если он сложил с себя свои полномочия либо скончался. Необходимо предполагать наличие неправомерного отказа от созыва собрания в том случае, если принципы надлежащего управления требуют созыва собрания собственников или если управляющий в оговоренных случаях отказывать проводить собрание собственников.

Отказ бесполезен

Если требования по созыву собрания не являются очевидно необоснованными или даже каверзными, то управляющий обязан созвать собрание собственников жилья. Неправомерный отказ от созыва собрания собственников жилья может, с одной стороны, являться веской причиной для отзыва управляющего. С другой стороны, каждый собственник жилья может потребовать созыва собрания управляющим в исковом порядке, а также путем процедуры предварительной защиты своих прав, если существует угроза нанесения ущерба, не подлежащего ремонту.

В этих случаях собрание может быть созвано председателем управляющего совета либо его заместителем. Таким образом, если в совместном домовладении был образован управляющий совет, то не возникает сложностей касательно созыва собрания собственников. Если был образован управляющий совет, но из числа его членов не был избран председатель, то собрание собственников жилья может все равно быть созвано всеми членами управляющего совета.

3.1.3 Исключение 2: созыв собственниками жилья

Закон не регулирует часто встречающуюся в малых жилых домах ситуацию, когда нет ни управляющего, ни управляющего совета. Так в любом случае отсутствует лицо, которое уполномочено законом созывать собрание. В таких случаях собрание не может быть созвано одним собственником. Для созыва собрания собственников жилья в совместном домовладении, в котором отсутствуют управляющий и управляющий совет, существуют две возможности:

Судебное разрешение на созыв собрания

По соответствующему заявлению собственник жилья может через решение суда получить полномочия на созыв собрания собственников жилья

Созыв собрания всеми собственниками жилья

Созыв собрания собственников жилья может также осуществляться всеми собственниками жилья

3.1.4 Созыв собрания лицами, не имеющими на это права

Созыв собрания не имеющими на это права лицами, в частности так называемым псевдоуправляющим или мнимым управляющим, срок полномочий которого истек, либо не имеющим полномочий председателем управляющего совета либо представителем или собственником жилья, приводит к тому, что принятые на таком собрании решения по преобладающему мнению имеют силу, однако могут быть оспорены. Таким образом, данные собрания вполне могут быть признаны.

Тем не менее, решения, принятые на собрании, созванным лицом, не имеющим на это права, не могут быть оспорены просто так. Отсутствие формально законной процедуры созыва собрания должно иметь влияние на результат принятого решения. Если известно, что данное решение было бы принято также и при должной процедуре созыва собрания, то необходимо отрицать причинную связь с процедурой созыва собрания, причем доказывать отсутствие причинной связи должны те собственники, которые приняли решение.

Собственники жилья, которые знают о неправомерной процедуре созыва собрания и таким образом уже до проведения собрания знают о риске оспаривания принимаемых решений, могут подать заявление о принятии судебного решения касательно запрета проведения собрания. Однако успешность такого заявления не может быть гарантировано, так как юридическая ситуация является спорной.

3.2 Лица, которых необходимо пригласить

3.2.1 Собственники жилья

На собрание собственников жилья должны быть приглашены все собственники жилья, занесенные в поземельную книгу. Право голоса собственников жилья является базовым правом собственников и неотделимо от прав собственности. Данное право не может быть изолированно передано третьим лицам.

Также, когда предписано принудительное управление единицей личной собственности, то помимо принудительно назначенного управляющего следует также приглашать и собственника квартиры. В случае процедуры банкротства, однако, неясно, следует ли помимо управляющего, занимающегося вопросами банкротства, приглашать также собственника жилья. В конечном счете, хотя управляющий, занимающийся вопросами банкротства, осуществляет право голоса, все же нет явной причины не приглашать соответствующего собственника жилья на собрание.

3.2.2 Будущие собственники жилья

Если совместное домовладение возникло, то тот собственник, предварительная пометка о котором уже была сделана в поземельной книге, который уже принял в собственность квартиру, однако который как собственник еще не внесен в поземельную книгу, не обладает собственным правом голоса. Вместо этого правом голоса продолжает обладать продавец, занесенный в поземельную книгу. Продавец может, однако, передать свое право голоса будущему

собственнику жилья либо же предоставить полномочия или доверенность будущему собственнику на реализацию его права голоса.

