

Издатель: Рийгикогу  
Вид акта: закон  
Вид текста: полный текст  
Дата вступления редакции в силу: 22.05.2014  
Окончание действия редакции: 31.12.2017  
Отметка об опубликовании: RT I, 21.05.2014, 19

## **ЗАКОН О КВАРТИРНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

Принят: 15.11.2000  
RT I 2000, 92, 601  
Вступил в силу 01.07.2001, частично 01.01.2005 г.

Изменения внесены следующими нормативно-правовыми актами:

Принятие	Опубликование	Вступление в силу
14.11.2001	RT I 2001, 93, 565	01.02.2002
15.05.2002	RT I 2002, 47, 297	01.01.2003
13.11.2002	RT I 2002, 99, 579	01.01.2003
15.06.2005	RT I 2005, 39, 308	01.01.2006
04.05.2006	RT I 2006, 25, 184	11.06.2006
27.09.2006	RT I 2006, 43, 326	22.10.2006, частично 01.01.2009
21.10.2009	RT I 2009, 51, 349	15.11.2009
02.05.2012	RT I, 25.05.2012, 5	09.01.2013, частично на десятый день после опубликования закона в официальном издании Riigi Teataja («Государственный вестник»).
19.02.2014	RT I, 13.03.2014, 3	01.01.2018, частично 23.03.2014 и 01.01.2016
07.05.2014	RT I, 21.05.2014, 1	01.01.2015, частично 22.05.2014 и 31.05.2014

### **Глава 1 КВАРТИРНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ**

#### **Статья 1. Понятие квартирной собственности**

(1) Квартирная собственность — это право собственности на реальную часть жилого дома, соединенную с идеальной долей в долевой собственности, к которой относится реальная часть. В части неурегулированных вопросов в отношении квартирной собственности применяются положения Закона о вещном праве, касающиеся недвижимой собственности.

(2) Предметом долевой собственности в значении настоящего Закона являются земельный участок, а также части и оборудование строения, которые в соответствии с частью 2 статьи 2 настоящего Закона не относятся к реальной части ни одной из квартирных собственности и не находятся в собственности третьих лиц.

(3) Реальные части строения и идеальные доли в долевой собственности, являющиеся предметом квартирной собственности, не могут быть отчуждены, обременены и завещаны отдельно друг от друга.

(4) Квартирные собственности должны быть в границах одной недвижимой вещи.

## **Статья 2. Реальная часть предмета квартирной собственности**

(1) Реальной частью предмета квартирной собственности являются разграниченные жилые или нежилые помещения и относящиеся к ним части строения, которые могут использоваться в отдельности и быть изменены, удалены или добавлены без причинения вреда долевой собственности или нарушения прав другого собственника квартиры либо без изменения внешнего вида здания. К реальной части предмета квартирной собственности может относиться также часть гаража, обозначенная устойчивой маркировкой.

(2) Реальной частью предмета квартирной собственности не являются строение и его части, а также оборудование, необходимое для существования или обеспечения безопасности строения либо предназначенное для совместного использования собственниками квартир, также в случае, если они находятся в границах реальной части предмета квартирной собственности.

## **Статья 3. Раздел недвижимой собственности на квартирные собственности**

(1) На квартирные собственности может быть разделена недвижимая собственность, предметом которой является земельный участок вместе с находящимся или возводимым на нем строением.

(2) На квартирные собственности может быть разделена только целая недвижимая собственность.

(3) При разделе недвижимой собственности на квартирные собственности некоторые из жилых или нежилых помещений могут быть оставлены в долевой собственности.

(4) В случае раздела недвижимой собственности на квартирные собственности к идеальной доле в каждой долевой собственности должна относиться реальная часть квартирной собственности.

## **Статья 4. Возникновение квартирных собственности**

(1) Собственник может разделить недвижимую собственность на квартирные собственности на основании одностороннего заявления о закреплении, заверенного в нотариальном порядке.

(2) Недвижимая собственность, находящаяся в долевой собственности, может быть разделена на квартирные собственности на основании нотариально заверенного совместного заявления долевых собственников о закреплении.

