

Закон о квартирной собственности и квартирных товариществах

Принят 19.02.2014

RT I, 13.03.2014, 3

Вступил в силу 01.01.2018

Изменения внесены следующими нормативно-правовыми актами:

Принятие	Опубликование	Вступление в силу
07.05.2014	RT I, 21.05.2014, 1	01.01.2015, частично 22.05.2014, 31.05.2014 и 01.01.2018
19.06.2014	RT I, 29.06.2014, 109	01.07.2014, на основании части 4 статьи 107 ³ Закона о Правительстве Республики заменены наименования должностей министров.
05.04.2017	RT I, 20.04.2017, 1	15.01.2018
20.04.2017	RT I, 09.05.2017, 1	01.07.2017, частично 01.01.2018
18.05.2020	RT I, 23.05.2020, 2	24.05.2020
30.09.2020	RT I, 09.10.2020, 1	01.12.2020
13.04.2022	RT I, 05.05.2022, 1	01.02.2023
07.12.2022	RT I, 23.12.2022, 1	01.02.2023, частично 15.01.2024

Глава 1

Общие положения

Статья 1. Квартирная собственность и квартирное товарищество

(1) Квартирная собственность – это особая собственность на реальную долю здания, которая соединена с идеальной долей долевой собственности на недвижимую вещь, к которой относится особая собственность.

(2) Квартирные собственности должны быть в пределах одной недвижимой вещи.

(3) По вопросам, не урегулированным в настоящем Законе, к квартирной собственности применяются положения иных законов, касающиеся недвижимой собственности.

(4) Квартирное товарищество – это частноправовое юридическое лицо, членами которого являются все собственники квартирных собственности одной недвижимой собственности, разделенной на квартирные собственности (далее – *собственник квартиры*).

Глава 2

Возникновение квартирных собственности и квартирного товарищества

Статья 2. Способы создания квартирных собственности и квартирного товарищества

Квартирные собственности и квартирное товарищество создаются соглашением о создании особой собственности, заключенным между участниками долевой собственности, или заявлением собственника недвижимой вещи о разделении.

Статья 3. Создание особой собственности соглашением

(1) Участники долевой собственности на недвижимую вещь могут договориться о том, что у каждого участника долевой собственности возникает особая собственность на жилое или нежилое помещение, находящееся в недвижимой вещи или в строящемся на ней здании.

(2) Для создания особой собственности требуется соглашение участников долевой собственности и внесение соответствующей записи в крепостную книгу.

(3) К соглашению о создании особой собственности применяются положения частей 1 и 2 статьи 120 Закона о вещном праве.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(4) К сделке, обязывающей создать особую собственность, применяются положения статьи 119 Закона о вещном праве.

Статья 4. Предмет особой собственности

(1) Предметом особой собственности является пространственно ограниченное жилое или нежилое помещение и относящиеся к нему части здания, которые возможно использовать отдельно и которые можно изменять, устранять или добавлять, не причиняя вреда долевой собственности или правам другого собственника квартиры или без изменения внешнего облика здания. К каждому предмету особой собственности должен иметься отдельный доступ.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(2) К предмету особой собственности в составе жилого или нежилого помещения может относиться также часть гаража, отмеченная постоянной маркировкой.

(3) Предметом особой собственности не является здание и его части, а также оборудование, необходимое для сохранения здания или для обеспечения его безопасности, или для совместного использования собственниками квартир также в случае, если они находятся в пределах реальной доли здания, являющегося предметом особой собственности.

(4) Земельный участок, а также части и оборудование здания, которые не являются предметом ни одной особой собственности и не находятся в собственности третьего лица, являются предметом части долевой собственности квартирной собственности.

Статья 5. Определение иных условий при создании квартирных собственности

Вместе с соглашением о создании особой собственности участники долевой собственности на недвижимую вещь могут заключать также иные соглашения относительно содержания особой собственности, определять условия устава квартирного товарищества и утверждать план хозяйственной деятельности квартирного товарищества.

Статья 6. Закрепление квартирных собственности и открытие регистрационной карты квартирного товарищества

(1) Для закрепления квартирных собственности, в заявлении о закреплении недвижимости, представляемом держателю крепостной книги, представляются также все те данные, которые необходимы для внесения квартирного товарищества в реестр квартирных товариществ. После получения заявления о закреплении недвижимости держатель крепостной книги передает заявление держателю реестра квартирных товариществ. Держатель крепостной книги и держатель реестра квартирных товариществ рассматривают заявление одновременно.

(2) При закреплении квартирных собственности в крепостном реестре на каждую квартирную собственность открывается самостоятельный раздел и в то же время закрывается существовавший ранее раздел реестра по недвижимой вещи в порядке, установленном в Законе о вещном праве и в Законе о крепостной книге.

(3) Данные закрытого раздела реестра вносятся в соответствующие части открываемых разделов реестра. В заголовке раздела реестра, дополнительно к данным, названным в статье 12 Закона о крепостной книге, указывается регистрационный код квартирного товарищества. В первой части раздела реестра, дополнительно к данным, названным в части 1 статьи 13 Закона о крепостной книге, вносится номер или иное обозначение предмета особой собственности, назначение предмета особой собственности (жилое помещение или нежилое помещение), размер идеальной доли долевой собственности и номера других недвижимостей квартирных собственности.

[RT I, 09.10.2020, 1 – в силе с 01.12.2020]

(4) Запись о закреплении квартирных собственности вносится после того, как держатель реестра квартирных товариществ известил о том, что отсутствуют препятствия для открытия регистрационной карты квартирного товарищества. Запись об открытии регистрационной карты квартирного товарищества вносится незамедлительно после внесения записи о закреплении квартирных собственности.

(5) Если держатель реестра квартирных товариществ назначил срок для устранения недостатков, то производство по заявлению о закреплении недвижимости приостанавливается до тех пор, пока держатель реестра квартирных товариществ не:

- 1) представит извещение согласно первому предложению части 4 настоящей статьи, или
- 2) известит о неустранении недостатков.

(6) В случае, установленном в пункте 2 части 5 настоящей статьи, компетентное для закрепления лицо своим постановлением оставляет заявление о закреплении недвижимости без удовлетворения.

(7) Более точные действия держателя крепостной книги и держателя реестра квартирных товариществ при закреплении квартирных собственности и при открытии регистрационной карты квартирного товарищества, устанавливает ответственный за сферу министр своим постановлением.

Статья 7. Документы, прилагаемые к заявлению о закреплении недвижимости

(1) Дополнительно к установленному в части 1 статьи 35 Закона о крепостной книге, к заявлению о закреплении недвижимости следует приложить следующие

документы:

1) официально заверенную учреждением, компетентным для выдачи разрешений на строительство, копию плана здания, разделяемого на квартирные собственности, внесенного в строительный реестр, или проекта строящегося здания, в котором разграничены и отмечены номерами или иным способом помещения, являющиеся предметом каждой особой собственности (далее – *план распределения здания*);

2) подтверждение лица, компетентного для проектирования или для проведения экспертизы строительных проектов о том, что создание особых собственностей способом, отображенным на плане распределения здания, соответствует требованиям, установленным в статье 4 настоящего Закона.

(2) Цифры или иные обозначения, используемые для обозначения предмета особой собственности в заявлении о закреплении недвижимости, должны совпадать с обозначениями, используемыми на плане распределения здания.

(2¹) Если являющаяся предметом квартирных собственностей часть здания имеет адрес местоположения части здания по смыслу Закона о пространственных данных, то в заявлении о закреплении недвижимости следует указать, с какой создаваемой квартирной собственностью связан адрес местоположения части здания. Если предметом особой собственности квартирной собственности является жилое помещение, то в заявлении о закреплении недвижимости должен быть указан соответствующий каждому жилому помещению адрес местоположения части здания.

[RT I, 09.10.2020, 1 – в силе с 01.12.2020]

(3) Требования, предъявляемые к плану, являющемуся основанием для плана распределения здания и к порядку внесения его в строительный реестр, устанавливает ответственный за сферу министр своим постановлением.