Следует различать будущих собственников и будущее совместное домовладение. Совместное домовладение возникает как результат разделения общей собственности в соответствии с положениями § 8 Закона о жилой собственности. Условие заключается в том, чтобы как минимум один покупатель был предварительно зарегистрирован и вступил во владение квартирой, а также получил связанные с этим права пользования, а также ответственность по обязательствам и рискам. Все покупатели, которые выполнили данные условия, являются членами возникающего или возникшего совместного домовладения. Данные лица в соответствии с положениями § 25 п. 2 предложения 1 Закона о жилой собственности имеют право голоса, так как положения Закона о жилой собственности соответствующим образом применимы и к возникающим совместным домовладениям. Право голоса будущих собственников жилья не исчезает, к примеру, по той причине, что один из членов совместного домовладения внесен в поземельную книгу как полный собственник, в результате чего возникло совместное домовладение.

3.2.3 Долевая, наследственная и брачная имущественная общность

Здесь принципиально необходимо приглашать всех участников. Однако путем соглашения может быть достигнута договоренность, что такие общности должны выбрать одного представителя. В этом случае достаточно пригласить данного представителя.

3.2.4 Опекун, законные представители

В случае, если собственник квартиры является несовершеннолетним, следует приглашать его законного представителя – как правило, родителя. Если назначена опека, то должен быть приглашен опекун, если обсуждаемый вопрос затрагивает задачу, связанную с опекой.

3.2.5 Уполномоченные пользоваться материальным имуществом

Если частное имущество или долевая собственность обременены узуфруктом, то право голоса остается за владельцем. Таким образом, узуфруктуар не имеет собственного права голоса. Обладатель права проживать в квартире или обладатель права проживать в квартире продолжительное время, не имеет права голоса. Поэтому ни узуфруктуар, ни обладатель права проживания в квартире не должны приглашаться на собрание. По причине соблюдения принципа конфиденциальности собраний собственников, данные лица не имеют права также принимать участия в собраниях.

3.2.6 Принудительный управляющий

Другой порядок действует при принудительном управлении. Здесь право голоса собственника жилья на собрании собственников реализуется принудительным управляющим. Кроме того, собственник квартиры, в отношении личного имущества которого была начата процедура принудительного управления, также должен быть приглашен на собрание. Однако предположение о том, что

вопросы, обсуждаемые на собрании, касаются процедуры принудительного управления, не является бесспорным. В любом случае при голосовании по вопросам, которые очевидно не затрагивают имущественные интересы принудительного управляющего, право голоса сохраняется за собственником.

3.2.7 Управляющий в деле о банкротстве

До начала процедуры банкротства необходимо помимо собственника жилья также приглашать назначенного временного управляющего в деле о банкротстве. После начала процедуры банкротства касательно имущества собственника жилья правом голоса обладает только управляющий в деле о банкротстве. Строго говоря, по этой причине не требуется приглашать собственника жилья. Однако нет положений, запрещающих его все же дополнительно пригласить.

Исключение имущества из процедуры банкротства

Если управляющий в деле о банкротстве исключил единицу личной собственности из процедуры банкротства, то приглашать следует только собственника жилья.

3.2.8 Управляющий в деле о наследстве и исполнитель завещания

Как управляющий в деле о наследстве, так и исполнитель завещания реализует вместо наследников право голоса. Таким образом, приглашать следует только их.

3.2.9 Юридические лица, товарищества

В случае с юридическими лицами необходимо всегда приглашать их руководящие органы. При форме организации GmbH (примерно соответствие – ООО прим. пер.) приглашается ее директор, при форме управления AG (примерно соответствие – АО прим. пер.) приглашаются руководители правления, а при форме управления общественное объединение приглашаются председатели. В случае с товариществами приглашаются директора, при этом достаточно пригласить одного из них; данное требование, конечно же, также касается ситуаций, когда организации со структурой GmbH, AG или общественные объединения имеют несколько директоров, руководителей правления или нескольких председателей общественного объединения.