(3) Квартирные собственности возникают на основании, предусмотренном частью 1 или 2 настоящей статьи, с момента их включения в крепостную книгу.

(4) Квартирные собственности могут быть соединены, и квартирная собственность может быть разделена на основании статьи 54 Закона о вещном праве. К заявлению о закреплении должен прилагаться план или проект, соответствующий требованиям пункта 1 части 3 статьи 5 настоящего Закона.

## **Статья 5. Закрепление квартирных собственности**

(1) При закреплении квартирных собственности на каждую квартирную собственность одновременно открывается самостоятельный раздел крепостного реестра, а существующий раздел реестра, отведенный для недвижимой вещи, закрывается.

(2) Данные из закрытого раздела реестра переносятся в соответствующие части открываемых разделов реестра. В первой части раздела реестра указываются также местонахождение и номер квартиры, размер общей площади реальной части квартирной собственности, размер идеальной доли в долевой собственности и номера разделов реестра, отведенных для других квартирных собственности. В части второй указывается фамилия собственника квартиры. Если квартирная собственность представляет собой общую собственность, то указываются фамилии общих собственников, а в отношении долевой собственности — также размеры долей.

(3) Для открытия разделов реестра на квартирные собственности в заявлении о закреплении недвижимости должны быть указаны размеры реальных частей квартирных собственности и идеальных долей в долевой собственности. К заявлению о закреплении прилагаются:

1) выданная держателем государственного регистра зданий или учреждением, давшим разрешение на строительство или разрешение на эксплуатацию, копия плана здания, делимого на квартирные собственности, или проекта строящегося здания, в котором указаны границы и номера квартир, расположенных в помещениях, являющихся реальной частью каждой квартирной собственности;

2) иные документы, предусмотренные законом в качестве предпосылок для осуществления закрепления.

[RT I 2002, 47, 297 - в силе с 01.01.2003]

## **Статья 6. Прекращение квартирных собственности**

(1) Квартирная собственность прекращается аннулированием записи в крепостной книге или закрытием разделов реестра, отведенных для квартирных собственности. При закрытии разделов реестра прекращаются вещные права, действующие на квартирную собственность.

(2) Разделы реестра, отведенные для квартирных собственности, могут быть закрыты только одновременно. Все разделы реестра закрываются в следующих случаях:

1) на основании нотариально заверенного заявления о закреплении, поданного всеми собственниками квартир;

2) на основании нотариально заверенного заявления, поданного большинством собственников квартир, если здание пришло в полную непригодность для использования; к заявлению необходимо приложить соответствующую справку местного самоуправления;

3) на основании нотариально заверенного заявления лица, если оно приобрело все квартирные собственности.

(3) В случае закрытия разделов реестра, отведенных для квартирных собственности, открывается новый раздел реестра на недвижимую вещь в порядке, установленном Законом о

вещном праве и Законом о крепостной книге. На основаниях, установленных пунктами 1 и 2 части 2 настоящей статьи, недвижимая вещь остается в долевой собственности бывших собственников квартир. Размер доли в долевой собственности соответствует размеру принадлежавшей собственнику квартиры идеальной доли в долевой квартирной собственности, если иное не определено соглашением собственников квартир.

(4) Если закрытие разделов реестра, отведенных для квартирных собственности, затрагивает права третьих лиц, то разделы реестра не могут быть закрыты без согласия этих лиц.

### **Статья 7. Ограничения на распоряжение квартирной собственностью**

(1) Квартирная собственность не может быть обременена правом застройки.

(2) Собственник квартиры обладает преимущественным правом покупки квартирной собственности только в случае, если преимущественное право установлено в его пользу сделкой или законом.

(3) Собственник квартиры не вправе требовать выделения в реальную долю, принадлежащей ему части в долевой собственности.

