



(Управление жилым комплексом Рояд Виллас, ежемесячный информативный бюллетень.)

Номер: 2/2019

Серик/Анталия/Турция

08 Июль 2019

Дорогие жители нашего комплекса, с помощью этой рассылки мы стремимся предоставить вам информацию о нашем жилом комплексе и связанных с ним новостях. Это связано с тем, что особенно иностранные владельцы, могут быть не осведомлены о законодательстве и законах, касающихся управления жилых комплексов, и в связи с незнанием этих правил, может осуществиться выкуп имущества, установление ипотеки или даже продажа.

### **ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ОБ УПРАВЛЕНИИ ЖИЛИЩНЫМИ**

**КОМПЛЕКСАМИ:** Наш жилой комплекс управляется в рамках закона №634 КМК (Закон о хозяйственном имуществе). Вы можете ознакомиться с текстом Закона о собственности на турецком языке по адресу [www.mevzuat.gov.tr](http://www.mevzuat.gov.tr), текстом на английском языке, переведенным нашей администрации на сайте [www.royalvillalari.site/KMKENG.pdf](http://www.royalvillalari.site/KMKENG.pdf), и текстом на русском языке по адресу [www.royalvillalari.site/KMKRUS.pdf](http://www.royalvillalari.site/KMKRUS.pdf) или запросить текст закона на ваш адрес электронной почты.

Управление жилым комплексом не является коммерческим предприятием, оно всего лишь выполняет положения соответствующего закона. План управления жилого комплекса и законодательство содержат обязанности по управлению жилым комплексом и правила как им управлять. В определенное время проводятся запланированные собрания совета собственников жильцов, а так же при возникновении особых обстоятельств, проводятся внеочередные собрания. Приглашения на собрания отправляется владельцам заказным письмом. Уведомления, сделанные администрации жилого комплекса (согласно приложению к закону об уведомлении) направляется по адресу, указанному в администрации владения имущества и по адресу, независимой доли, находящейся в пределах жилого комплекса. Решения принимаются и применяются голосованием владельцев на собраниях.

Решения совета владельцев являются обязательными для всех (статья 32 КМК). Решения относительно квартплаты, принятые на этом собрании, являются окончательными, так как это решения совета владельцев. Те, кто не согласен с решениями, могут подать в суд, однако это не останавливает применения принятого решения. Управление жилым комплексом не является сборщиком задолженностей.

При задержке оплаты квартплат начисляются пенни размером в 5% в месяц, рассчитанные на ежедневной основе (см. Пункт 20 закона КМК). На владельца, не оплатившего квартплату в течение двух месяцев подряд заводится уголовное дело, а на его имущество накладывается залог. Если владелец имущества покроет свою задолженность, все его долги перед управлением жилого комплекса стираются, однако он остается должен исполнительным органам (расходы, гонорары адвокатов и т. д.). Для того, чтобы снять залог с имущества, владелец также должен выплатить эти долги и расходы исполнительному органу. Управление жилым комплексом не может следить за этим, у него нет таких полномочий или ответственностей.

На имущество тех, кто продолжит не платить взносы, будет оформлена ипотека в качестве залога, согласно закону о праве собственности (см. Статью 22 КМК). Имущество тех, кто подвергается судебному или исполнительному органу как минимум три раза в течение двух календарных лет, решением совета владельцев передается другим желающим владельцам, по решению суда по справедливой рыночной стоимости (см. Статью 25 Закона КМК).

Поскольку управление жилым комплексом не является коммерческим бизнесом, оно не может вести переговоры или обсуждать вышеуказанные вопросы. Законодательство по этому вопросу следующее: если владелец не платит взносы, администрация управления не может приостановить обслуживание и свои услуги, а владельцы не могут не платить взносы, потому что они не пользуются услугами.

Если существует проблема между владельцами этажей и администрацией жилого комплекса, эта проблема решается в первую очередь на собрании совета владельцев, владелец которой не удовлетворен результатом, может подать в суд. Управление жилым комплексом является представителем жильцов и всегда готово оказывать им услуги, однако в вопросах о взносах квартплаты, оно применяет закон без каких-либо комментариев и изменений. Управление жилым комплексом общается не с адвокатами жильцов, а с самими владельцами имущества, адвокаты обращаются к судье в суде.