3.3 Сроки созыва собрания

Проверка соглашения

В отношении сроков созыва собрания собственников жилья необходимо предварительно изучить Декларацию о разделении общей собственности или, соответственно, Правила пользования общей собственностью. Во многих случаях в них предусмотрены сроки, отличающиеся от предусмотренных законодательно. Дело в том, что положения, изложенные в § 24 п. 4 предложении 2 Закона о жилой собственности могут быть изменены путем соглашения собственников жилья. Таким образом, могут быть предусмотрены как сокращенные, так и продленные сроки.

Законодательный двухнедельный срок

Если отсутствуют согласованные собственниками положения касательно сроков созыва собрания, то данный срок составляет согласно вышеупомянутому положению 2 недели. Согласно тексту данного положения, речь идет лишь о расчетной величине. Нарушение срока созыва собрания, однако, приводит к возможности оспорить решения, принятые на собрании, если отсутствует факт особой срочности.

В прочих случаях необходимо соблюдать двухнедельный срок, причем не только при проведении очередного годового собрания собственников жилья. Данный срок также необходимо соблюдать при

созыве чрезвычайных собраний собственников жилья
созыве собраний собственников жилья по требованию собственников жилья и
созыве согласованных собственниками собраний.

Случаи особой срочности

Законодательный, а также согласованный собственниками срок приглашения на собрания может быть не соблюден в том случае, если присутствует фактор особой срочности. По логике срочными поводами являются те ситуации, при которых невозможно соблюсти срок приглашения на собрание из-за необходимости избежать негативного воздействия или ущерба для собственников жилья. Примерами таких ситуаций может послужить отключение отопления или опасность обвала гаража.

Подсчет срока

Для подсчета срока применяются положения §§ 187 п. 1 в связи с 188 п. 2 Германского гражданского уложения. Срок истекает спустя 2 недели с истечением того дня, который по своему названию соответствует тому дню, в который приглашение поступило собственнику жилья.

Практический пример: подсчет срока

Собрание собственников должно произойти в четверг, 12 мая 2016 года. Приглашения должно поступить собственникам жилья в среду, 27 апреля 2016.

3.4 Место, день и время проведения собрания собственников

Даже если не было достигнуто соответствующего соглашения собственников жилья касательно места, дня и времени проведения собрания собственников жилья, здесь отсутствует возможность сослаться на незнание данных сведений, так как принципиально каждый собственник жилья должен иметь возможность узнать о месте, дне и времени проведения собрания собственников жилья. Кроме этого, необходимо учитывать, что собрание собственников жилья не является публичным мероприятием. Если управляющий при созыве собрания нарушает данные принципы, то он демонстрирует тем самым свою некомпетентность и рискует быть отозванным.

3.4.1 Место проведения собрания

В общем случае собрание собственников жилья проводится в том же месте, в котором расположен объект жилой недвижимости. Это касается также тех случаев, когда большинство проживает за пределами населенного пункта, в котором расположен объект жилой собственности. При выборе населенного пункта для проведения собрания собственников жилья необходимо в любом случае принципиально принять во внимание тот факт, что не каждый собственник жилья столь мобилен, что может приехать в населенный пункт, расположенный далеко от объекта жилой собственности.

В данном вопросе следует подстраиваться под тех собственников, которые проживают в объекте жилой собственности, а не под тех, которые используют свою единицу частной собственности только как капиталовложение – даже если в этом случае речь идет о большинстве собственников жилья.

Хотя собрание должно пройти в том же населенном пункте, в котором расположен и жилой объект, тем не менее необязательно проводить его в том же районе города.

При управлении объектами, в которых собственники живут только на каникулах, а не регулярно, собрание собственников должно также проводиться в том же населенном пункте, где расположен объект недвижимости, предназначенный для отдыха.