Статья 8. Разделение собственником

(1) Собственник недвижимой вещи может заявлением, представляемым держателю крепостной книги, разделить собственность на части долевой собственности таким образом, чтобы каждой части долевой собственности соответствовала особая собственность на жилое помещение или нежилое помещение, находящееся в недвижимой вещи или в строящемся на ней здании. Разделение вступает в силу с внесением записи в крепостную книгу.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(2) В случае, установленном в части 1 настоящей статьи, применяются положения частей 3 и 4 статьи 3, а также статей 4–7 настоящего Закона.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

Статья 9. Изменение соглашения об особой собственности

(1) В соглашении между причастными собственниками квартир можно изменить объем существующих особых собственностей. Для создания новой квартирной собственности необходимо соглашение между всеми собственниками квартир. К изменению объема особой собственности применяются положения Закона о вещном праве относительно объединения и разделения недвижимой вещи с особенностями, установленными в настоящем Законе.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(2) Каждый собственник квартиры может потребовать от другого собственника квартиры предоставления волеизъявлений, необходимых для осуществления изменений, названных в части 1 настоящей статьи, если:

- 1) сохранение существующего положения, учитывая все обстоятельства, противоречило бы принципу добросовестности;
- 2) изменением не будет нанесен чрезмерный ущерб оправданным интересам ни одного из собственников квартир.

(3) Возникновение положения, названного в пункте 1 части 2 настоящей статьи, предполагается, если за соответствующее решение общего собрания собственников квартир отдано более половины всех голосов тех собственников квартир, которым принадлежит более половины долей долевой собственности.

(4) Если внесение изменения, названного в части 1 настоящей статьи, предполагает наличие разрешения на строительство, то собственник квартиры может поставить предоставление волеизъявлений, необходимых для внесения изменения, в зависимость от наличия разрешения на строительство.

(5) Для внесения в крепостную книгу изменения соглашения об особой собственности необходимо согласие обладателя соответствующего ограниченного вещного права как причастного к делу лица по смыслу Закона о крепостной книге. Собственник квартиры может потребовать от обладателя соответствующего ограниченного вещного права предоставления волеизъявлений, необходимых для внесения изменения, названного в части 1 настоящей статьи, если изменением не наносится чрезмерный ущерб оправданным интересам обладателя ограниченного вещного права.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(6) В случае, установленном в части 3 настоящей статьи, требования, названные в частях 2 и 5, а также заявление о закреплении недвижимости, необходимое для внесения изменений в крепостную книгу, может представить также квартирное товарищество.

Статья 10. Требование об отчуждении новой квартирной собственности

(1) Вместе с созданием новой квартирной собственности, собственники квартир могут договориться также об условиях ее отчуждения.

(2) Каждый собственник квартиры может потребовать от другого собственника квартиры предоставления волеизъявлений, необходимых для отчуждения создаваемой квартирной собственности, если:

- 1) общее собрание собственников квартир приняло решение, соответствующее условиям, названным в части 3 статьи 9 настоящего Закона;
- 2) получаемый от отчуждения доход соответствует обычной стоимости отчуждаемой квартирной собственности на момент отчуждения;
- 3) получаемый от отчуждения доход распределяется между собственниками квартир в соответствии с размером части долевой собственности квартирной собственности или разумно расходуется на содержание в порядке или на улучшение части долевой собственности квартирной собственности.

(3) Требование, названное в части 2 настоящей статьи, может представить также квартирное товарищество.

Статья 11. Особенности распоряжения квартирной собственностью

(1) Часть особой собственности и долевой собственности квартирной собственности нельзя отчуждать или обременять отдельно друг от друга.

(2) Квартирную собственность нельзя обременять правом на застройку.

(3) При продаже квартирной собственности не применяется право преимущественной покупки участника общей долевой собственности недвижимой вещи, установленное в части 2 статьи 73 Закона о вещном праве.

Глава 3

Осуществление квартирной собственности

Раздел 1

Общие положения

Статья 12. Принципы во взаимных отношениях

(1) Собственники квартир осуществляют свои права, вытекающие из квартирной собственности, и выполняют свои обязанности через квартирное товарищество в объеме, установленном в настоящем Законе.

(2) В отношениях между собой, а также в отношениях с квартирным товариществом, собственники квартир должны соблюдать принцип добросовестности и учитывать оправданные интересы друг друга.

Статья 13. Организация отношений по соглашению

(1) По соглашению, собственники квартир могут организовать правоотношения, вытекающие из квартирной собственности и квартирного товарищества иначе, чем установлено в настоящем Законе, за исключением случаев, если закон прямо исключает это.

(2) К требованию волеизъявлений, необходимых для заключения, изменения и прекращения соглашения собственников квартир, а также к внесению изменений в крепостную книгу, применяются положения статьи 9 настоящего Закона.

(3) Соглашение собственников квартир действует в отношении особой правопреемственности собственника квартиры только в случае, если оно внесено в крепостную книгу в качестве содержания особой собственности.

Статья 14. Право специального пользования

(1) Соглашением собственников квартир можно всегда передать часть предмета долевой собственности в специальное пользование собственника квартиры (далее – *право специального пользования*), если это не противоречит назначению части предмета этой долевой собственности.

(2) Собственник квартиры может передать осуществление принадлежащего ему права

специального пользования третьему лицу без согласия остальных собственников квартир.

(3) Собственник квартиры может передать принадлежащее ему право специального пользования другому собственнику квартиры без согласия остальных собственников квартир.

Статья 15. Общая квартирная собственность

(1) Если квартирная собственность принадлежит нескольким лицам совместно, эти лица могут осуществлять связанные с квартирной собственностью права только совместно. Это недействительно в отношении квартирному товариществу, если общая собственность не внесена в крепостную книгу.

(2) За выполнение обязанностей, вытекающих из квартирной собственности, совместные собственники квартирной собственности несут ответственность солидарно.

(3) Если собственники квартиры не назначили для себя общего представителя для осуществления прав, вытекающих из квартирной собственности, то сделка, совершенная квартирным товариществом в отношении совместных собственников квартиры, считается действительной также в случае, если она совершена только в отношении одного собственника квартиры.

Раздел 2

Квартирное товарищество

Подраздел 1

Общие положения

Статья 16. Правовое положение квартирному товариществу

(1) Правоспособность квартирному товариществу возникает с открытием разделов реестра квартирных собственности и прекращается с закрытием разделов реестра квартирных собственности в крепостной книге.

(2) Квартирное товарищество невозможно преобразовать в другой вид юридического лица.

Статья 17. Устав квартирному товариществу

(1) У квартирному товариществу может быть устав.

(2) Уставом можно предусмотреть условия, которые не противоречат закону или соглашению об особой собственности. Если положение устава противоречит закону, то применяется положение закона. Если положение устава противоречит соглашению об особой собственности, то применяется положение соглашения.

Статья 18. Местонахождение и место деятельности квартирному товариществу

(1) Местонахождением квартирному товариществу является местонахождение,

внесенное на регистрационную карту. Если местонахождение квартирного товарищества не внесено на регистрационную карту, то местонахождением квартирного товарищества считается местонахождение квартирных собственности.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(2) Местом деятельности квартирного товарищества является место нахождения квартирных собственности.

Статья 19. Название квартирного товарищества

(1) Название квартирного товарищества состоит из адреса недвижимой вещи, являющейся предметом квартирных собственности, и дополнения «korterühistu».

(2) При изменении адреса места нахождения квартирных собственности в крепостной книге, соответственно изменяется также название квартирного товарищества. Положения второго предложения статьи 599 Гражданского процессуального кодекса не применяются.

(3) Более точный порядок образования названия квартирного товарищества устанавливает ответственный за сферу министр своим постановлением.

(4) Дополнительно к названию, установленному в части 1 настоящей статьи, квартирное товарищество может использовать иное название (далее – *дополнительное название*) при условии, что оно достаточно отличает его от всех других юридических лиц, внесенных в реестр в Эстонии, а также не является вводящим в заблуждение относительно местонахождения квартирных собственности.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(5) Вместо дополнения, названного в части 1 настоящей статьи, квартирное товарищество может использовать в своем дополнительном названии сокращение «KÜ».

(6) Никакому иному лицу нельзя использовать в своем названии слова «квартирное товарищество» или сокращение «KÜ».

(7) В документах квартирного товарищества должно быть указано название квартирного товарищества и регистрационный код. Место нахождения квартирного товарищества должно быть отмечено в документах в случае, если оно отличается от места нахождения квартирных собственности.

Подраздел 2

Органы и правление квартирного товарищества

Статья 20. Общее собрание собственников квартир

(1) Решения, принимаемые большинством голосов, согласно настоящему Закону или соглашению собственников квартир, принимаются на общем собрании собственников квартир. К общему собранию собственников квартир, дополнительно к установленному в настоящем Законе, применяются положения пунктов 1–5 части 1 и части 2 статьи 19, статей 20 и 20¹, части 3¹ и частей 6–9 статьи 21, частей 1 и 1¹ статьи 22, частей 1 и 2

статьи 23, а также статьи 25 Закона о некоммерческих объединениях относительно общего собрания членов некоммерческого объединения.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(2) Общее собрание собственников квартир правомочно принимать решения, если участвующим в нем собственникам квартир принадлежит более половины голосов и более половины долей долевой собственности, если уставом не предусмотрено иное.

