

Вессель, Праймесбергер
адвокаты

Квартирная собственность и Закон о праве собственности на квартиры

- **Собственность** – это право распоряжаться предметом на правовой основе (возможно получение ссуды, залог, сдача в аренду/внаем, и т. д.).



- Собственность отличается от **владения** тем, что она требует правового основания; например, краденный предмет может быть во владении вора, но не является его собственностью.

Разграничение владения и собственности

Следует различать **владение** и **собственность**. Собственность означает *правовую* власть над предметом, а владение – лишь *фактическую* (также: физическую) власть. Это хорошо иллюстрируется примером сдаваемой в аренду квартиры.

Съемщик пользуется квартирой, т. е. является владельцем и располагает правами владения и пользования квартиры. Но он не может причислять «квартиру» к своему имуществу: в его балансе нет активной статьи «квартира». Эта активная статья есть только в балансе собственника.



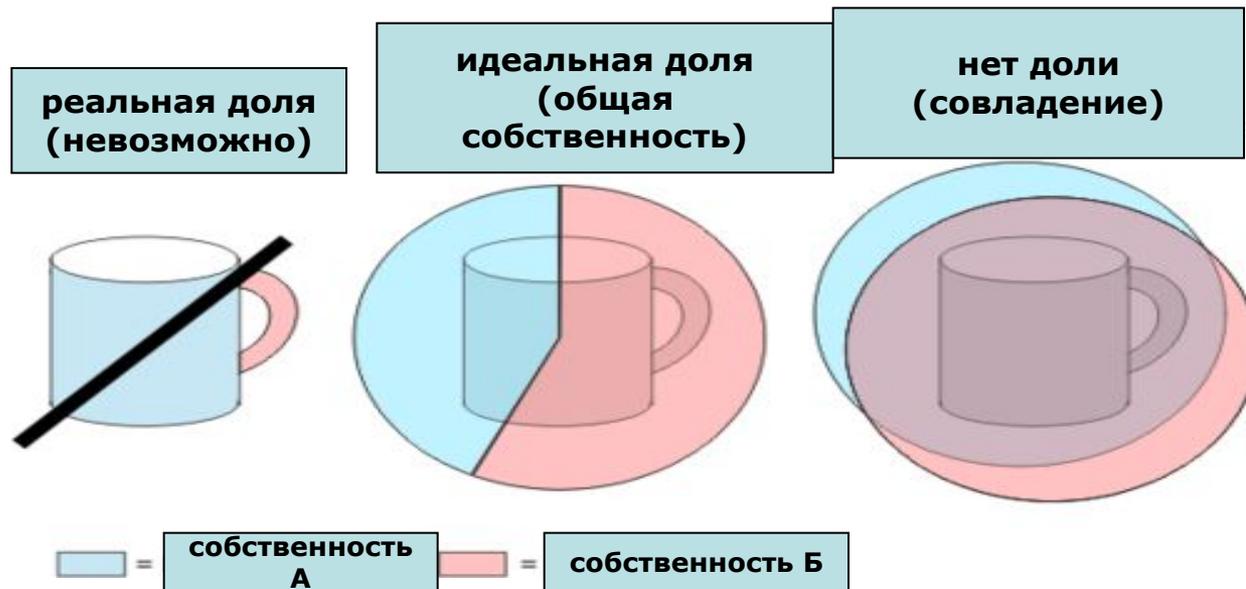
Понятие собственности

Собственность неделима. Характерными для собственности экономическими возможностями являются получение ссуды, заклад, сдача в аренду/внаем.