## **Глава 2 УПРАВЛЕНИЕ**

### **Статья 8. Объединение собственников квартир**

(1) Собственники квартир могут на основании соглашения регулировать связанные с предметом долевой собственности правоотношения (объединение собственников квартир) способом, отличным от положений настоящего Закона, за исключением случая, когда эти действия прямо исключаются законом. В случае принятия собственниками квартир решения об учреждении квартирного товарищества в соответствии с требованиями Закона о квартирных товариществах, они осуществляют управление предметом долевой собственности согласно Закону о квартирном товариществе с момента возникновения правоспособности у квартирного товарищества. В указанном в предыдущем предложении случае, в отношении управления предметом долевой собственности, положения настоящего Закона применяются настолько, насколько они не противоречат Закону о квартирных товариществах.

(1<sup>1</sup>) При учреждении квартирного товарищества права и обязанности объединения собственников квартир переходят к квартирному товариществу.

[RT I, 13.03.2014, 3 - в силе с 23.03.2014]

(2) Соглашения, заключенные с отклонениями от норм настоящего Закона, действительны в отношении правопреемников собственников квартир только в случае, если эти соглашения внесены в крепостную книгу.

(3) Если на основании настоящего Закона или соглашения собственников квартир решение принимается большинством голосов собственников квартир, то оно действительно также в отношении собственников квартир, проголосовавших против решения или не участвовавших в голосовании.

(4) В отношении правопреемников собственников квартир решения общего собрания собственников квартир и судебные решения действительны без их внесения в крепостную книгу.

### **Статья 8<sup>1</sup>. Волеизъявления квартирных собственников о выделении части долевой собственности**

(1) Собственник квартиры может требовать, в установленном частью 2 настоящей статьи случае, от другого квартирного собственника выражения необходимых для выделения части долевой собственности, входящей в состав квартирной собственности, волеизъявлений о договоре отчуждения или обязательно-правовом договоре, а также даче согласия заинтересованного лица, являющегося предпосылкой для соответствующей записи в крепостной книге.

(2) Если с собственником квартиры не удастся достичь соглашения о выражении указанного в части 1 настоящей статьи волеизъявления, другой квартирный собственник имеет право требовать от него выражения волеизъявления в случае, если соблюдены все следующие условия:

- 1) соответствующими сделками не наносится неразумный ущерб интересам собственника квартиры;
- 2) соответствующее волеизъявление выразили как минимум 2/3 собственников квартир жилого дома;
- 3) получаемый от отчуждения доход соответствует обычной стоимости отчуждаемой части на момент отчуждения;
- 4) получаемый от отчуждения доход выплачивается собственнику квартиры или расходуется разумно на содержание или улучшение квартирной собственности.

(3) Если на основании пункта 4 части 2 настоящей статьи получаемый от отчуждения доход не выплачивается собственнику квартиры в деньгах, а расходуется разумно на содержание или улучшение квартирной собственности, то делать это можно только в случае, если на собственника квартиры наложена обязанность несения соответствующих расходов.

(4) Если осуществление указанной в части 1 настоящей статьи записи в крепостной книге предполагает наличие разрешения на строительство, то собственник квартиры вправе поставить согласие заинтересованного лица, являющееся предпосылкой внесения записи в крепостной книге, в зависимости от наличия разрешения на строительство.

[RT I 2006, 25, 184 - в силе с 11.06.2006]

### **Статья 9. Особенность прекращения объединения собственников квартир**

Требовать прекращения объединения собственников квартир не вправе собственник квартиры и третье лицо. Объединение может быть прекращено только в случае прекращения квартирных собственности.

## **Статья 10. Ограничения на пользование предметом квартирной собственности**

- (1) Собственник квартиры может пользоваться реальной частью квартирной собственности по своему усмотрению, за исключением случая, когда пользование противоречит закону или оправданным интересам третьего лица.
- (2) Собственник квартиры вправе пользоваться предметом долевой собственности по его целевому назначению.