(3) Если на повестке дня общего собрания собственников квартир стоит изменение устава, утверждение плана хозяйственной деятельности или утверждение отчета за хозяйственный год, то в извещении об общем собрании следует указать место, где возможно ознакомиться с проектом устава или плана хозяйственной деятельности, или с отчетом за хозяйственный год, а также порядок ознакомления с этими документами.

(4) Если собственник квартиры сообщил квартирному товариществу свой адрес электронной почты, то извещение об общем собрании собственников квартир и документы, названные в части 3 настоящей статьи, следует отправить на этот адрес.

Статья 21. Принятие решения без созыва собрания

(1) Собственники квартир имеют право принимать решения без созыва общего собрания собственников квартир.

(2) Правление отправляет всем собственникам квартир проект решения, названного в части 1 настоящей статьи, в форме, позволяющей письменное воспроизведение, с указанием срока, в течение которого собственник квартиры должен представить свою позицию об этом в форме, позволяющей письменное воспроизведение. Срок, который дается собственникам квартир для представления своей позиции, должен составлять не менее семи дней, если уставом не предусмотрен более продолжительный срок. Если закон или устав квартирному товариществу предусматривают количество голосов, необходимое для того, чтобы общее собрание считалось правомочным, то это же применяется и в случае принятия решения без созыва собрания.

[RT I, 23.05.2020, 2 – в силе с 24.05.2020]

(3) Решение считается принятым, если «за» отдано более половины отданных голосов собственников квартир, если уставом не предусмотрено требование большего большинства голосов.

[RT I, 23.05.2020, 2 – в силе с 24.05.2020]

(4) Относительно результатов голосования, правление составляет протокол о голосовании и незамедлительно отправляет его собственникам квартир. В протокол о голосовании вносится:

- 1) название и местонахождение квартирному товариществу;
- 2) имя протоколиста;
- 3) принятые решения вместе с результатами голосования, в том числе имена собственников квартир, голосовавших за решение;
- 4) по требованию собственника квартиры, имеющего особое мнение в отношении решения – содержание его особого мнения;
- 5) иные обстоятельства, имеющие существенное значение в отношении голосования.

(5) Упомянутые в части 2 настоящей статьи копии позиций собственников квартир являются неотъемлемым приложением к протоколу о голосовании.

[RT I, 23.05.2020, 2 – в силе с 24.05.2020]

(6) Если все квартирные собственности принадлежат одному лицу, то решения можно принимать без соблюдения положений, указанных в статье 20 настоящего Закона и частях 1-5 настоящей статьи. В этом случае решение должно быть оформлено в письменном виде и подписано собственником квартир.

(7) Положения части 6 настоящей статьи применяются также в случае, если собственников квартир больше и все они согласны с решением.

Статья 22. Право голоса на общем собрании

(1) На общем собрании собственников квартир каждая квартирная собственность дает один голос. Уставом квартирному товариществу можно предусмотреть, что каждый собственник квартиры имеет один голос, независимо от числа принадлежащих ему квартирных собственности или что число голосов определяет размер доли долевой собственности квартирной собственности.

(2) Круг собственников квартир, правомочных для участия в общем собрании собственников квартир, определяется в день общего собрания до начала общего собрания.

(3) Собственник квартиры не имеет права голоса в случае, если принимается решение об освобождении его от обязательства или ответственности, о совершении сделки между ним и квартирным товариществом или о ведении с ним правового спора и о назначении представителя квартирному товариществу в такой сделке или правовом споре, или о вопросах, касающихся проверки или оценки деятельности собственника квартиры или его представителя в качестве члена правления, или если относительно собственника квартиры действует решение, вынесенное согласно статье 32 настоящего Закона. При назначении представительства, голос этого члена не учитывается.

(4) Положения части 3 настоящей статьи не применяются, если все квартирные собственности принадлежат одному лицу. В таком случае сделки между квартирным товариществом и собственником квартир должны быть письменными или следует незамедлительно оформить подписанный собственником квартир документ относительно существенных условий сделки.

(5) В общем собрании может принимать участие собственник квартиры сам или его представитель, наличие права представительства которого подтверждено письменным документом. Уставом не может быть ограничено право члена квартирному товариществу назначать представителя. Участие представителя в общем собрании не отнимает у собственника квартиры права участвовать в общем собрании. Уставом квартирному товариществу можно предусмотреть максимальное число собственников квартир, представляемых одним и тем же лицом.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

Статья 23. Созыв нового общего собрания

(1) Если общее собрание собственников квартир является неправомочным по части 2 статьи 20 настоящего Закона, то правление созывает с той же повесткой дня новое общее собрание, которое является правомочным независимо от числа участников. На это обстоятельство следует указать в приглашении на общее собрание.

(2) Извещение о созыве нового общего собрания отправляется в течение десяти дней с момента проведения общего собрания, оказавшегося неправомочным, но не ранее чем спустя два дня.

Статья 24. Правление

(1) Правление – это руководящий орган квартирного товарищества, который представляет и руководит квартирным товариществом. К правлению квартирного товарищества, дополнительно к установленному в настоящем Законе, применяются положения части 2 статьи 26, а также статей 27–29 и 32 Закона о некоммерческих объединениях относительно правления некоммерческого объединения.

[RT I, 20.04.2017, 1 – в силе с 15.01.2018]

(2) В правлении может быть от одного члена (руководитель) до трех членов. Уставом можно предусмотреть отличающееся от установленного в настоящей части число членов правления или его верхний и нижний предел.

(3) Квартирное товарищество может не иметь правления, если число квартирных собственности не превышает десяти или если все квартирные собственности принадлежат одному лицу.

(4) При отсутствии правления собственники квартир руководят и представляют квартирное товарищество совместно.

Статья 25. Назначение замещающего члена правления

(1) Собственник квартиры, кредитор квартирного товарищества или иное заинтересованное лицо по веской причине может потребовать от суда назначения замещающего члена правления.

(2) Заинтересованное лицо может потребовать назначения замещающего члена правления квартирного товарищества также в случае, установленном в части 3 статьи 24 настоящего Закона.

(3) По возможности суд назначает замещающим членом правления квартирного товарищества лицо, которое соответствует требованиям, установленным в части 2 статьи 28 настоящего Закона.

(4) Полномочия назначенного судом замещающего члена правления продолжаются до назначения нового члена правления общим собранием собственников квартир.

Подраздел 3 Управляющий

Статья 26. Управляющий

(1) Вместо правления квартирного товарищества, руководить квартирным товариществом и представлять квартирное товарищество может юридическое лицо (далее – *управляющий*).

(2) Квартирное товарищество одновременно может иметь только одного управляющего.

(3) К выборам, деятельности и ответственности управляющего применяются положения, касающиеся правления квартирного товарищества.

Статья 27. Ответственность члена правления управляющего

(1) Если управляющий нарушением своих обязанностей причинил ущерб квартирному товариществу и квартирное товарищество не может удовлетворить свои требования за счет имущества управляющего, то ответственность за причиненный квартирному товариществу ущерб несет также лицо, которое было членом правления управляющего во время возникновения ущерба. Член правления управляющего освобождается от ответственности, если он докажет, что как управляющий, так и он сам в качестве члена правления управляющего, исполнял свои обязанности с прилежанием, обычно ожидаемым от члена правления.

(2) Несколько членов правления управляющего несут солидарную ответственность по обязательству возмещения ущерба, установленному в части 1 настоящей статьи.

(3) Срок давности по требованию, установленному в части 1 настоящей статьи, составляет пять лет.

(4) Банкротный управляющий имеет право предъявить требование, установленное в части 1 настоящей статьи, также в случае, если квартирное товарищество отказалось от требования к члену правления управляющего или заключило с ним компромиссный договор, или требование или его предъявление, по соглашению с членом правления управляющего, ограничено иным способом или сокращено по сроку давности.

Статья 28. Домоправитель

(1) Для каждого представляемого или управляемого им квартирного товарищества, управляющий должен назначить физическое лицо (далее – *домоправитель*), которое занимается выполнением задач управляющего в этом квартирном товариществе.