Помещение

При выборе помещения для проведения собрания необходимо помнить, что собрание собственников жилья не является публичным мероприятием. Таким образом, сразу же исключаются те помещения, в которые часто беспрепятственно могут проникнуть лица, не являющиеся собственниками жилья, например:

Собрание собственников не может проводиться в открытом клубе или в кафе. То же самое касается ресторанов под открытым небом летом или летние террасы ресторанов. Тем не менее есть возможность провести собрание собственников в изолированном зале ресторана.

Разумеется, жилой фургон управляющего не является подходящим местом для проведения собраний даже в малых совместных домовладениях.

Подходящими помещениями для проведения собраний являются:
изолированные залы в кафе и ресторанах,
конференц-залы гостиниц,
общественные пространства внутри самого жилого объекта,
в зависимости от оснащения и размера – помещения в управляющей компании.

Если собрание собственников проводится в непредназначенном для этого месте, то принятые на таком собрании решения хотя и не считаются ничтожными, однако могут быть оспорены.

3.4.2 День проведения собрания

Если Декларация о разделении общей собственности не содержит указаний касательно дня или, соответственно, даты проведения собрания, то лицо, уполномоченное созывать собрание – то есть в стандартном случае управляющий – после должного изучения вопроса свободны в выборе дня собрания.

Собрание собственников может в принципе быть проведено и в выходные дни. Не подходят для проведения собраний собственников дни между Рождеством и Новым годом. В любом случае в данный промежуток времени следует особенно учитывать желание отдельных собственников жилья посетить в этот период своих родственников.

3.4.3 Время проведения собрания собственников

Юридическая практика предполагает строгие стандарты при определении времени проведения собрания домовладельцев. Хотя управляющие по собственному усмотрению определяет, в какое время дня он созывает собрание владельцев. Однако время дня должно быть обычным и разумным.

3.4.4 Продолжительность собрания

Собрания собственников жилья должны быть завершены не позднее 23:00. Это особенно актуально, если следующий день является рабочим. Если имеет место обширная повестка дня с особенно спорными темами для принятия решений, то управляющий должен учитывать это обстоятельство при определении начала собрания.

3.5 Форма созыва собрания

В соответствии с § 24 п. 4 предложением 1 Закона о жилой собственности созыв собрания собственников осуществляется в письменной форме. В соответствии с действующими положениями § 126b Германского гражданского уложения (BGB) созыв собрания должен осуществляться либо с помощью соответствующего документа или другим способом, предназначенным для продолжительной передачи письменных знаков. Принципиально достаточной является ситуация, когда получатель может прочесть текст на экране своего компьютера. Таким образом, рассылка приглашения по электронной почте, компьютерному факсу или телефаксу является достаточной мерой. Текст приглашения не требует оригинальной подписи. Достаточно лишь маркировать конец письменного сообщения подходящим образом, и для этой цели как правило достаточно вежливой формулы прощания с указанием имени отправителя. Созыв собрания возможен с помощью:

- электронной почты
- копии (подписанного) приглашения
- СМС
- телефакс
- телеграммы

Хотя текстовая форма согласно § 126b Германского гражданского уложения может получить различное оформление, следует, однако, помнить, что, по меньшей мере, по общепринятому мнению, ни один собственник жилья не

обязан принимать во внимание приглашение, отправленное через СМС. Если управляющий все же хочет пользоваться именно этим способом созыва собрания, то он должен заранее получить соответствующее согласие от каждого собственника, при этом созыва собрания через СМС не подходит уже по той лишь причине, что приглашение, как правило, сопровождается материалами в приложении.

3.6 Содержание приглашения

В приглашении следует оказывать место и время проведения собрания собственником жилья. Также необходимо указывать повестку дня, так как в соответствии с § 23 п. 2 Закона о жилой собственности необходимо, чтобы для юридической силы принимаемых решений темы для голосования были указаны в приглашении.

Достаточно обозначения в виде ключевых слов

Согласно положениям § 23 п. 2 Закона о жилой собственности для юридической силы принимаемых решений необходимо, чтобы был обозначен предмет для созыва собрания. Содержание обозначения предмета зависит от значения предмета, по которому будет проводиться голосования, и должно соответствовать потребности собственников жилья в информировании. Пункты повестки дня должны быть обозначены с такой степенью точности, чтобы собственники жилья могли понять и составить представление о том, какие фактические и правовые обстоятельства будут обсуждаться и станут предметом для голосования; при этом как правило достаточно обозначения в виде ключевых слов.