## **Статья 11. Обязанности собственника квартиры**

- (1) Собственник квартиры обязан:

- 1) содержать реальную часть квартирной собственности в порядке и при пользовании ею и предметом долевой собственности воздерживаться от действий, влияние которых на других собственников квартир превышает пределы воздействий, вытекающих из обычного пользования собственностью;
- 2) переносить воздействия, остающиеся в пределах, указанных в пункте 1 настоящей части;
- 3) позволять пользоваться реальной частью квартирной собственности другим лицам, если это необходимо для содержания в порядке предмета долевой собственности. . Причинённый в связи с этим ущерб, должен быть возмещён собственнику.

- (2) Собственник квартиры должен обеспечить соблюдение членами его семьи, временными жильцами и пользующимися квартирной собственностью лицами требований, приведенных в пунктах 1 и 2 части 1 настоящей статьи.

- (3) Собственник квартиры не несет ответственность за нарушение своих обязанностей, если им будет доказано, что их нарушение связано с обстоятельством, на которое он не мог оказать влияние, и что в соответствии с принципом разумности от собственника квартиры невозможно было ожидать принятия в расчет данного обстоятельства или его предотвращения либо ликвидации служащего препятствием обстоятельства или его последствий. Если препятствующее обстоятельство имеет временный характер, то нарушение обязанности прощительно только в течение периода, когда обстоятельство служило препятствием для выполнения обязанности.

## **Статья 12. Использование квартирной собственности**

- (1) Собственники квартир могут регулировать соглашением пользование реальной частью квартирной собственности и предметом долевой собственности.
- (2) Собственники квартир могут в пределах обычного пользования, указанного в пункте 1 части 1 статьи 11 настоящего Закона, разрешать вопросы большинством голосов.
- (3) Собственник квартиры может требовать, чтобы пользование реальной частью квартирной собственности и предметом долевой собственности осуществлялось в соответствии с законом, а

также соглашениями и решениями собственников квартир. Если пользование реальной частью квартирной собственности и предметом долевой собственности не урегулировано, то необходимо руководствоваться интересами собственников квартир.

### **Статья 13. Налоги, повинности, расходы и плоды**

(1) Собственник квартиры платит налоги, которыми облагается долевая собственность, несет публично-правовые реальные повинности и расходы на хозяйственное обслуживание долевой собственности и получает плоды от хозяйствования в долевой собственности пропорционально размеру доли, принадлежащей ему в долевой собственности. Собственники квартир могут отклоняться от названного соотношения на основании соглашения.

(2) Собственник квартиры обязан возмещать другим собственникам квартир расходы на содержание и управление предмета долевой собственности в размере, указанном в части 1 настоящей статьи.

(3) Собственник квартиры не обязан возмещать расходы, превышающие необходимые расходы на регулярное содержание предмета долевой собственности, если он не согласен с их размером.

(4) При отчуждении квартирной собственности, приобретатель квартирной собственности несёт ответственность за ставшие взыскиваемыми с отчуждателя расходы за управление и содержание в порядке и предмета долевой собственности в качестве поручителя. Ответственность приобретателя ограничивается стоимостью квартирной собственности.  
[RT I, 13.03.2014, 3 - в силе с 23.03.2014]

(5) Если квартирная собственность продается в ходе исполнительного делопроизводства и требование, указанное в части 4 настоящей статьи, было доведено до сведения покупателя, у присвоителя квартирной собственности отсутствует обратное требование по отношению к предыдущему владельцу.

[RT I, 13.03.2014, 3 - в силе с 23.03.2014]

### **Статья 14. Обязанность отчуждения квартирной собственности**

(1) Если собственник квартиры неоднократно нарушает свои обязанности по отношению к другим собственникам квартир и если собственники квартир не считают возможным его дальнейшее пребывание в объединении, то они могут потребовать от собственника квартиры отчуждения своей квартирной собственности.

(2) Требование об отчуждении может быть предъявлено прежде всего в случаях, если собственник квартиры:

1) неоднократно уклонялся от выполнения обязанностей, перечисленных в статье 11 настоящего Закона;

2) имеет просроченную более трех месяцев задолженность по оплате хозяйственных расходов как минимум за шестимесячный период;

3) создает своей деятельностью существенные препятствия для пользования другими квартирными собственностями.