(2) Домоправитель должен иметь квалификацию управляющего недвижимостью или руководителя квартирным товариществом по смыслу Закона о профессиях.
[RT I, 09.05.2017, 1 – в силе с 01.01.2018]

(3) Лицо может одновременно быть домоправителем нескольких квартирных товариществ.

(4) Управляющий должен сообщить собственникам квартир имя и контактные данные домоправителя.

(5) Если управляющий нарушает обязанность, установленную в части 1 настоящей статьи и не устраняет нарушение не позднее чем по прошествии одного месяца с момента его возникновения, то решением общего собрания собственников квартир можно отозвать управляющего и отказаться от заключенного с ним договора поручения при наличии исключительных обстоятельств.

(6) Право, установленное в части 5 настоящей статьи, не может быть ограничено или исключено соглашением собственников квартир или уставом квартирного товарищества.

Подраздел 4 Недействительность решений

Статья 29. Недействительность решения органа квартирного товарищества

(1) Если при созыве общего собрания собственников квартир существенно нарушен закон, соглашение собственников квартир, или требования устава, то собрание неправомочно принимать решения, за исключением в случае, если в собрании участвуют или представлены все собственники квартир. Вынесенные на таком собрании решения ничтожны, если собственники квартир, в отношении которых был нарушен порядок созыва, не одобряют решение.

(2) Решение по требованию о признании недействительным и установлении ничтожности решения органа квартирного товарищества принимается в суде в неисковом производстве. В иной части, относительно недействительности решения органа юридического лица, применяются положения Закона об общей части Гражданского кодекса, с особенностями, установленными в настоящей статье.

(3) Срок предъявления требования о признании решения органа квартирного товарищества недействительным составляет 60 дней с момента принятия решения.

(4) По ходатайству заинтересованного лица суд может восстановить срок, названный в части 3 настоящей статьи. К восстановлению применяются положения Гражданского процессуального кодекса относительно восстановления процессуального срока.

(5) При предъявлении требования о признании решения органа квартирного товарищества недействительным, суд не рассматривает дело до того, как пройдет срок, названный в части 3 настоящей статьи. Особые заявления для признания того же решения недействительным объединяются в одно производство.

(6) При необходимости суд приостанавливает на срок производства:

- 1) действительность оспоренного решения и запрещает принятие подобного решения;
- 2) действительность должностного положения существующего члена правления и назначает замещающего члена правления для квартирного товарищества.

Раздел 3 Использование предмета квартирной собственности

Статья 30. Права собственника квартиры

(1) Собственник квартиры имеет право:

- 1) использовать предмет особой собственности по своему усмотрению настолько, насколько это не противоречит закону или оправданным интересам третьего лица;
- 2) использовать предмет долевой собственности по его назначению.

(2) Собственник квартиры может потребовать, чтобы предмет особой собственности и долевой собственности использовался согласно закону, а также согласно соглашениям собственников квартир и уставу квартирного товарищества. Если использование предмета особой собственности и долевой собственности не урегулировано, то исходят из интересов собственников квартир.

(3) Права, установленные в настоящей статье, имеет также лицо, использующее квартирную собственность.

(4) Требование, установленное в части 2 настоящей статьи, может представить также квартирное товарищество.

Статья 31. Обязанности собственника квартиры

(1) Собственник квартиры обязан:

- 1) держать предмет особой собственности в порядке и при использовании его и предмета долевой собственности воздерживаться от деятельности, действие которой на других собственников квартир, превышает воздействия, возникающие от обычного использования собственности;
- 2) переносить воздействия, которые укладываются в пределы, названные в пункте 1 настоящей части;
- 3) позволять использовать предмет особой собственности другим лицам, если это необходимо для содержания предмета долевой собственности в порядке. Возникший в результате этого ущерб следует возместить собственнику.

(2) При содержании предмета особой собственности в порядке, собственник квартиры, в числе прочего, обязан поддерживать в его пределах такую температуру и влажность воздуха, которые обеспечивают сохранение предмета долевой собственности, и использовать другие предметы особых собственности по их назначению и без чрезмерных расходов.

(3) При выполнении обязанностей, установленных в пунктах 1 и 2 части 1 настоящей статьи, применяются положения статьи 143 Закона о вещном праве.

(4) Собственник квартиры обязан обеспечить, чтобы члены его семьи, временные жильцы и лица, использующие квартирную собственность, соблюдали положения частей 1 и 2 настоящей статьи.

(5) Собственник квартиры обязан организовать управление своей квартирной собственностью также в период своего отсутствия.

Раздел 4

Требование об отчуждении квартирной собственности

Статья 32. Предъявление требования об отчуждении квартирной собственности

(1) Если собственник квартиры неоднократно нарушал свои обязанности в отношении другого собственника квартиры или квартирному товариществу, и если собственники квартир больше не считают возможной его принадлежность к собственникам квартир, то они могут потребовать, чтобы он произвел отчуждение своей квартирной собственности.

(2) Требование об отчуждении можно прежде всего предъявить, если собственник квартиры:

- 1) неоднократно не исполнял обязанности, установленные статьей 31 настоящего Закона;
- 2) свыше трех месяцев задерживал оплату хозяйственных расходов по меньшей мере за шесть месяцев, или
- 3) существенно раздражает своей деятельностью осуществление других квартирных собственности.

(3) Решение о предъявлении требования, установленного в части 1 настоящей статьи, принимается на основании большинства голосов собственников квартир.

(4) Предъявление требования, установленного в части 1 настоящей статьи, не может быть исключено или ограничено соглашением собственников квартир.

(5) Если недвижимая собственность разделена на две квартирных собственности, то требование, установленное в части 1 настоящей статьи, может представить один собственник квартиры против другого.

Статья 33. Требование исполнения решения

(1) Если нарушивший обязанность собственник квартиры не отчуждает квартирную собственность не позднее, чем по прошествии трех месяцев с момента предъявления требования, суд принимает решение об отчуждении на основании иска по меньшей мере одного собственника квартиры или квартирному товариществу. При вынесении решения суд исходит из обстоятельств, являющихся основанием для требования об отчуждении.

(2) Срок, названный в первом предложении части 1 настоящей статьи, не должен соблюдаться, если собственник квартиры известил, что он отказывается от отчуждения.

(3) Иск, названный в части 1 настоящей статьи, следует подать до истечения одного года с момента предъявления требования.

(4) Собственник квартиры или квартирному товариществу может потребовать исполнения судебного решения в порядке, установленном в Кодексе об исполнительном производстве.

Раздел 5 Управление

Статья 34. Общие принципы управления

(1) Предмет квартирных собственности управляется исходя из закона, устава квартирного товарищества, соглашений собственников квартир и интересов собственников квартир.

(2) Предметом части долевой собственности квартирных собственности собственники квартир управляют через квартирное товарищество.

(3) Лицо, на том же основании имеющее ко всем собственникам квартир требование, вытекающее из квартирной собственности, по которому закон предусматривает солидарную ответственность, должно предъявлять его к квартирному товариществу.

Статья 35. Обычное управление

(1) Решения по вопросам обычного управления предметом части долевой собственности квартирной собственности принимают собственники квартир на основании большинства голосов, если уставом квартирного товарищества не предусмотрены более строгие требования.

(2) Обычным управлением считается прежде всего следующая деятельность:

- 1) обычное содержание в порядке и ремонт предмета долевой собственности;
- 2) заключение договоров для услуг, потребляемых через квартирное товарищество;
- 3) заключение договора страхования от ущерба, исходящего из стоимости восстановления предмета долевой собственности;
- 4) страхование ответственности квартирного товарищества;
- 5) создание ремонтного фонда и резервного капитала соответствующего размера;
- 6) взятие кредита или иного аналогичного кредиту денежного обязательства, если его размер не превышает сумму хозяйственных расходов квартирного товарищества за предыдущий хозяйственный год;
- 7) заказ энергетического аудита и энергетического паспорта.

Статья 36. Взятие кредита

(1) Решение о взятии кредита или иного аналогичного кредита денежного обязательства, если это обязательство самостоятельно или вместе с существующими обязательствами превышает сумму хозяйственных расходов квартирного товарищества за предыдущий хозяйственный год, можно принять большинством голосов, установленным в части 3 статьи 9 настоящего Закона.

(2) До взятия обязательства, установленного в части 1 настоящей статьи, правление квартирного товарищества должно попросить внести соответствующую пометку в реестр квартирных товариществ.

