

Вебинар 1

Объединение собственников жилья (ОСЖ) - Wohneigentümergeinschaft (WEG)

Согласно немецкому законодательству, собственники квартир в многоквартирных жилых домах, состоящих как минимум из двух квартир, создают объединение собственников жилья (ОСЖ) (Wohneigentümergeinschaft WEG) с целью совместного управления элементами и имуществом здания, которые предназначены для пользования всеми сособственниками жилья и обеспечения их надлежащей эксплуатации.

Охарактеризуем ситуацию в Германии следующими основными положениями:

- * Немецкое законодательство устанавливает, что членство в ОСЖ наступает автоматически, вместе с приобретением права собственности на квартиру. Ни один из собственников не может отказаться от вступления в ОСЖ.
- * Все собственники квартир совместно создают общество гражданского права. ОСЖ несёт солидарную ответственность относительно общего имущества, а члены объединения несут ответственность в пределах своей доли в праве на общее имущество.
- * Общее собрание членов является высшим органом ОСЖ, своего рода «парламентом» объединения. Оно осуществляет свои полномочия путём решений, которые принимаются общим собранием ОСЖ и выполняются в соответствии с Уставом объединения.
- * Как правило, большинство ОСЖ не осуществляют самостоятельно управление домом. На общем собрании члены ОСЖ принимают решение по выбору квалифицированного профессионального управляющего (Verwalter), который управляет домом ОСЖ на договорной основе. Управляющий является ответственным за выполнение, принятых на общих собраниях решений и проводит необходимые работы в соответствии со своим договором.
- * Расходы, связанные с управлением и содержанием общего имущества, возмещаются собственниками квартир совместно, согласно их доле в общей собственности дома.

* Члены ОСЖ избирают из своего круга Совет собственников (Beirat), который правомочен консультировать управляющего и оказывать ему поддержку.

Далее приведем обзор законодательной базы, регулирующей взаимоотношения собственников квартир между собой и управляющей компанией.

Уже в самом основном законе Германии (Конституции) указано, что наличие собственности предполагает наличие обязанностей.

Законодательной основой является «Закон о жилой собственности» (далее «ЗЖС») (Wohnungseigentumsgesetz) от 1951 г., последнее обновление от 2014 г.

В соответствии с ЗЖС нельзя изменить следующие положения:

- * Совместное домовладение нельзя распустить. У собственников нет права, этого требовать. Исключением является только случай полного или частичного разрушения здания, когда нет обязанности его восстановления.
- * Собственник при продаже квартиры должен получить согласие всех остальных собственников или третьего лица (напр. управляющей компании). Отказ в продаже разрешается только из-за уважительных причин § 12 ЗЖС.
- * Совместное домовладение может потребовать от собственника продать квартиру, если собственник не выполнил обязанности в такой степени, что совместное проживание в доме нетерпимое (§ 18 ЗЖС).
- * Нельзя исключить привлечение управляющего (§ 20 абз. 2 ЗЖС).
- * Решение вне рамок общего собрания правомочное, при условии, что все собственники дали письменное согласие § 23 абз. 3 ЗЖС).
- * Управляющий обязан созывать общее собрание, при условии, что этого требует более четверти собственников в письменном виде, указывая на цель собрания и причины требования (§ 24 абз. 2 ЗЖС).
- * Права и обязанности управляющего определены договором. Никто из собственников (совета собственников) не может ограничить управляющего в его действиях и особенно в реализации решений общего собрания (высший орган ОСЖ).

Правовые отношения между ОСЖ и управляющей компанией регулируются на основании договора согласно § 662 Гражданского кодекса (описаны основные положения договорных отношений).

В соответствии с параграфом 8 ЗЖС разрабатывается **«Декларация о разделении собственности» (далее Декларация) (Teilungserklärung)** многоэтажного дома. Документ называется Декларацией, потому что в ней заявляют перед ведомством, которое ведёт поземельные книги, что соответствующий земельный участок будет разделён между разными собственниками. В Декларации точно описаны размер и границы собственности жилья.

В Декларации разделяются понятия индивидуальная и общая собственность. Через цветное маркирование в поэтажных планах технического паспорта на дом и в дополнительных текстовых пояснениях устанавливаются границы жилых и нежилых помещений, которые находятся в собственности членов объединения, и устанавливается величина долевого соучастия каждого собственника квартиры в общей собственности.