(3) Решение относительно предъявления требования, указанного в части 1 настоящей статьи, собственники квартир принимают большинством голосов.

(4) Предъявление требования, указанного в части 1 настоящей статьи, нельзя исключать или ограничивать соглашением собственников квартир.

(5) Если нарушивший обязанности собственник квартиры не отчуждает собственность, то решение по отчуждению выносится судом на основании иска как минимум одного из собственников квартир или управляющего предметом долевой собственности (далее — *управляющий*). При вынесении решения суд исходит из обстоятельств, являющихся основанием для предъявления требования об отчуждении.

(6) Собственник квартиры или управляющий может требовать исполнения решения суда на основании Кодекса об исполнительном производстве.

[RT I 2005, 39, 308 - в силе с 01.01.2006]

## **Статья 15. Управление квартирной собственностью**

(1) Управление предметом долевой собственности осуществляется собственниками квартир совместно, если иное не предусматривается законом или соглашением собственников квартир.

(2) Собственник квартиры вправе совершать без согласия других собственников квартир действия, необходимые для сохранения предмета долевой собственности, и может требовать от них возмещения необходимых расходов на основании соотношения несения расходов на долевую собственность.

(3) Собственники квартир могут с учетом соглашений принимать большинством голосов решения по вопросам, остающимся в пределах обычного управления.

(4) Требование о признании решения недействительным может быть предъявлено в течение одного месяца со дня принятия решения, за исключением случая, когда решение входит в противоречие с правовой нормой, от которой собственники квартир не могут отклониться соглашением или решением.

(5) Собственник квартиры может требовать управления предметом квартирной собственности в соответствии с соглашениями и решениями собственников квартир или, при их отсутствии, с учетом интересов собственников квартир.

(6) Управлением, соответствующим интересам собственников квартир, в первую очередь считается:

1) установление внутреннего распорядка, регулирующего пользование предметом долевой собственности (далее — *внутренний распорядок*);

2) регулярное содержание в порядке предмета долевой собственности;



- 3) заключение собственниками квартир договора страхования убытков на основании восстановительной стоимости предмета долевой собственности и страхование ответственности собственников квартир;
- 4) сбор уместного количества средств в ремонтный фонд;
- 5) составление плана хозяйственной деятельности;
- 6) терпеливое отношение к мерам, необходимым для сооружения и сохранения разумных с точки зрения собственника квартиры обычных коммуникаций;
- 7) заказ энергоаудита и энергетической маркировки.

(7) Собственник квартиры, требующий проявления терпеливого отношения к мерам, указанным в пункте 6 части 6 настоящей статьи, обязан возместить возникший в связи с применением названных мер ущерб .

(8) Энергетическую маркировку здания заказывает управляющий по своей инициативе или по требованию хотя бы одного собственника квартиры в течение одного месяца со дня предъявления требования.

[RT I, 25.05.2012, 5 - в силе с 09.01.2013]

#### **Статья 16. Особые расходы и восстановление здания**

(1) Для осуществления переустройства, масштабы которого выходят за пределы строительных или иных изменений, необходимых для содержания предмета долевой собственности, требуется соглашение собственников квартир, данный вопрос не может быть разрешен согласно части 3 статьи 15 настоящего Закона и соответствующее требование не может быть предъявлено согласно части 5 статьи 15 настоящего Закона. Для осуществления указанных изменений не требуется согласие других собственников квартир, если данными действиями не ущемляются права других собственников квартир сверх меры, указанной в пункте 1 части 1 статьи 11 настоящего Закона.

[RT I 2009, 51, 349 - в силе с 15.11.2009]

(2) При уничтожении более чем половины здания и в случае, если убытки не покрыты страхованием или иным способом, решение о восстановлении здания не может быть принято согласно части 3 статьи 15 настоящего Закона и требование не может быть предъявлено согласно части 5 статьи 15 настоящего Закона.

