

Практическое руководство по жилой недвижимости в Германии (фрагмент)

6 Частичная правомочность, ответственность и банкротство

6.1. Частичная правомочность

6.1.1. Что означает частичная правомочность?

Частичная правомочность означает: правовой субъект может принимать активное участие в правовых сделках, имеет ряд прав и обязанностей, может подавать судебные иски и может быть привлечен к судебной ответственности.

До решения **BGH**¹ (02.06.2005, Az. V ZB 32/05) относительно частичной правомочности **объединения собственников жилья (ОСЖ)** и её законодательного введения в рамках реформы ОСЖ, *собственники жилья были лично носителями прав и обязанностей, которые относились к управлению общим имуществом*. ОСЖ как таковое не признавалось независимым правовым субъектом². Это было причиной многих трудностей на практике. Например, как при определении сторон во время судебного разбирательства, так и во время судебного процесса против ОСЖ, истец должен был всегда предъявлять актуальный список собственников. Особенно в больших ОСЖ это усложняло ведение судебного процесса. В случае изменения структуры собственников, было непонятно, к кому относятся претензии ОСЖ против третьих лиц: к бывшему собственнику или же к настоящему.

С помощью реформы ОСЖ, их частичная правомочность была законодательно закреплена. Смысл её заключается в том, чтобы облегчить управление общим имуществом. Согласно §10 Abs. 1 **WEG**³ n.F., собственники наделены правами и обязанностями, в отношении индивидуальной собственности и общей собственности, если этому не противоречит другие правовые предписания.

Согласно §10 Abs. 6 WEG n.F., ОСЖ имеет ряд особенностей:

- ОСЖ может получать и использовать права и обязанности в рамках управления общим имуществом относительно третьих лиц и собственников
- ОСЖ является владельцем законодательно закрепленных прав и обязанностей
- Наделается общественными правами собственников
- Исполняет общественные обязанности собственников
- Исполняет прочие права и обязанности собственников, если они подразумевают коллективную ответственность или исполнение.

Необходимо отличать следующие правовые субъекты:

- **Частично правомочное ОСЖ** ⁴ как особый вид объединения собственников (99% случаев использования)
- Неправомочное ОСЖ как частичное объединение собственников относительно общей долевой собственности (**непосредственное управление**⁵, случаев использования до 1%)
- Собственники жилья как правомочные физические лица (члены ОСЖ)

¹ BGH – Федеральный суд Германии

² Как сейчас происходит в Беларуси, Украине и других странах СНГ, если собственники помещений многоквартирного жилого дома не выбрали способ управления – то есть не зарегистрировали ТС, ОСМД, ТСЖ и т.д.

³ WEG – Закон о жилой собственности в Австрии и Германии

⁴ В Украине не используется. В то же время «**полностью правомочное ОСМД**» не используется в Австрии и Германии

⁵ используется также в Украине, Беларуси и других странах СНГ для управления совместным домовладением без образования юридического лица, идентично немецкому праву

Если ОСЖ выступает как объединение, тогда согласно §10 Abs.6 S.4 WEG n.F. оно должно иметь официальное название «Объединение собственников жилья» с указанием данных о земельном участке, например, ОСЖ «Таннштр.100б 80123 Мюнхен».

6.1.2. Какие права и обязанности имеет ОСЖ

Права и обязанности ОСЖ подразумевают всецелое управление общим имуществом, использование общего имущества (§15 WEG), а также проведение мер с целью лишения собственников прав на имущество (§18 WEG). Это касается внешнего общения ОСЖ с третьими лицами, а также внутреннего общения с собственниками.

Под внешним общением подразумеваются правовые отношения, в которых ОСЖ ведет диалог с третьими лицами. Сюда относятся все права и обязанности, которые принадлежат ОСЖ согласно закону. Юридические договора заключаются не отдельными собственниками, а ОСЖ как объединением. Управляющий (управляющая компания) является представителем ОСЖ согласно §27 Abs.3 WEG n.F.