Статья 37. Действия, необходимые для сохранения предмета долевой собственности

(1) Собственник квартиры имеет право совершать действия, необходимые для сохранения предмета долевой собственности без согласия других собственников квартир и квартирного товарищества, а также может потребовать от квартирного товарищества возмещения необходимых расходов.

(2) Решение о совершении действий, установленных в части 1 настоящей статьи, может принять также правление квартирному товариществу, если промедление причинило бы существенный ущерб предмету долевой собственности.

(3) Если несение расходов, необходимых для сохранения предмета долевой собственности, не является возможным на основании действующего плана хозяйственной деятельности, то применяются положения части 4 статьи 41 настоящего Закона.

Статья 38. Существенные переустройства и восстановление здания

(1) Совершение строительного или иного переустройства, превышающего изменения, необходимые для содержания в порядке предмета долевой собственности, не может решаться в рамках обычного управления, но для этого необходимо соглашение собственников квартир.

(2) Для изменения, названного в части 1 настоящей статьи, не требуется согласия собственника квартиры, права которого переустройство не затрагивает сверх меры, которую собственник квартиры должен переносить согласно пункту 2 части 1 статьи 31 настоящего Закона.

(3) Если более половины здания уничтожается, и ущерб не покрыт страховкой или иным образом, то здание невозможно восстанавливать в рамках обычного управления.

Статья 39. Модернизация предмета долевой собственности

Решение о совершении тех необходимых изменений для модернизации предмета долевой собственности, в том числе для увеличения энергоэффективности, которыми не изменяется назначение предмета особой собственности и иным образом не причиняется чрезмерный ущерб оправданным интересам ни одного из собственников квартир, принимается большинством голосов, установленным в части 3 статьи 9 настоящего Закона.

Статья 40. Распределение обязательств между собственниками квартир при несении хозяйственных расходов

(1) На основании плана хозяйственной деятельности собственники квартир вносят квартирному товариществу периодические предоплаты в соответствии с размером своей части долевой собственности.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(2) Учитывая условия соглашения собственников квартир, уставом квартирному товариществу можно предусмотреть отличающееся от установленного в части 1 настоящей статьи основание распределения обязательств и порядок их оплаты при несении хозяйственных расходов, если, учитывая все обстоятельства, это разумно и не наносит чрезмерный ущерб оправданным интересам ни одного из собственников квартир.

Прежде всего уставом можно предусмотреть, что хозяйственные расходы, зависящие от действительного потребления, собственник квартиры оплачивает после выяснения

размера расходов в соответствии с размером своей части долевой собственности, или в соответствии с объемом потребленной им услуги.

(3) Собственник квартиры может отказаться от несения расходов, с которыми он не согласен, если требование их несения от него противоречило бы принципу добросовестности.

Статья 41. План хозяйственной деятельности

(1) Правление квартирного товарищества составляет для хозяйственного года квартирного товарищества план хозяйственной деятельности, который состоит из следующих частей:

- 1) обзор состояния предмета долевой собственности и планируемых действий;
- 2) планируемые доходы и расходы квартирного товарищества;
- 3) распределение обязательств собственников квартир при несении хозяйственных расходов;
- 4) размер платежей, производимых в резервный капитал и в ремонтный фонд;
- 5) прогнозируемое количество и стоимость услуги топлива, тепла, воды и канализации, а также электричества.

(2) Если соглашением собственников квартир или уставом квартирного товарищества предусмотрена оплата хозяйственных расходов, зависящая от действительного потребления, после выяснения размера расходов, то в плане хозяйственной деятельности указывается только размер остальных расходов.

(3) План хозяйственной деятельности утверждает общее собрание собственников квартир.

(4) Если в течение хозяйственного года обнаружится, что утвержденный план хозяйственной деятельности не обеспечивает управление квартирными собственностями в предусмотренном в плане хозяйственной деятельности объеме и постоянную платежеспособность квартирного товарищества, то правление квартирного товарищества обязано составить новый план хозяйственной деятельности и созвать внеочередное общее собрание собственников квартир для утверждения нового плана хозяйственной деятельности.

(5) Если к началу хозяйственного года новый план хозяйственной деятельности не утвержден, то существующий план хозяйственной деятельности действует до утверждения нового плана хозяйственной деятельности.

Статья 42. Пеня и возмещение расходов по взысканию

(1) Если собственник квартиры задерживает уплату хозяйственных расходов, то квартирное товарищество может потребовать от него уплаты пени в размере, установленном во втором предложении части 1 статьи 113 Обязательственно-правового закона. Отличный от установленного настоящей статьей размер пени может быть предусмотрен только соглашением об особой собственности.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(2) Если квартирное товарищество может потребовать пеню, то оно может

потребовать от собственника квартиры возмещения расходов по взысканию долга в зависимости от размера требования на общую сумму:

1) до 30 евро, если требование квартирного товарищества составляет до 500 евро;
2) до 40 евро, если требование квартирного товарищества составляет свыше 500 евро и до 1000 евро;

3) до 50 евро, если требование квартирного товарищества составляет свыше 1000 евро.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(3) Если размер ущерба, возникшего по причине задержки с исполнением обязательства, превышает размер возмещения, установленный частью 2 настоящей статьи, в том числе в случае, установленном статьей 48 Закона о судебных исполнителях, квартирное товарищество может требовать пеню и возмещения ущерба, превышающего размер возмещения расходов по взысканию, лишь в исключительных обстоятельствах, прежде всего в случае, если действия по взысканию были чрезвычайно сложными.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

Раздел 6

Обеспечение требования квартирного товарищества

Статья 43. Ответственность приобретателя квартирной собственности

(1) При отчуждении квартирной собственности права и обязанности собственника квартиры переходят приобретателю с момента перехода собственности.

(2) При отчуждении квартирной собственности, за исключением ее отчуждения в исполнительном и банкротном производстве, ее приобретатель несет ответственность перед квартирным товариществом как поручитель за подлежащие взысканию обязательства, вытекающие из квартирной собственности отчуждателя. Ответственность приобретателя ограничена стоимостью квартирной собственности.

Статья 44. Залоговое право квартирного товарищества

(1) Квартирное товарищество имеет залоговое право на квартирную собственность для обеспечения вытекающих из квартирной собственности требований (далее – *залоговое право квартирного товарищества*).

(2) К залоговому праву квартирного товарищества применяются положения законов относительно ипотеки, находящейся на первом порядковом месте.

(3) Размер залогового права квартирного товарищества равен сумме хозяйственных расходов квартирной собственности за прошлый хозяйственный год. Также размер залогового права квартирного товарищества ограничен 50 процентами от выручки, подлежащей распределению в исполнительном производстве, или от денежной суммы, полученной от продажи предмета залога в банкротном производстве.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(4) Размер залогового права квартирного товарищества определяется по утвержденному общим собранием собственников квартир отчету за хозяйственный год по состоянию на день перехода собственности. Если квартирное товарищество обязано

представлять отчет за хозяйственный год в реестр квартирных товариществ, то размер залогового права квартирного товарищества определяется по представленному в реестр отчету за хозяйственный год.

(5) Если по первому хозяйственному году квартирного товарищества еще нет отчета, то размер залогового права квартирного товарищества определяется по плану хозяйственной деятельности. Если согласно части 2 статьи 41 настоящего Закона, оплата хозяйственных расходов, зависящих от действительного потребления, предусмотрена после выяснения размера расходов, то размер залогового права в этой части определяется по содержащемуся в плане хозяйственной деятельности прогнозу.

(6) В соглашении об особой собственности собственники квартир могут определить точный денежный размер залогового права квартирного товарищества.

Раздел 7

Право на получение информации

Статья 45. Право собственника квартиры на получение информации

(1) Собственник квартиры имеет право на получение от правления информации относительно деятельности квартирного товарищества и на ознакомление с документами квартирного товарищества.

(1¹) Если информация имеется в электронном виде, то собственник квартиры имеет право требовать, чтобы ему были отправлены электронные копии документов на адрес электронной почты, сообщенный на основании части 1 статьи 46 настоящего Закона, или чтобы доступ был обеспечен иным способом.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(2) Правление может отказаться от предоставления информации и от представления документов, если есть основание предполагать, что это может причинить существенный ущерб другому собственнику квартиры или оправданным интересам третьего лица.