#### **Статья 16<sup>1</sup>. При Модернизация предмета долевой собственности**

(1) Решением общего собрания собственников квартир, за которое было отдано большинство голосов со стороны тех собственников квартир, которым принадлежит более половины долевой собственности, может быть принято решение относительно:

1) модернизация предмета долевой собственности, в том числе для увеличения эффективности энергопотребления, осуществления таких необходимых изменений, в ходе которых не будет изменено назначение реальной части квартирной собственности и не будет каким-либо другим образом нанесен чрезмерный вред правомерным интересам хотя бы одного квартирного

собственника;

[RT I, 21.05.2014, 1 - в силе с 22.05.2014]

2) взятия такого займа, размер которого превышает сумму хозяйственных расходов предыдущего хозяйственного года.

(2) При вынесении решения, установленного в части 1 настоящей статьи, можно на тех же условиях вынести решение относительно разделения расходов между всеми собственниками квартир на условиях, установленных в части 1 статьи 13 настоящего Закона. В таком случае положения, установленные в части 3 статьи 13 настоящего Закона, не применяются.

[RT I, 13.03.2014, 3 - в силе с 23.03.2014]

### **Статья 17. Общее собрание собственников квартир**

(1) Решения, которые в соответствии с настоящим Законом или соглашением собственников квартир подлежат принятию большинством голосов, принимаются на общем собрании собственников квартир.

(2) Для принятия решения требуется, чтобы содержание проекта решения было изложено в повестке дня, приведенной в приглашении на общее собрание.

(3) Решение может приниматься также без созыва общего собрания, если относительно решения имеется письменное мнение всех собственников квартир.

### **Статья 18. Созыв общего собрания, председательствование на собрании и ведение протокола**

(1) Управляющий созывает общее собрание собственников квартир не реже одного раза в год.

(2) Управляющий созывает общее собрание собственников квартир в случаях, предусмотренных соглашением собственников квартир, а также по письменному требованию домового совета или не менее одной четвертой собственников квартир. В требовании должна быть указана причина созыва общего собрания.

(3) В случае отсутствия управляющего или противоправного отказа управляющего от созыва общего собрания оно может быть созвано по инициативе не менее одной четвертой собственников квартир или председателем домового совета, либо его членом, если домовый совет образован.

(4) Собственники квартир извещаются о созыве общего собрания в письменной форме. В извещении должны быть указаны время и место проведения общего собрания, причина его созыва, повестка дня собрания, а также иные существенные обстоятельства, связанные с проведением общего собрания. Собственники квартир должны быть извещены о проведении общего собрания не менее чем за одну неделю. В случае рассмотрения срочных вопросов соблюдение указанного срока не требуется.

(5) Общим собранием руководит управляющий, если не будет принято иного решения.

(6) Решения общего собрания заносятся в протокол. Протокол подписывается управляющим и одним из собственников квартир. При наличии домового совета протокол подписывается также председателем или членом домового совета. Собственники квартир имеют право ознакомиться с протоколами.

### **Статья 19. Решение общего собрания**

(1) Каждый собственник квартиры, независимо от числа принадлежащих ему квартирных собственности, имеет один голос. Если квартирная собственность принадлежит нескольким лицам, то они осуществляют право голоса сообща и имеют один голос.

(2) Общее собрание является правомочным, если участвующим в нем собственникам квартир принадлежит более половины долевых собственности, включенных в крепостную книгу.

(3) Если общее собрание является согласно части 2 настоящей статьи неправомочным, то управляющий созывает новое общее собрание, которое является правомочным независимо от числа участвующих в нем лиц. На указанное обстоятельство следует ссылаться в приглашении на общее собрание. Новое общее собрание созывается в течение трех недель, но не ранее чем по истечении одной недели со дня проведения общего собрания, оказавшегося неправомочным.

(4) Собственник квартиры не имеет права голоса в случаях, если на собрании рассматривается совершаемая с ним сделка, разрешается правовой спор между ним и другими собственниками квартир или в отношении него действует решение, принятое в соответствии со статьей 14 настоящего Закона.