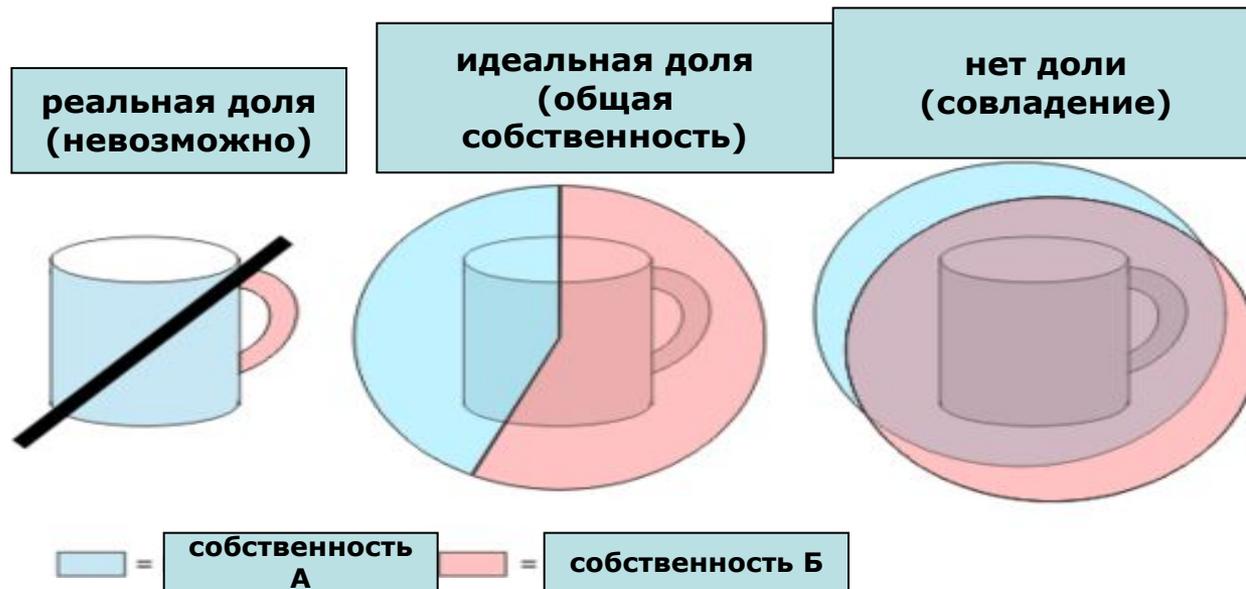
Несколько лиц

Закон принципиально не допускает существования особых прав относительно основных составных частей предмета. Тем более не может существовать различных прав относительно различных частей **одного** предмета. Например, ручка чашки может принадлежать только тому, кто является собственником остальной части чашки.



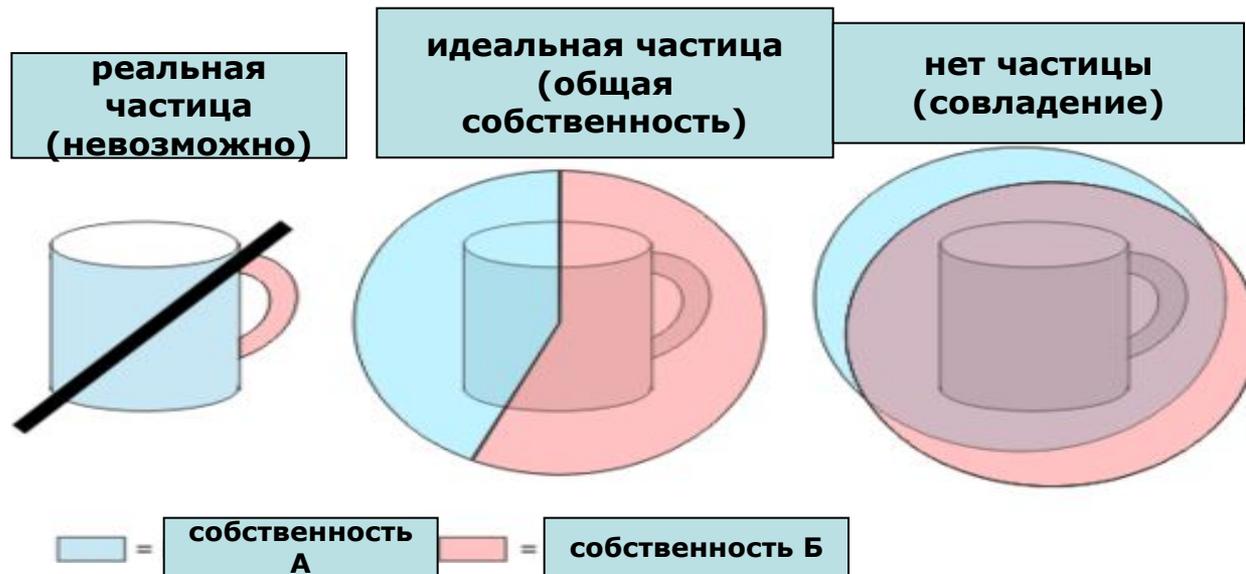
Общая собственность

Общая собственность при этом возможна при наличии идеальных долей (общая собственность по долям или общая долевая собственность). И так, в примере А и Б могут иметь общую собственность чашки на разных идеальных долях (ср. рисунок в центре).