Как правило, отсутствует необходимость включать все детали касательно предмета для голосования.

- Достаточно, если приглашенное лицо может распознать предмет для голосования.
- Обозначение с помощью ключевых слов является достаточным во всех тех случаях, когда собственники жилья на основании предварительной консультации, ранее принятого решения или на основании судебного решения знакомы с вопросом.

По возможности обширное информирование собственников жилья относится к интересам управляющего, так как такое информирование позволяет провести структурированное и компактное по времени собрание.

Никаких решений под пунктом "Иное"

Под пунктом повестки дня "иное" или "разное" могут пониматься только решения касательно тем второстепенного значения. Практика, однако, показывает, что любое решение, принятое в рамках данного пункта повестки дня, может быть оспорено и признано недействительным в связи отсутствием предварительного информирования в приглашении. Конечно же, такая ситуация не возникает, если

предмет для принятия решения достаточно ясным образом обозначен под заголовком "Иное".

Угроза оплаты судебных расходов!

Если в результате ошибок в приглашении возникает жалоба на принятое решение, то управляющий сталкивается с угрозой необходимости оплаты судебных расходов согласно положениям § 49 п. 2 Закона о жилой собственности.

Заявки собственников жилья на принятие решение

В повестку дня также должны вноситься проекты решений собственников жилья, если

их обсуждение и соответствующее голосование на собрании собственников соответствует требованиям надлежащего управления жилой собственностью. Хотя это не сказано напрямую в Законе о жилой собственности, однако согласно § 21 п. 4 Закона о жилой собственности каждый отдельный собственник жилья домовладелец имеет право на надлежащее управление. Если управляющий отказывается выполнять инициативу собственника жилья, то он может быть в ходе процедуры судебного рассмотрения соответствующей жалобы принужден к расширению повестки дня в соответствии с § 43 Nr. 3 Закона о жилой собственности. В неотложных случаях существует возможность добиться соответствующего судебного запрета в соответствии с § 935 и следующими параграфами Гражданского процессуального кодекса.

Проблематично дополнять повестку дня по просьбе собственников вскоре после получения ими приглашений, поскольку возникают дополнительные расходы, даже если срок созыва еще может быть соблюден при рассылке дополнительного приглашения. Вопрос насчет расходов, связанных с таким дополнительным приглашением, зависит в конкретных случаях от того, преследует ли собственник жилья при принятии соответствующего решения только собственные интересы, либо же решения затрагивает срочные нужды совместного домовладения. Для того, чтобы избежать рассылки дополнительных приглашений, управляющий должен действовать следующим образом:

3.7 Доставка приглашения

Приглашение должно быть доставлено собственнику жилья таким образом, чтобы собственник об этом узнал. В своих собственных интересах управляющий должен позаботиться о подтверждении доставки, если в прошлом со стороны отдельных собственников жилья возникали попытки оспорить факт доставки приглашения. Даже если в отдельных случаях это вызывает трудности, управляющий может побеспокоиться о доставке приглашения курьером. Заказное письмо, которое получатель не забрал, в любом случае не считается доставленным.

Приглашение должно быть доставлено по последнему указанному собственником жилья адресу. В остальном собственник жилья должен самостоятельно сообщать управляющему обо всех изменениях своего адреса. Он в любом случае не может обосновать свою жалобу тем аргументом, что он не

получил приглашение на собрание. В случае смены собственника новый собственник обязан уведомить об этом управляющего, чтобы он мог пригласить нужного человека.

3.8 Отмена приглашения

Право на приглашение на общее собрание предполагает также полномочия по отмене или переносу созванного собрания. Если же, как это редко случается, собрание было созвано всеми собственниками, то отмена или перенос собрания может быть осуществлен только по единогласному решению всех собственников. Причиной для переноса/отмены собрания собственников жилья может послужить болезнь управляющего, заведомая неправомочность собрания по причине уже состоявшегося отказа многих собственников жилья от участия или отказ от лица, сдающего в аренду помещение для проведения собрания, от предоставления этого помещения. Идет ли речь в последнем случае об обоснованной и справедливой причине, не играет роли, так как такой отказ в любом случае имеет юридическую силу.