### **Статья 20. Назначение на должность и отстранение от должности управляющего**

(1) Решения о назначении на должность и отстранении от должности управляющего принимаются большинством голосов собственников квартир. Управляющий может назначаться на должность на срок не более пяти лет. Для назначения на должность требуется согласие кандидата. Относительно отстранения управляющего от должности может применяться ограничение, согласно которому он может быть отстранен от должности только по веской причине. Иные ограничения относительно назначения на должность и отстранения от должности управляющего не применяются. Назначение и отстранение от должности управляющего не может исключаться соглашением собственников квартир.

(2) Управляющий может назначаться на должность повторно, но не ранее чем за год до истечения срока его полномочий.

(3) В случае отсутствия управляющего или при настоятельной необходимости, суд на основании заявления собственника квартиры или третьего лица, имеющего оправданный интерес, при наличии уважительных причин назначает на должность управляющего до устранения названных выше обстоятельств, определив одновременно существенные обстоятельства, касающиеся правоотношений между собственниками квартир и управляющим.

(4) В случае необходимости управляющий подтверждает свои полномочия указанным в части 6 статьи 18 настоящего Закона протоколом общего собрания собственников квартир, заверенным в нотариальном порядке.

## **Статья 21. Права и обязанности управляющего**

(1) Управляющий управомочен и обязан:

- 1) проводить в жизнь решения собственников квартир и следить за соблюдением требований внутреннего распорядка;
- 2) принимать необходимые меры по обычному обслуживанию и содержанию предмета долевой собственности, в том числе по проведению его ремонта;
- 3) при наличии уважительных причин принимать иные необходимые меры по обеспечению сохранности предмета долевой собственности;
- 4) управлять совместными денежными средствами собственников квартир;
- 5) обеспечивать домовому совету возможность для ознакомления с деятельностью управляющего и подавать домовому совету сведения и документы, необходимые для проведения контроля.

(2) Управляющий имеет право от имени всех собственников квартир:

- 1) при рассмотрении общих дел собственников квартир предъявлять и удовлетворять требования и совершать сделки в пределах своих полномочий;
- 2) совершать финансовые операции, связанные с повседневным управлением предметом долевой собственности;
- 3) принимать заявления и извещения, представляемые собственникам квартир в отношении предмета долевой собственности;
- 4) принимать необходимые меры по соблюдению сроков и предотвращению нанесения иным способом правового ущерба;
- 5) предъявлять в суде и во внесудебном порядке требования в пределах полномочий, полученных решением собственников квартир.

(3) Права и обязанности, перечисленные в частях 1 и 2 настоящей статьи, не могут быть ограничены соглашением собственников квартир.

(4) Управляющий хранит имущество собственников квартир отдельно от иного имущества. По решению общего собрания распоряжение средствами может быть поставлено в зависимость от собственника квартиры или третьих лиц.

(5) Управляющий может требовать от собственников квартир выдачи доверенности. Доверенность подписывается лицами, указанными в части 6 статьи 18 настоящего Закона, или лицом, уполномоченным общим собранием.

## **Статья 22. План хозяйственной деятельности и отчетность**

(1) Управляющий составляет на каждый календарный год план хозяйственной деятельности, который содержит следующие сведения:

- 1) обзор состояния долевой собственности и намечаемых действий;
- 2) данные о доходах и расходах, планируемых в целях управления предметом долевой собственности;
- 3) обязанности собственников квартир по покрытию расходов на управление предметом долевой собственности в соответствии с соотношением несения расходов на управление предметом долевой собственности;
- 4) размер платежей, вносимых в ремонтный фонд с целью содержания в порядке предмета долевой собственности;
- 5) количество и стоимость всего потребленного в здании топлива, тепла, воды и электричества.

(2) Собственники квартир производят на основании плана хозяйственной деятельности периодические авансовые платежи.

(3) Управляющий представляет собственникам квартир по окончании календарного года отчет, в котором, в частности, отражаются выполнение плана хозяйственной деятельности, а также имущественные права и обязанности, связанные с долевой собственностью.

(4) Собственники квартир могут своим решением в любое время требовать от управляющего представления отчета.

(5) План хозяйственной деятельности и отчет утверждаются большинством голосов собственников квартир.