(3) В случае если правление отказывается от предоставления информации или от предоставления возможности ознакомления с документами, собственник квартиры может потребовать, чтобы решение о правомерности его требования принималось на общем собрании собственников квартир, или в течение двух недель с момента получения отказа правления, или в течение шести недель с момента подачи ходатайства, если правление не ответило на него в течение четырех недель, подать суду в неисковом производстве заявление для наложения на правление обязательства предоставить информацию или предоставить возможность для ознакомления с документами.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

Статья 46. Обязанность собственника квартиры предоставлять информацию

(1) Собственник квартиры обязан сообщить квартирному товариществу данные о своих существующих средствах связи, прежде всего номер телефона или адрес электронной почты.

(2) Если место жительства или нахождения собственника квартиры отличается от

места нахождения квартирной собственности, то собственник квартиры обязан сообщить квартирному товариществу также почтовый адрес своего места жительства или нахождения.

(3) Если собственник квартиры не сообщил квартирному товариществу почтовый адрес своего места жительства или нахождения, то квартирное товарищество имеет право считать его местом жительства или нахождения местонахождение квартирной собственности.

Статья 47. Право иного лица на получение информации

Если квартирная собственность обременена ограниченным вещным правом, то обладатель ограниченного вещного права имеет право на получение от квартирного товарищества информации о размере задолженности собственника квартиры по хозяйственным расходам и об основаниях ее возникновения.

Раздел 8

Имущество и бухгалтерский учет квартирного товарищества

Статья 48. Резервный капитал

Квартирное товарищество должно иметь резервный капитал, размер которого должен составлять по меньшей мере одну двенадцатую от предполагаемых годовых расходов квартирного товарищества. Решение о размере резервного капитала принимает общее собрание собственников квартир.

Статья 49. Надзор

К надзору применяются положения статьи 34 Закона о некоммерческих объединениях.

Статья 50. Бухгалтерский учет

(1) Правление организует бухгалтерский учет квартирного товарищества.

(2) Квартирное товарищество, имеющее до десяти квартирных собственности, может вести бухгалтерский учет кассовым методом, если уставом квартирного товарищества не предусмотрено иначе. В таком случае применяются положения части 2 статьи 43 Закона о бухгалтерском учете.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(3) Если квартирное товарищество, имеющее до десяти квартирных собственности, ведет бухгалтерский учет по принципу учета возникновения сделки, то применяются положения, установленные частью 3 статьи 43 Закона о бухгалтерском учете.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(4) Положения, установленные частями 2 и 3 настоящей статьи, не применяются, если квартирным товариществом управляет и квартирное товарищество представляет управляющий согласно статье 26 настоящего Закона.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

Статья 51. Отчет за хозяйственный год

- (1) Если квартирное товарищество должно составлять отчет за хозяйственный год, то к его составлению, представлению и утверждению применяются положения частей 1–4 статьи 36 Закона о некоммерческих объединениях относительно отчета за хозяйственный год некоммерческого объединения с особенностями, установленными в настоящем Законе.
- (2) Уставом квартирному товариществу можно предусмотреть обязанность аудиторской проверки годового бухгалтерского отчета квартирному товариществу.
- (3) В отчете за хозяйственный год квартирному товариществу, дополнительно к иным установленным в законе данным, указывается также размер хозяйственных расходов по каждой квартирной собственности.
- (4) Квартирное товарищество подает утвержденный отчет за хозяйственный год в реестр квартирных товариществ в течение шести месяцев с момента окончания хозяйственного года. Если аудиторская проверка является обязательной, то отчет подается вместе с отчетом присяжного аудитора.
[RT I, 21.05.2014, 1 – в силе с 01.01.2018]

Раздел 9

Особенности неплатежеспособности квартирному товариществу

Статья 52. Применение Закона о банкротстве

В случае неплатежеспособности квартирному товариществу применяются положения Закона о банкротстве с особенностями, установленными в настоящем Законе.

Статья 53. Утверждение временного плана хозяйственной деятельности

- (1) По предложению управляющего суд принимает решение об утверждении временного плана хозяйственной деятельности. Временный план хозяйственной деятельности должен обеспечивать по меньшей мере покрытие расходов банкротного производства и обычное управление квартирными свойствами до принятия решения об утверждении плана хозяйственной деятельности, установленного в части 1 статьи 54 настоящего Закона.
- (2) При объявлении банкротства, суд принимает решение о сроке представления временного плана хозяйственной деятельности, который не может быть больше 30 дней.
- (3) При утверждении временного плана хозяйственной деятельности суд может предусмотреть оплату, зависящих от действительного потребления хозяйственных расходов после выяснения размера расходов также в случае, если в уставе квартирному товариществу это не предусмотрено.
- (4) Квартирное товарищество, собственники квартир, лицо, подающее заявление о банкротстве, и банкротный управляющий могут подать ревизионную жалобу на

постановление об утверждении временного плана хозяйственной деятельности.

Статья 54. Утверждение плана хозяйственной деятельности

(1) После защиты требований суд по предложению управляющего принимает решение об утверждении плана хозяйственной деятельности квартирного товарищества для восстановления платежеспособности квартирного товарищества (далее – *восстанавливающий платежеспособность план хозяйственной деятельности*) или для прекращения части особой собственности квартирных собственников и квартирного товарищества (далее – *прекращающий квартирное товарищество план хозяйственной деятельности*).

(2) Квартирное товарищество, собственники квартир и кредиторы могут подать жалобу на постановление об утверждении плана хозяйственной деятельности. Жалобу на постановление об утверждении прекращающего квартирное товарищество плана хозяйственной деятельности может подать также обладатель ограниченного вещного права, обременяющего квартирную собственность. На постановление окружного суда по поводу ревизионной жалобы можно подать ревизионную жалобу.

Статья 55. Утверждение плана хозяйственной деятельности, восстанавливающего платежеспособность

(1) Суд принимает решение об утверждении восстанавливающего платежеспособность плана хозяйственной деятельности, если, учитывая все обстоятельства, восстановление платежеспособности квартирного товарищества возможно в течение разумного срока.

(2) Суд принимает решение об утверждении восстанавливающего платежеспособность плана хозяйственной деятельности в таком объеме и на такой период, как это необходимо для удовлетворения требований кредиторов в наибольшем возможном объеме и в течение возможно короткого срока. При принятии решения об утверждении плана хозяйственной деятельности суд учитывает все обстоятельства, прежде всего значение квартирных собственности для собственников квартир, платежеспособность собственников квартир и причины возникновения неплатежеспособности.

(3) К принятию решения об утверждении восстанавливающего платежеспособность плана хозяйственной деятельности и к его последствиям применяются положения Закона о банкротстве относительно утверждения компромисса и его последствий с особенностями, установленными в настоящем Законе.

(4) Требования кредиторов к квартирному товариществу, которые не представлены в ходе банкротства, а также требования в части, которая остается неудовлетворенной в ходе банкротства, прекращаются.

Статья 56. Утверждение прекращающего квартирное товарищество плана хозяйственной деятельности

Суд принимает решение об утверждении прекращающего квартирное товарищество плана хозяйственной деятельности, а также о прекращении части особой

собственности квартирных собственности и квартирному товариществу, а также о прекращении ограниченных вещных прав, обременяющих квартирные собственности или о переводе в открывающийся раздел реестра недвижимой вещи, если, учитывая все обстоятельства, утверждение восстанавливающего платежеспособность плана хозяйственной деятельности невозможно.

Глава 3¹

Разделение недвижимой вещи, являющейся предметом квартирных собственности

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 15.01.2024]

Статья 56¹. Разделение недвижимой вещи, являющейся предметом квартирных собственности

(1) Если на недвижимой вещи, являющейся предметом квартирных собственности, расположено несколько зданий, по договоренности собственников квартир недвижимую вещь, являющуюся предметом квартирных собственности, можно разделить на несколько отдельных недвижимых вещей, являющихся предметом квартирных собственности, таким образом, что разделы реестра квартирных собственности в крепостной книге закрыты не будут.

(2) Квартирное товарищество, существующее на момент раздела недвижимой вещи, при разделе недвижимой вещи остается связанным со всеми квартирными собственностями, и к деятельности такого товарищества применяются положения частей 2–6 статьи 69 настоящего Закона.

(3) Для внесения в крепостную книгу изменений, установленных частью 1 настоящей статьи, необходимо согласие всех обладателей ограниченных вещных прав.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 15.01.2024]

Глава 4

Прекращение квартирных собственности и квартирному товариществу

Статья 57. Способы прекращения квартирных собственности и квартирному товариществу

(1) Квартирные собственности и квартирному товариществу прекращаются соглашением о прекращении особой собственности, заключенным между собственниками квартир или решением собственника квартирных собственности.