При приглашении на новое собрание, разумеется, необходимо снова соблюсти предусмотренный законом или соглашением срок созыва собрания.

4 Проведение собрания

4.1 Модерация собрания

Хотя Закон о жилой собственности в стандартном случае исходит из того, что созыв собрания собственников осуществляется управляющим, это еще совершенно не означает, что управляющий автоматически должен модерировать собрания собственников жилья. Хотя согласно § 24 п. 5 Закона о жилой собственности управляющий действительно председательствует на собрании собственников, в то же время собранию собственников также предоставляется право, решением большинства выбрать другого председателя собрания. Такое решение осуществляется в рамках решения по регламенту, которое не должно быть прописано в приглашении в качестве повестки дня и, разумеется, не может быть оспорено, так как сила данного решения истекает с завершением собрания и не имеет никаких воздействий на будущее.

Право руководства

Председатель собрания осуществляет право руководства в ходе проведения собрания собственников:

он вправе удалять из собрания собственников, которые мешают проведению собрания, если это необходимо в качестве последней меры для проведения надлежащего собрания

он может ограничить право отдельных собственников высказываться.

Как по вопросу ограничения права высказываться, так и по вопросу удаления участников собрания должно быть принято решение собрания собственников

Удаление участника собрания происходит только после предварительного четко сформулированного предупреждения, в ходе которого до сведения собственника жилья доводится, что в случае дальнейших помех для проведения собрания он будет удален. До окончательного исключения участника собрания, который мешает его проведению, этому участнику дается право уполномочить другого собственника пользоваться правом голоса удаленного участника.

Помощь со стороны сотрудников управляющего

Являясь руководителем собрания, управляющий при проведении собрания собственников жилья может пользоваться также помощью своих работников. Например, ведение протокола может быть поручено сотрудникам управляющего. Даже проведение и модерация собрания собственников жилья могут быть поручены сотрудникам управляющего.

4.2 Определение правомочности

В первую очередь необходимо определить правомочность собрания.

Председатель должен обратиться к явившимся собственникам с просьбой зарегистрироваться в подготовленном списке участников, в который внесены все собственники с указанием информации о доли в общей собственности, которая приходится на их квартиру. Представители отдельных собственников должны предъявить письменную доверенность.

На основании данного списка председатель может сделать вывод о правомочности собрания. Решающим при этом является размер представленных долей в общей собственности, занесенных в похозяйственную книгу.

В общем случае председатель собрания должен в ходе дальнейшего проведения собрания проверять правомочность собрания собственников. Таким образом, для его правомочности недостаточно в начале собрания удостовериться в наличии достаточного количества собственников. Правомочность должна сохраняться и при каждом отдельном голосовании. [1] Если кворума нет, то как ранее было указано в п. 3.4 Неправомочность первого собрания, следует действовать по процедуре, описанной после вопроса "Что делать при неправомочности собрания собственников?"

4.3 Право голоса

4.3.1 Основные принципы

Законодательно предусмотренное право голоса по количеству человек

В соответствии с законодательно предусмотренным принципам голосования по количеству участников, изложенным в § 25 п. 2 предложении 1 Закона о жилой собственности, у каждого собственника жилья есть один голос; данный факт не зависит от размера его доли в общей собственности и от количества единиц собственности, которыми он обладает.

Если же жилая собственность принадлежит общности лиц, то это не означает, что от имени данного объекта жилой собственности могут быть поданы несколько голосов; право голоса может быть реализовано согласно § 25 п. 2 предложении 2 Закона о жилой собственности только одним лицом.

Иные договоренности касательно права голоса

Законодательно предусмотренное голосование по количеству участников может быть пересмотрено и изменено путем соглашения собственников жилья. Таким образом, во многих совместных домовладениях право голоса зависит от количества долей в общей собственности ("принцип стоимости"), либо, в отдельных случаях, также от количества единиц, находящихся в частной собственности ("принцип объектов"). Отход от законодательно предусмотренного голосования по количеству участников, однако, не может быть реализован решением большинства, так как собственники жилья не компетентны принимать решения по данному вопросу.