Совладение

Собственность предмета причитается *обоим* (совладение). В этом случае нет долей собственности, а оба являются собственниками, однако каждый ограничен в распоряжении собственностью вторым. Совладение в основном встречается при нераздельном наследстве, например если А и Б получили чашку в наследство (ср. рисунок справа).



Квартирная собственность

Гражданский кодекс ФРГ наделяет собственника участка правами собственности на все возведенные на этом участке здания в качестве основных составных частей участка (§ 94 ГК ФРГ). Таким образом самостоятельная собственность в отношении зданий и тем более квартир на участке в принципе не может существовать.



Этот принцип нарушается Законом о праве собственности на квартиры.

Закон о праве собственности на квартиры

Закон о праве собственности на квартиры регулирует собственность в отношении отдельных квартир или зданий (**квартирная собственность**), не используемых в качестве жилья помещений или площадей (**долевая собственность**) и **общую собственность** в отношении совместного здания или участка при соответственном формальном разделении участка посредством **заявлении о разделении**.

Закон о праве собственности на квартиры регулирует прежде всего:

- заявление о квартирной собственности
- правовые отношения между собственниками квартир
- управление квартирной собственностью
- особенности судебных спорах

Заявление о разделении

- Заявление собственника участка в земельный кадастр, о том что собственность на участке разделена на доли общей собственности (= квартирная собственность).



- Из заявления о разделении можно заключить, какие части здания находятся в обособленной собственности, а какие в общей собственности.

Квартирная и долевая собственность (обособленная собственность)

Квартирная собственность является обособленной собственностью в отношении отдельной квартиры и ее подсобных помещений.



Долевая собственность является обособленной собственностью не используемых в качестве жилья помещений.



Общая собственность

Совместно используемые части здания:

- проезжая часть
- участок
- общие инженерные коммуникации
- корпус здания
- статически необходимая строительная субстанция

находятся в **общей собственности.**

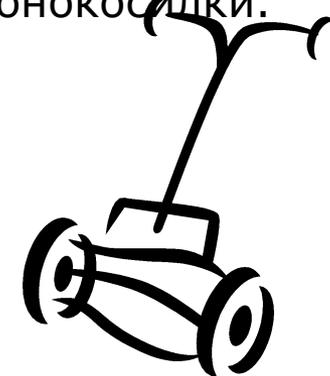


Общая собственность

- **Финансовые средства** сообщества, т. е. текущие расходы и эксплуатационные накопления для проведения крупных ремонтных работ.



- **Административное имущество**, т. е. инвентарь общей собственности, как напр. стиральные машины и газонокосилки.



Товарищество собственников жилья

Совокупность собственников составляет **товарищество собственников жилья.**



Как сообщество оно несет:

- расходы на эксплуатацию и ремонт общей собственности
- другие текущие расходы.

Собрание собственников жилья

Это высший орган самоуправления товарищества собственников жилья.



Управдом

Товарищество собственников жилья нанимает управдома решением большинства. Управдом составляет хозяйственные планы, годовые отчеты, проводит собрания собственников, отвечает за обеспечение безопасности движения, текущее техническое



обслуживание и проведение ремонтных работ.

Накопления для проведение ремонтных работ

Это предписанное накопление соответствующей суммы, из которой в дальнейшем финансируются необходимые ремонтные работы и текущая эксплуатация, при необходимости также работы по модернизации общей собственности.



Бизнес-план

В бизнес-плане калькулируются доходы и расходы в наступающем хозяйственном году и отчисления в фонд накопления для проведения ремонтных работ.