Деятельность ОСЖ как объединения в отношении с третьими лицами подразумевает, в частности:

- договор (контракт) на управление с управляющим (юридическим лицом или предпринимателем);
- прием на работу ремесленников в рамках мероприятий по техническому обслуживанию, ремонту или модернизации общей собственности, хаусмастеров;
- получение сметы расходов на реновационные мероприятия для общего имущества;
- заключение кредитных договоров для заимствования средств в отношении общего имущества;
- заключение договоров на техническое обслуживание или сервисное обслуживание;
- заключение договоров на поставку энергоносителей;
- аренда помещений из состава общего имущества;
- заключении договора о попечительстве;
- претензии по недостаткам, вытекающие из договоров купли-продажи с застройщиками;
- индивидуальные претензии владельцев помещений ОСЖ по дефектам, которые ОСЖ с частичной правомочностью подтверждает посредством большинства голосов;
- права на дефекты или требования о возмещении ущерба, вытекающие из договоров, которые ОСЖ заключило как объединение с частичной правомочностью, например, против управляющего или ремесленников;
- обязанность охранять общее пространство для движения транспорта, например, обязанность пользоваться стоянками с твёрдым покрытием и достаточным освещением на территории ОСЖ, а также избегать нарушений местного законодательства в этой сфере.

Объединение, обладающее частичной правомочностью, является также владельцем прав и обязанностей во внутренних отношениях, т.е. по отношению к отдельным членам ОСЖ. Внутренние дела ОСЖ как объединения с частичной правомочностью, предусматривают, в частности:

- требования об оплате пропорционального бремени и взносов на покрытие расходов (например, денежные средства на дом, специальные накопительные ассигнования на текущий и капитальный ремонт, взносы на содержание общих помещений, дополнительные выплаты из годовых смет);
- возврат собственникам помещений ОСЖ переплаченных взносов за содержание общего имущества дома по результатам завершённого финансового года;
- иски о возмещении убытков против управляющего;
- действия по конфискации жилого имущества собственников ОСЖ в соответствии с §§ 18, 19 WEG;
- иски о возмещении ущерба, предъявленные индивидуальным владельцам в связи с ущербом общей собственности, например, в контексте перестройки или структурных изменений помещения одного владельца;

- решение об устранении структурных изменений, принимаемое большинством голосов;
- действие судебного запрета, чтобы прекратить и воздержаться от ненадлежащего использования помещения одним владельцем по решению большинства;
- соблюдение правил пользования как в отношении общего имущества, так и в отношении индивидуального имущества, которое, как правило, является результатом общего порядка или в соответствии с § 15 абз. 2 WEG основываются на решении большинства собственников ОСЖ, а также на постановлениях о содержании домашних животных, периодах отдыха, общих правилах дома, правилах о музыке, ограничении времени пользования общими стиральными и сушильными машинами.

Открытие отдельного счёта в каждом ОСЖ (для сообщества каждого многоквартирного дома).

До признания частичной правоспособности ОСЖ совместные счета могли открываться и управляться только как трастовые счета, владелец счета: Управляющая компания (менеджер, администратор). Однако счета условного депонирования имеют серьезные юридические недостатки для владельцев квартир.

Недостатки эскроу-счетов (как сейчас применяют в России и Украине):

- Владелец счета: Управляющая компания (УК).
- Форма счета: оперативные текущие счета УК.
- Риск неплатёжеспособности УК.
- Банки имеют право на зачет и / или удержание требований третьих лиц к УК.
- На счетах, где владельцем счета является УК, невозможно хранить средства ОСЖ отдельно от активов УК. Средства на трастовых счетах добавляются к активам УК.

После признания частичной правоспособности собственные счета ОСЖ также могут открываться и управляться для ОСЖ.

Преимущества собственных счетов ОСЖ.

- Владелец счета: сообщество собственников.
- Владелец фондов сообщества: ОСЖ с частичной правомочностью.
- Форма счета: частный безналичный счет ОСЖ как потребителя.
- Защита от ареста и неплатежеспособности по обязательствам УК.
- Отсутствие права на зачет и / или удержание банков в связи с претензиями третьих лиц к УК.
- При необходимости ОСЖ может получить доступ к своим совместным счетам и получать информацию напрямую, а не через УК (администратора).
- В случае смены УК нет необходимости менять учетную запись, поскольку требуется только изменение авторизации учетной записи и адреса УК.
- Собственные счета ОСЖ не могут использоваться УК в контексте своей коммерческой деятельности. Фонды сообщества могут использоваться только в интересах ОСЖ.

Геннадий Калёнов, сентябрь 2020, г. Минск