Наш жилой комплекс соответствует пятизвездочным стандартам и обладает самыми низкими взносами за квартплату в Турции. В нашем жилом комплексе существует семь типов независимых секций с 20,14,11,9,5,4,3 земельными долями. После последнего подъема оплаты в 2019 году, квартплата независимой секции с 3-мя земельными долями составляет (3x87,50 =)262,50 лир, включающая охрану, технические и ландшафтные услуги, уборку, управление, надзор, общую и внутреннюю воду и электричество. Квартплаты ни одного жилого комплекса, включающего внутри квартирное электричество и воду не ниже этого. В блоке С-типа имеется 10 независимых секций, а стоимость квартплаты виллы типа А, которая является целым блоком, составляет 1,750,00 лир, из-за ее площади (см. Пункт 20 закона КМК).

При изменении курса валют, цен на электричество-воду, инфляция и изменении минимальной заработной платы, собирается совет жильцов жилого комплекса и пересматривает сумму взносов (29,30,31,32 КМК).

**О желаниях администрации управления жилым комплексом:** На собрании совета владельцев, состоявшемся 13 апреля 2019 года, с участием 185 из 211 независимых секций и голосованием 177, 168 независимых секций запросили уменьшения квартплат ссылаясь на помощь предприятия, арендовавшего площадь в нашем жилом комплексе.

Взносы за квартплату в соответствии с Законом всегда будут присутствовать в жилом комплексе. Предприятие платит только взносы за независимые секции, которое оно арендует. Предприятие ведет свою деятельность в соответствии с соответствующими статьями плана управления. Тем не менее, предприятие взяло на себя обязательство официально и нотариально и запросило все другие независимые секции так же взять обязательство об оплате затрат на услуги и прочее, за исключением расходов на управление, и чтобы все владельцы предоставили данное обязательство в управление жилого комплекса. Совет владельцев также попросил, чтобы все владельцы были уведомлены об этой ситуации, и руководство жилого комплекса сделало объявление. Однако для того, чтобы это обязательство было действительным, все владельцы должны представить документы. Многие владельцы дали обязательство. Тем не менее, поскольку у некоторых владельцев другие ожидания или некоторые находятся за пределами Турции, не все обязательства собраны, соответственно на взносы за квартплату действуют старые расценки.

Мы просим наших владельцев связаться с владельцами, которых вы знаете, чтобы платить более низкие взносы и помочь им отправить свои обязательства руководству.

Обязательства предоставленные организацией и перевод, а также пример обязательства, ожидаемого от владельцев собственности, приведены в приложении. Когда все владельцы возьмут на себя обязательства, совет владельцев соберется и пересмотрит квартплату. Возможное предложение будет следующим:

Тип земельной доли	Настоящая выплата квартплаты (тл/мес)	Сумма, которую предприятие будет выплачивать за владельца (тл/мес)	Сумма, которую будет выплачивать хозяин имущества (тл/мес)	Процент улучшения (%)
20	1.750,00	1.570,00	180,00	97
14	1.225,00	1.065,00	160,00	76
11	962,50	822,50	140,00	68
9	787,50	667,50	120,00	65
5	437,50	337,50	100,00	43
4	350,00	270,00	80,00	43
3	262,00	202,50	60,00	43

Предложение о применении вышеуказанных взносов будет возможно только если все владельцы дадут обязательства. Кроме того, каждому владельцу имущества после подписания обязательства будет сделана скидка на покупку еды и напитков, а так же пользование пляжем и лодкой будет бесплатным.

Вы можете отправить свои обязательства по электронной почте по адресу [yoneticim@gmail.com](mailto:yoneticim@gmail.com) или по номеру 0 532 716 92 65 с помощью WhatsApp или передать напрямую в управление жилым комплексом.

**ИНФОРМАЦИЯ О ПОДАЧАХ В СУД НА УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛЫМ КОМПЛЕКСОМ:** Поскольку нашим жилым комплексом управляет профессионал, профессор, который дает образование по этому предмету в университетах, (внешний менеджер, см. Статью 34 КМК), иски, поданные против администрации жилого комплекса, либо отклоняются, либо из-за отсутствия заведомой незаконности сторон (оправдания сторон и т.д.) находятся на четвертой или пятой сессии. Кроме того, решение, вынесенное каждому суду, повторяется с новым собранием совета собственников и продолжает работать в рамках законодательства об управлении жилыми комплексами (информация в этом разделе сделана в соответствии со статьей 38 Закона о собственности).