4.3.2 Проблема: увеличение числа голосов из-за разделения

Изменение количества голосов может возникнуть из-за разделения долей частной собственности или, соответственно, объектов, принадлежащих собственнику жилья. Такое разделение в любом случае может быть осуществлено и без согласия других собственников жилья.

Согласованный принцип стоимости

При согласованном принципе стоимости ничего не меняется с точки зрения голосования. Так как собственник, который разделяет свою собственность, и новый собственник после разделения объекта имущества вместе составляют точно такое же количество долей в общей собственности, какое имел собственник до разделения объекта собственности.

Согласованный принцип объектов

При согласованном принципе объектов также ничего не меняется, если собственник жилья продает третьему лицу лишь один из своих объектов. Если же, с другой стороны, по согласованному принципу объектов один из объектов подвергается разделению, то по общему мнению это не должно привести к увеличению количества голосов. При продаже разделенной единицы собственности, голос, относящийся к изначальному объекту жилой собственности, должен быть разделен по долям в соответствии с новыми правами на жилую собственность, возникающими из-за разделения, при этом может быть самостоятельно реализовано долевое право голоса.

Законодательно предусмотренный принцип голосования по количеству участников

При действии законодательно предусмотренного принципа согласно положениям § 25 п. 2 Закона о жилой собственности, более позднее разделение или продажа приобретателю не приводит к увеличению количества голосов.

4.3.3 Проблема: майоризация (злоупотребление возможностью использовать большинство голосов)

Участие в голосовании собственника большинства голосов не является противозаконным; оно становится таковым лишь тогда, когда он злоупотребляет своим перевесом в количестве голосов в личных целях либо в целях, не совпадающих с целями совместного домовладения. Также не является нарушением, если собственник большинства голосов один голосует за или против внесенного предложения. Это касается даже тех случаев, когда он сам себя назначает управляющим, пользуясь своим перевесом в количестве голосов. Однако иная ситуация возникает в тех случаях, когда на данный момент уже существуют напряженные отношения между ним и другими собственниками жилья, либо если его использование своего большинства голосов нарушит принципы надлежащего управления, например при приобретении несоразмерных преимуществ или при приглашении управляющего, который в силу профессиональных или личных качеств непригоден к выполнению данного вида деятельности.

В конечном счете, управляющий принимает решение по поводу судьбы вопроса, поставленного на голосование. Так как решение, провозглашенное управляющим, считается принятым. Если существуют конкретные свидетельства того, что собственник большинства голосов злоупотребляет своими правами, то управляющий имеет право и обязанность игнорировать его голоса, так как они в силу совершаемого злоупотребления все равно являются ничтожными.

4.3.4 Лишение права голоса

4.3.4.1 Основные принципы

Согласно § 25 п. 5 Закона о жилой собственности, собственник жилья лишается права голоса, если предметом голосования является правовая сделка, касающаяся управления общим имуществом и заключаемая с данным собственником, или если предметом голосования является начало или завершение правового спора других собственников жилья с данным лицом или если он в соответствии с требованиями § 18 Закона о жилой собственности по решению суда принужден к отчуждению своей жилой собственности. Запрет на использование права голоса согласно § 25 п. 5 Закона о жилой собственности имеет силу также в тех случаях, когда голосование проводится по поводу правовой сделки, которая хотя и не связана с собственником лично, однако заключается с предприятием, с которым собственник связан лично или экономически.

Выдержка из документа Инициативы Жилищное хозяйство в Восточной Европе (ИВО): «Окончательный отчет» от 12.11.2018 «Декларация о разграничении индивидуальной и общей собственности в МЖД» и «Порядок принятия решений собственниками помещений (квартир) по вопросам управления и содержания МЖД» на основе международного опыта, адаптированных к применению в Республике Казахстан», выполненный по заказу АО «Казахстанский центр модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства».

(с 01.12.2020 г. в Германии вступает в силу обновленный Закон о жилой собственности).