(2) Прекращение квартирному товариществу, а также принудительное прекращение без прекращения части особой собственности квартирной собственности невозможно.

Статья 58. Прекращение особой собственности соглашением

(1) Собственники квартир могут соглашением принять решение о прекращении части особой собственности квартирных собственности и квартирному товариществу.

(2) Для прекращения особой собственности требуется соглашение собственников квартир и внесение соответствующей записи в крепостную книгу.

(3) К соглашению о прекращении особой собственности применяются положения статьи 120 Закона о вещном праве.

(4) К сделке, обязывающей прекратить особую собственность, применяются положения статьи 119 Закона о вещном праве.

Статья 59. Требование прекращения особой собственности

(1) К требованию предоставления волеизъявлений, необходимых для прекращения части особой собственности квартирных собственности и квартирного товарищества, применяются положения статьи 9 настоящего Закона об изменении соглашения об особой собственности.

(2) Если здание полностью уничтожено, то предполагается, что прекращение части особой собственности квартирных собственности и квартирного товарищества, учитывая оправданные интересы собственников квартир, согласуется с принципом добросовестности и не причиняет чрезмерного ущерба оправданным интересам ни одного из собственников квартир.

Статья 60. Закрытие частей реестра квартирных собственности и регистрационной карты квартирного товарищества

(1) Квартирное товарищество представляет держателю реестра квартирных товариществ заявление о внесении в реестр ликвидации квартирного товарищества. К заявлению следует приложить копию соглашения о прекращении особой собственности.

(2) Заявление для закрытия разделов реестра квартирных собственности и для закрытия регистрационной карты квартирного товарищества представляется держателю крепостной книги. После получения заявления, держатель крепостной книги передает заявление держателю реестра квартирных товариществ.

(3) При закрытии разделов реестра квартирных собственности относительно недвижимой вещи открывается новый раздел реестра и одновременно закрываются разделы реестра всех квартирных собственности в порядке, установленном в Законе о вещном праве и в Законе о крепостной книге. Данные закрытых частей реестра вносятся в соответствующие разделы открываемой части реестра.

(4) Запись о закрытии частей реестра квартирных собственности вносится после того, как держатель реестра квартирных товариществ сообщил, что отсутствуют препятствия для закрытия регистрационной карты квартирного товарищества. Регистрационную карту квартирного товарищества можно закрыть после ликвидации квартирного товарищества. Запись о закрытии регистрационной карты квартирного товарищества вносится незамедлительно после внесения записи о закрытии частей реестра квартирных собственности.

(5) Более точные действия держателя крепостной книги и держателя реестра квартирных товариществ при закрытии частей реестра квартирных собственности и регистрационной карты квартирного товарищества устанавливает ответственный за

сферу министр своим постановлением.

Статья 61. Прекращение квартирных собственности на основании заявления собственника

(1) Лицо, которому принадлежат все квартирные собственности, может представляемым держателю крепостной книги заявлением о закреплении прекратить особые собственности и квартирное товарищество. Особые собственности прекращаются внесением записи в крепостную книгу.

(2) В случае, установленном в части 1 настоящей статьи, применяются положения статьи 60 настоящего Закона.

Глава 5 Право квартирной застройки

Статья 62. Право квартирной застройки

(1) Если право застройки идеальными долями принадлежит нескольким лицам, то застройщики могут договориться о том, что у каждого участника долевой собственности возникает особая собственность на жилое помещение или нежилое помещение в здании, являющемся существенной частью права застройки или здания, строящегося на основании права застройки, и создаются права квартирной застройки.

(2) Застройщик может разделить принадлежащее ему право застройки на права квартирной застройки. В таком случае применяются положения статьи 8 настоящего Закона.

(3) Для создания прав квартирной застройки необходимо согласие собственника недвижимой вещи.

(4) Недвижимая вещь не может одновременно быть предметом квартирных собственности и быть обременена правом квартирной застройки.

(5) При закреплении прав квартирной застройки на каждое право квартирной застройки открывается самостоятельная часть реестра недвижимости и одновременно закрывается существующая часть реестра права застройки. В часть реестра обремененной недвижимой вещи вносится запись о том, что право застройки разделено на права квартирной застройки.

(6) В иной части к праву квартирной застройки применяются положения, регулирующие квартирную собственность и право застройки.

Статья 62¹. Образование квартирных собственности из прав квартирной застройки

(1) По договоренности обладателей прав квартирной застройки и собственников недвижимой вещи права квартирной застройки могут быть преобразованы в квартирные собственности без промежуточного закрытия разделов реестра в крепостной книге.

(2) Квартирное товарищество, которое было связано с правами квартирной застройки, остается при образовании квартирных собственности и будет связано с квартирными собственностями.

(3) Для внесения в крепостную книгу изменений, установленных частью 1 настоящей статьи, необходимо согласие всех обладателей ограниченных вещных прав.
[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 15.01.2024]

Глава 6 **Реестр квартирных товариществ**

Статья 63. Ведение реестра

(1) Реестр квартирных товариществ (далее – *реестр*) – это часть реестра некоммерческих объединений и фондов, имеющих статус частноправовых юридических лиц, в отношении которого применяются положения правовых актов, касающиеся реестра некоммерческих объединений и фондов, имеющих статус частноправовых юридических лиц, если из настоящего Закона не следует иное.

(2) Реестр ведет регистровый отдел Тартуского уездного суда.
[RT I, 09.05.2017, 1 – в силе с 01.01.2018]

(3) [Недействительна – RT I, 09.05.2017, 1 – в силе с 01.01.2018]

(4) [Недействительна - RT I, 05.05.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

(5) [Недействительна - RT I, 05.05.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

Глава 6¹ **Внесудебное разрешение споров** [RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

Статья 63¹. Внесудебное разрешение споров, связанных с квартирной собственностью и квартирным товариществом

(1) Единицей местного самоуправления может быть создана комиссия для внесудебного разрешения споров, связанных с квартирной собственностью и квартирным товариществом (далее – *комиссия*).

(2) Комиссия является примирительным органом по смыслу статьи 19 Закона о примирительном производстве. К действующему в комиссии производству применяются положения Закона о примирительном производстве.

(3) Комиссия может обязать квартирное товарищество участвовать в примирительном производстве. В случае игнорирования обязанности по участию в примирительном производстве, комиссия имеет право сделать квартирному товариществу предписание. В случае неисполнения предписания комиссия может применить штраф в порядке, предусмотренном Законом о субститутивном исполнении и денежном принуждении. Предельный размер штрафа составляет 1000 евро.

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

Глава 7 **Прикладные положения**

Раздел 1 **Применение Закона к движимым вещам**

Статья 64. Применение Закона о квартирной собственности и квартирных товариществах к движимым вещам

Положения глав 1–4 и 6 настоящего Закона применяются также к жилым помещениям и нежилым помещениям, находящимся в гражданском обороте в качестве движимой вещи.

Раздел 1¹ **Применение Закона к соглашению о порядке пользования, заключенному между собственниками квартир**

[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

Статья 64¹. Преобразование соглашения о порядке пользования, заключенного между собственниками квартир, в часть соглашения об особой собственности

(1) Заключенное между собственниками квартир нотариально удостоверенное соглашение о порядке пользования, в отношении которого имеется действующая отметка в третьей части разделов крепостного реестра всех квартирных собственности, может быть внесено в качестве части соглашения об особой собственности в первую часть разделов крепостного реестра всех квартирных собственности без изменения содержания этого соглашения. Одновременно данная отметка аннулируется в третьей части разделов крепостного реестра всех квартирных собственности.

(2) После произведения записей, указанных в части 1 настоящей статьи, соглашение о порядке пользования считается соглашением о праве специального пользования в таком объеме, в котором оно соответствует условиям, установленным частью 1 статьи 14 настоящего Закона.

(3)

(4) Для произведения установленных частью 1 настоящей статьи записей согласие собственников квартир как причастных к делу лиц не требуется. Согласие собственников квартир как причастных к делу лиц не требуется также в случае, если, по сравнению со временем заключения соглашения, лица изменились.

(5) Для произведения установленных частью 1 настоящей статьи записей необходимо согласие обладателя только такого ограниченного вещного права, чье право занимает в крепостной книге место выше порядкового места внесенной отметки о соглашении о порядке пользования.

(6) Для произведения установленных частью 1 настоящей статьи записей заявление может подаваться собственником квартиры или квартирным товариществом.
[RT I, 23.12.2022, 1 – в силе с 01.02.2023]

Раздел 2 Переходные положения

Статья 65. Существующие квартирные собственности

К квартирным собственностям, которые, на момент вступления настоящего Закона в силу, внесены в крепостную книгу, применяются положения настоящего Закона относительно квартирной собственности.

