



EBZ
Akademie

**ОБОСНОВАНИЕ ЖИЛОЙ СОБСТВЕННОСТИ И
УПРАВЛЕНИЕ**

**НАЗНАЧЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕГО
ДОГОВОР УПРАВЛЯЮЩЕГО**

Вебинар 5 II.

ДОБРЫЙ ДЕНЬ УВАЖАЕМЫЕ УЧАСТНИКИ ВЕБИНАРА

Я рада приветствовать Вас на 2ой части вебинара.

- Во 2ой части мы начнем с назначения управляющего, договора управляющего и увольнения управляющего.



Законодательные основы назначения управляющего

- § 20 ЗЖС Содержание управления

(1) Управление общей собственностью является обязанностью собственников жилья согласно §§ 21-25 и управляющего согласно §§ 26-28, в случае создания Совета управляющего также и его согласно § 29.

(2) Назначение управляющего не может быть исключено.

Законодательные основы назначения управляющего

- § 26 Назначение и увольнение управляющего
- (1) О назначении или увольнении управляющего решают собственники жилья с правом голоса. Назначение может быть произведено максимум на пять лет, но в случае первого назначения при обосновании жилой собственности максимум на три года. (...)
- (2) Повторное назначение допустимо; для этого требуется новое решение собственников, которое может быть принято не ранее, чем за год до окончания срока назначения.
- (3) Как только статус управляющего подтвержден официально заверенным документом, достаточно представить запись о решении о назначении, в которой официально заверяются подписи лиц, указанных в § 24 абз. 6.

Законодательные основы назначения управляющего

- § 20 ЗЖС предусматривает, что возможность назначения управляющего не может быть исключена. Назначается ли управляющий или нет, и кто назначается на должность управляющего решают собственники жилья.
- § 26 ЗЖС предусматривает две возможности назначения управляющего:
- так называемое первичное назначение после обоснования жилой собственности.
- и новое или повторное назначение объединением собственников на общем собрании.

Назначение управляющего в декларации о разделении собственности

- Декларация о разделении собственности
- Общий термин для декларации о разделении в узком смысле и устава объединения собственников
- Декларирования о разделении в узком смысле
 - - является обязательным юридическим требованием для обоснования жилой собственности
 - - регулирует отношения собственности в многоквартирном доме
 - - отделяет общее имущество от индивидуального имущества
- Устав объединения собственников
 - регулирует дополнительно индивидуально и - там, где это разрешено - отклоняясь от закона отношения собственников между собой

Назначение управляющего в декларации о разделении собственности

- Первичное назначение в декларации о разделении собственности первоначальным собственником / застройщиком
- Сразу после обоснования жилой собственности
- Максимальное назначение на 3 года (в иных случаях 5 лет); причины:
 - - Защита от затягивания гарантийных претензий к застройщику в случае дефектов строительства
 - - Управляющий назначается первоначальным собственником / застройщиком, нет возможности влияния / принятия решений объединением собственников

Назначение управляющего на собрании собственников жилья

- Переназначение или повторное назначение на собрании собственников по решению собственников жилья
- Обычно на годовом собрании
- Простым большинством голосов: больше «за», чем «против» голосов присутствующих собственников
- Максимальный срок назначения 5 лет

Назначение управляющего на собрании собственников жилья

- Новое назначение
 - - назначен ранее не действующий управляющий
- Переназначение
 - - до сих пор действующий управляющий будет снова назначен
 - - нет органичений
 - - всегда требуется новое решение
 - - решение о повторном назначении возможно за 1 год до окончания срока назначения
 - - пример: период назначения 01.04.2017 - 31.03.2022; переназначение возможно с 01.04.2021

Назначение управляющего уполномоченным судом

- Заявка о назначении управляющего в кризисной ситуации одним или несколькими собственниками жилья согласно § 43 Nr.1 в связи с § 21 абз. 4 ЗЖС:
- - если действующий управляющий не выполняет свои обязанности или делает это ненадлежащим образом, что делает его увольнение оправданным
- - при полностью рассорившихся сторонах или
- - в небольших объединениях собственников, в которых отсутствует управляющий
- и если согласие объединения не может быть достигнуто. Еще одно обязательное условие - нет другого выхода, кроме судебного назначения того или иного управляющего.
- Срок судебного назначения может быть короче, чем установленный законом максимальный срок.

Договор управляющего

- Назначение управляющего и заключение договора управляющего необходимо юридически разделять, так называемая теория разделения.
- Назначение обозначает всего лишь прием на службу.
- Договор регулирует в последствии, как необходимо выполнять работу.
- Тоже самое касается окончания сотрудничества между объединением и управляющим, т.е. снятие с должности и расторжение договора.

Договор управляющего

- Общее к договору
- Договор - это соглашение, объявленное двумя или более правовыми субъектами, которое влечет за собой правовые последствия.
- Он состоит как минимум из двух согласованных заявлений о намерениях.
- Принцип свободы договора является проявлением частной автономии, которая позволяет любому лицу заключать договоры, которые могут быть свободно определены как в отношении договаривающейся стороны, так и в отношении предмета договора, при условии, что они не нарушают обязательных положений применяемого законодательства.

Договор управляющего

- Договор управляющего должен содержать следующие данные и информацию:
 - Стороны договора
 - Стороны договора управляющего – это соответствующее объединение собственников и управляющий.
 - Срок действия договора
 - Установка даты начала действия договора, которая может отличаться от даты назначения управляющего, и даты окончания срока действия.
 - Обычное увольнение со стороны управляющего
 - В письменной форме с максимальным сроком 3 месяца

Договор управляющего

- Перечень услуг
- Задачи и полномочия управляющего в рамках надлежащего управления согласно §§ 21, 27 ЗЖС
- Ответственность управляющего за определенные работы
- Заключение страховки об ответственности за нанесение материального ущерба, при этом это относится к требованиям приема на должность управляющего согласно Положению о предпринимательстве (см. презентацию часть 1 слайд 9)
- Вознаграждение управляющего
- за работу в соответствии с договором и дополнительные работы
- Доверенности
- Указания по замещению управляющего в случае его отсутствия / доступность
- Периодичность и время проведения собраний собственников

Прекращение совместной работы

- Сотрудничество между управляющим и объединением собственников может закончиться при следующих условиях:
- Истечение срока
- - Срок назначения заканчивается без повторного назначения
- - Договор управляющего привязан к периоду назначения и также заканчивается

Прекращение совместной работы

- Обычное увольнение
- - Объединение собственников решает простым большинством отозвать управляющего до окончания срока назначения
- - Договор управляющего должным образом расторгается и прекращает свое действие к сроку увольнения.
- - В случае необходимости, соглашение о финансовой компенсации за оставшийся период

Прекращение совместной работы

- Чрезвычайное увольнение по веской причине
- - Объединение собственников простым большинством голосов принимает решение об увольнении управляющего до окончания срока назначения по веской причине.
- - Договор управляющего расторгается в бессрочном порядке
- - Вескими причинами могут быть, например:
 - Отказ в предоставлении отчетности
 - Отказ в созыве собрания собственников
 - Оскорбление собственников
 - Постановка своих личных интересов над интересами собственников
 - Пренебрежение заявленной волей собственников
 - Полное или частичное ненадлежащее выполнение возложенных на него задач
 - Преступные действия

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 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