[РТ I 2006, 43, 326 - в силе с 22.10.2006]

### **Статья 23. Домовой совет**

(1) Собственники квартир могут своим решением образовать из числа собственников квартир домовый совет. Названный совет состоит из председателя и двух членов. Домовой совет может большинством голосов назначить из числа своих членов нового председателя.

(2) Домовой совет оказывает управляющему поддержку при выполнении им своих обязанностей и осуществляет контроль за его деятельностью.

(3) Домовой совет проверяет план хозяйственной деятельности и отчет. Указанные материалы представляются собственникам квартир на утверждение вместе с заключением домового совета.

(4) Домовой совет созывается его председателем по мере необходимости.

## **Глава 3 ПРАВО КВАРТИРНОЙ ЗАСТРОЙКИ**

## **Статья 24. Право квартирной застройки**

(1) Застройщик может разделить принадлежащее ему право застройки на права квартирной застройки с согласия собственника земельного участка.

(2) Земельный участок не может одновременно являться предметом квартирных собственности и обременяться правом квартирной застройки.

(3) Предметом права квартирной застройки являются разграниченные жилые или нежилые помещения строения и относящиеся к названным помещениям части здания, которые могут использоваться в отдельности, и с которыми соединена идеальная доля в праве застройки, к которой относится квартира.

(4) На каждое право квартирной застройки одновременно открывается самостоятельный раздел крепостного реестра, а существующий раздел реестра, отведенный для права застройки, закрывается. В разделе реестра, отведенном для обремененной недвижимой вещи, делается запись о разделе права застройки на права квартирной застройки.

(5) В остальной части к праву квартирной застройки применяются положения, регулирующие квартирную собственность и право застройки, если законом не установлено иное. Положения, относящиеся к идеальной доле в земельном участке, являющемся предметом квартирной собственности, действуют также в отношении идеальной доли в праве застройки, являющемся предметом права квартирной застройки.

### **Глава 4**

[Утратила силу – RT I 2005, 39, 308 - в силе с 01.01.2006]

**Статья 25 - Статья 26** [Признаны недействительными - RT I 2005, 39, 308 - в силе с 01.01.2006]

### **Глава 5**

#### **ПОЛОЖЕНИЯ О ПРИМЕНЕНИИ**

**Статья 27. Внесение изменений в Закон о приватизации жилых помещений**  
[Исключена из настоящего текста.]

**Статья 28. Применение Закона о квартирной собственности в отношении движимой вещи**

Положения 2-й и 4-й глав настоящего Закона применяются также в отношении жилых и нежилых помещений, находящихся в гражданском обороте в качестве движимой вещи.

**Статья 28<sup>1</sup>. Отделенная площадь**

При установлении квартирной собственности на приватизированные жилые помещения или приватизированные нежилые помещения к реальной части квартирной собственности причисляется, в частности, и отделенная площадь, которой является помещение, находящееся в том же здании, но расположенное отдельно от жилого помещения и необходимое для обслуживания жилого помещения, либо помещение, расположенное отдельно от нежилого

помещения по смыслу Закона о приватизации нежилых помещений и необходимое для обслуживания нежилого помещения, либо часть строения, расположенная отдельно от огражденной части строения и необходимая для обслуживания части строения.

[RT I 2002, 99, 579 - в силе с 01.01.2003]

**Статья 29. Возникновение новой реальной части у строения, разделенного на реальные части и находящегося в гражданском обороте в качестве движимой вещи, путем пристройки**

[Статья недействительна – RT I 2006, 25, 184 - в силе с 11.06.2006]

**Статья 30. Признание Закона о квартирной собственности недействительным**

[Исключена из настоящего текста.]

**Статья 31. Вступление Закона в силу**

(1) Настоящий Закон вступает в силу 1 июля 2001 года.

(2) Пункт 3 части 6 статьи 15 настоящего Закона вступает в силу 1 января 2005 года.

(3) [Пункт недействителен - RT I, 25.05.2012, 5 - в силе с 09.01.2013]