Существование взносов за квартплату не может быть оспорено (см. Статью 20 МКМ), но может быть оспорена сумма. Однако, поскольку взносы в нашем жилом комплексе определяются решениями совета владельцев, а не администратором (см. Статьи 37 и 32 КМК), взносы учитываются как документы в статье 168/1 Закона об исполнении и банкротстве, и их исполнение осуществляется без судебного преследования.

К сожалению, несмотря на то, что в законе все очень четко указано, некоторые из наших владельцев задержали выплату своих взносов и выплатили на 60% в год больше (см. Статью 20 КМКМ), было вынесено решение передать собственность некоторых владельцев (см. Статью 25 КМК), а для некоторых наших владельцев начался процесс ипотеки в земельной книге (см. Статью 22 КМК).

**НЕ ОПЛАТИВ КВАРТПЛАТУ ВОВРЕМЯ, ОПЛАЧИВАТЬ ЕЕ ПОСЛЕ РЕШЕНИЯ ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ОРГАНА:** В управлениях жилыми комплексами квартплаты оплачиваются в определенный день. Однако, как многие комплексы, мы разделили квартплату на аванс квартплаты. Касательно квартплат, не оплаченных с 1 по 10 день каждого месяца, применяется пеня за просрочку оплаты в размере 5% в месяц, которая рассчитывается за каждый день (смотрите закон КМК 20).

Решениями, принятыми советом владельцев имущества, против владельцев, которые не оплачивают квартплату и расходы на инвентарь в течение двух месяцев подряд, с даты окончания последнего срока оплаты заводятся дела исполнительного производства без необходимости в дополнительном оповещении. Против судебного производства может быть подана апелляция, однако в конце предметом оплаты станет и компенсация за просрочку в размере 5%, и расходы на адвоката и оплата в связи с отрицанием в размере до 20% процентов. То есть, квартплаты, оплаченные через год, оплачиваются на 120% больше. Касательно документа регистрации права владения недвижимостью начинается процесс наложения ареста на имущество.

При оплате квартплат во время продолжения исполнительного производства и ареста имущества, задолженность перед комплексом погашается, но остается задолженность перед департаментом судебных приставов за вычетом долга по квартплате.

**То есть, из задолженностей наших домовладельцев, которые не оплачивают квартплаты вовремя, будут погашены только долги комплексу, а остальные задолженности в департаменте судебных приставов за исключением квартплаты останутся.**

Управление комплекса не имеет полномочий или ответственности по отмене или отслеживанию таких задолженностей. Наша рекомендация в том, чтобы владельцы, которые не совершили оплату вовремя, погашали такие штрафы, остающиеся в департаментах судебных приставов, сами или посредством своих знакомых.

В нижней части письма/в приложении приведены и ваша текущая задолженность перед комплексом (если такая имеется) и ваши дела в департаментах судебных приставов.

Управление комплексом не является коммерческой организацией, и все дела по управлению ведутся в рамках законодательства. Для того, чтобы не переплачивать и не получать штрафы, оплачивайте ваши квартплаты вовремя. Не уклоняйтесь от принятия писем и оповещений, приходящих от управления комплексом, оповещения управления комплексом и соответствующие положения закона различаются.

(в случае, если вы сообщите ваш адрес электронной почты / номер телефона, с помощью пароля для отслеживания квартплат за комплекс, вы сможете их моментально отслеживать через приложение [www.kendinyonet.com](http://www.kendinyonet.com).)

С Уважением

Нихат Донмез (Nihat Dönmez)  
Председатель Совета Правления Комплекса

[yoneticim@gmail.com](mailto:yoneticim@gmail.com)

+90 532 716 92 65

[www.royalvillalari.site](http://www.royalvillalari.site)

[www.konutsitesiyonetimi.com](http://www.konutsitesiyonetimi.com)



**Nihat DÖNMEZ**  
Site Yönetimleri Danışmanı  
0 (532) 716 92 65



**(Emlak Müşaviri \* Makine Mühendisi \* Üniversite Eğitmeni)**

[www.konutsitesidenetimi.com](http://www.konutsitesidenetimi.com)

**(ЗАДОЛЖЕННОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ИЗЗА ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО ПРОИЗВОДСТВА И СУДЕБНЫХ ДЕЛ ПРИ ЗАДЕРЖКЕ И НЕОПЛАТЕ КВАРПЛАТ, НА СЧЕТАХ УПРАВЛЕНИЯ КОМПЛЕКСОМ НЕ ОТОБРАЖАЮТСЯ)**

[www.royalvillalari.site](http://www.royalvillalari.site)