Декларация, в частности, может содержать, например, следующее:

Часть I. Декларация о разделении собственности

§ 1 - Описание участка

§ 2 - Декларация о разделении собственности и план местности с разбивкой на участки

Часть 2 – Устав совместного домовладения

§ 3 - Основное положение

§ 4 - Общая собственность и индивидуальная собственность

§ 5 - Правила пользования

§ 6 - Особые правила пользования

§ 7 - Сдача в аренду

§ 8 - Строительные изменения индивидуальной собственности

§ 9 - Ответственность за причинение ущерба

§ 10 - Передача жилой собственности

§ 11 - Текущий и капитальный ремонт индивидуальной собственности

§ 12 - Текущий и капитальный ремонт общей собственности

§ 13 - Отчисления на текущий ремонт

§ 14 - Страхование

§ 15 - Восстановление и реконструкция

§ 16 - Эксплуатационные и коммунальные расходы

§ 17 - Большинство обладающее правом собственности

§ 18 - Собрание собственников

§ 19 - Совет управления и управление

§ 20 - Права и обязанности управляющего

Часть 3 - Заявление о внесении в поземельную книгу и соответствующая доверенность

§ 21 - Разрешение на регистрацию и заявление

§ 22 - Доверенность

Часть 4 - Общие положения

§ 23 - Частичная недействительность

§ 24 - Место исполнения обязательства и юрисдикция

§ 25 - Внесение изменений в Устав

Декларация содержит подробное описание отдельных квартир, а также планы всего дома. Составной частью Декларации является «план разделения». Он содержит все необходимые для изображения дома чертежи в 1:100 (горизонтальный и поперечный разрез, фасад). Также содержит «удостоверение замкнутости» (все квартиры должны быть отдельные и иметь собственный вход). «Удостоверение замкнутости» является юридической основой разделения собственности. Создаётся индивидуальная собственность квартир, а также нежилых помещений.

Частью «Декларации о разделении собственности» является Устав совместного домовладения (Miteigentümerordnung) (часть II Декларации, см. приложение 1) регулирует права и обязанности собственников квартир между собой и управляющим. Устав дополняет, конкретизирует предписания Закона о жилой собственности. Как правило, Устав регулирует следующее:

- * Право пользования общей собственностью. Общая и индивидуальная собственность
- * Право на пользование общей собственностью на особых основаниях (напр. сад, место парковки автомашин)
- * Сдача в аренду
- * Конструктивные изменения индивидуальной собственности

- * Животные в квартире
- * Ответственность за ущерб
- * Право голоса на общем собрании
- * Обязанность, информировать о существующих дефектах
- * Текущий и капитальный ремонт общей собственности
- * Страхование дома
- * Получение согласия управляющего при продаже квартиры
- * Отчуждение жилой собственности
- * Привлечение управляющего
- * Права управляющего
- * Назначение Совета собственников (общее собрание выбирает три собственника в качестве членов Совета. Они консультируют управляющего
- * Разработка хозяйственного плана, включая отчисление на капитальный ремонт и.т.д.

Изменения Декларации и Устава (как составной части Декларации) возможно лишь при условии, что все собственники дали на это свое согласие (в некоторых случаях необходимо согласие кредитных учреждений). Изменённый Устав вновь заверяется нотариусом.

Как правило, Декларацию и Устав разрабатывает и определяет застройщик (собственник) земельного участка и будущего дома (квартиры), который он хочет продать, до формирования совместного домовладения. Будущим собственникам квартир, перед тем как они выкупают квартиры в доме, рекомендуется тщательно изучить положения Декларации и Устава и проанализировать, какие проблемы для них могут возникнуть в будущем.

Возможно также, что Устав будет составлен позже, после того, когда все квартиры в доме распроданы. Тогда все собственники должны заверить у нотариуса своё письменное согласие с Уставом.

После того как соответствующие органы перепроверили и согласовали данные планы, Декларация о разделении собственности, включающая Устав совместного домовладения, а также после того, как данные документы были зарегистрированы в ведомстве земельного кадастра (причислены к актам поземельной книги), выдаётся разрешение на строительство, и квартиры могут быть проданы.

По всем вопросам совместной эксплуатации дома, на основе вышеописанных законодательных документов, решение принимает общее собрание собственников.

Роль государства по всем вопросам ОСЖ ограничено созданием необходимых законодательных рамочных условий. Государство частично вмешивается, когда имеются искажения на рынке. Напр., в г. Берлине администрация ограничивает сдачу квартир в качестве мини-отелей туристам (речь идёт о собственниках квартир, которые сдают свои квартиры) в центральном районе, где не хватает жилья для населения.

Составила по материалам Инициативы «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО), Берлин, Л. Шреккенбах, руководитель проектов ИВО, 2018.