Статья 66. Объединения собственников квартир

(1) Если для управления долей долевой собственности квартирных собственностей не образовано квартирное товарищество по смыслу Закона о квартирных товариществах, действовавшего до вступления настоящего Закона в силу, то для управления квартирными собственностями, при вступлении настоящего Закона в силу, возникает квартирное товарищество.

(2) Права и обязанности объединения собственников квартир переходят квартирному товариществу.

(3) Если собственники квартир назначили управляющего по смыслу Закона о квартирной собственности, действовавшего до вступления настоящего Закона в силу, то управляющий – физическое лицо считается членом правления, а управляющий – юридическое лицо считается управляющим по смыслу настоящего Закона.

(4) Регистрационная карта квартирного товарищества открывается в реестре квартирных товариществ в порядке должностных задач.

Статья 67. Квартирные товарищества, учрежденные для управления одной недвижимой вещью

(1) Если для управления и хозяйствования частью долевой собственности квартирных собственностей одной недвижимой вещи учреждено квартирное товарищество в порядке, установленном в Законе о квартирных товариществах, действовавшем до вступления настоящего Закона в силу, то существующее квартирное товарищество считается квартирным товариществом по смыслу настоящего Закона.

(2) Квартирное товарищество, в регистрационную карту которого внесены данные, названные в части 6 статьи 3 или во втором предложении части 4 статьи 17 Закона о квартирных товариществах, действовавшего до вступления настоящего Закона в силу, при вступлении настоящего Закона в силу в порядке должностных задач вносится в реестр квартирных товариществ как квартирное товарищество.

(3) В случае, названном в части 2 настоящей статьи, из регистрационной карты квартирного товарищества удаляются номера недвижимостей квартирных собственностей и название квартирного товарищества вносится в реестр квартирных товариществ в качестве дополнительного названия квартирного товарищества.

Статья 68. Квартирные товарищества, учрежденные для управления

несколькими недвижимыми вещами

(1) Если для управления и хозяйствования частью долевой собственности квартирных собственностей нескольких недвижимых вещей учреждено квартирное товарищество по смыслу части 5 статьи 3 Закона о квартирных товариществах, действовавшего до вступления настоящего Закона в силу, то при вступлении настоящего Закона в силу для управления квартирными собственностями каждой недвижимой вещи возникает квартирное товарищество по смыслу настоящего Закона, а существующее квартирное товарищество считается прекращенным.

(2) Регистрационные карты квартирных товариществ открываются в реестре квартирных товариществ в порядке должностных задач.

(3) К ликвидации и удалению из реестра применяются положения Закона об общей части гражданского кодекса и Закона о некоммерческих объединениях, касающиеся ликвидации и удаления из реестра некоммерческого объединения.

(4) Имущество ликвидируемого квартирного товарищества после удовлетворения требований кредиторов распределяется между квартирными товариществами, возникшими при вступлении настоящего Закона в силу, в соответствии с размером общей площади предмета особой собственности.

(5) Если имущества ликвидируемого квартирного товарищества не хватает для удовлетворения всех требований кредиторов, то квартирные товарищества, возникшие при вступлении настоящего Закона в силу, несут ответственность за требования как долевые должники в соответствии с размером общей площади предмета особой собственности.

Статья 69. Продолжение деятельности квартирного товарищества, учрежденного для управления несколькими недвижимыми вещами

(1) Положения статьи 68 настоящего Закона не применяются, если собственники квартир приняли решение, названное в части 1 статьи 17² Закона о квартирных товариществах, действовавшего до вступления настоящего Закона в силу, и своевременно представили его держателю реестра.

(2) Уставом квартирного товарищества, учрежденного для управления несколькими недвижимыми вещами, можно предусмотреть, что названное в настоящем Законе принятие решений большинством собственников квартир находится в компетенции общего собрания собственников квартир каждой недвижимой вещи.

(3) К квартирному товариществу, учрежденному для управления несколькими недвижимыми вещами, не применяются положения части 3 статьи 34 настоящего Закона.

(4) Собственники квартир могут принять решение о прекращении квартирного товарищества, учрежденного для управления несколькими недвижимыми вещами. Решение о прекращении считается принятым, если за него отдано свыше половины голосов тех собственников квартир, которым принадлежит свыше половины долей долевой собственности этой недвижимой вещи. Протокол принявшего решение общего собрания, должен быть нотариально удостоверен.

(5) Собственники квартир каждой недвижимой вещи могут принять решение о

разделении квартирному товариществу, учрежденного для управления более чем двумя недвижимыми вещами на условиях, установленных в части 4 настоящей статьи.

(6) В случаях, названных в частях 4 и 5 настоящей статьи, применяются положения статьи 68 настоящего Закона.

Статья 70. Срок выборов и внесения в реестр правления и управляющего

(1) Если квартирному товариществу возникает на основании статьи 66 или 68 настоящего Закона, то заявление для внесения члена правления или управляющего следует подать в реестр квартирных товариществ к 30 июня 2018 года.

(2) Требование, установленное в части 1 настоящей статьи, не применяется в случае, если квартирному товариществу не должно иметь правления согласно части 3 статьи 24 настоящего Закона.

(3)

Статья 71. Срок внесения в реестр пометки о кредите

Если при вступлении настоящего Закона в силу денежные обязательства квартирному товариществу соответствуют условиям, установленным в части 1 статьи 36 настоящего Закона, то правление квартирному товариществу должно к 31 декабря 2018 года подать заявление для внесения пометки, названной в части 2 той же статьи, в реестр квартирных товариществ.

Статья 72. Применение залогового права квартирному товариществу

(1) Если до вступления настоящего Закона в силу квартирная собственность обременена ипотекой, то размер залогового права квартирному товариществу до окончания срока действия ипотеки равен пяти процентам от выручки, приходящейся к распределению в исполнительном производстве, или от денежной суммы, полученной от продажи предмета залога в банкротном производстве, но не больше чем сумма, названная в части 3 статьи 44 настоящего Закона.

(2) Если размер залогового права квартирному товариществу, согласно части 1 настоящей статьи, меньше чем сумма, названная в части 3 статьи 44 настоящего Закона, то к оставшейся части применяются положения относительно ипотеки на первом свободном порядковом месте.

Статья 72¹. Прикладное положение при принятии решения без созыва собрания

Если проект, указанный в части 2 статьи 21 настоящего Закона, отправлен собственникам квартир до вступления в силу Закона об изменении Закона об общей части Гражданского кодекса и других законов (расширение электронных возможностей при организации собраний и принятии решений), то к принятию решения применяются условия, действовавшие в момент отправки проекта.

[RT I, 23.05.2020, 2 – в силе с 24.05.2020]

Статья 72². Подача отчета за хозяйственный год в 2020 году

Квартирное товарищество, обязанное представить отчет за хозяйственный год держателю реестра в период времени с 12 марта по 31 августа 2020 года, должно представить отчет не позднее 31 октября 2020 года.

[RT I, 23.05.2020, 2 – в силе с 24.05.2020]

Статья 72³. Продление срока должностных полномочий члена правления и управляющего в 2020 году

Если срок действия должностных полномочий члена правления или управляющего квартирного товарищества заканчивается в период времени с 12 марта по 31 августа 2020 года, то его полномочия считаются продленными до избрания нового члена правления или управляющего, но не дольше, чем до 31 октября 2020 года.

[RT I, 23.05.2020, 2 – в силе с 24.05.2020]

Статья 72⁴. Требование о большинстве голосов при принятии решения без созыва собрания

Если для принятия решения без созыва собрания уставом квартирного товарищества предусмотрено согласие всех собственников квартир, то до 31 октября 2020 года собственники квартир могут принимать решения таким способом, применяя требование о большинстве голосов, установленное частью 3 статьи 21 настоящего Закона.

[RT I, 23.05.2020, 2 – в силе с 24.05.2020]

Раздел 3 Изменение законов

Статья 73 – Статья 92. [Опущены в настоящем тексте.]

Раздел 4 Признание законов недействительными

Статья 93 – Статья 94. [Опущены в настоящем тексте.]

Раздел 5 Вступление Закона в силу

Статья 95. Вступление Закона в силу

(1) Настоящий Закон вступает в силу 1 января 2018 года.

(2) – (3) [Опущены в настоящем тексте.]