

Квартирные товарищества: актуальные юридические вопросы

Силламяэ
21 мая 2014 года

Ирина Рева
Юрист СКТЭ

Новый закон о квартирной собственности и квартирных товариществах

- Принят 19.02.2014 г.
- Провозглашен Президентом 03.03.2014 г.
- Опубликован в Riigi Teataja 13.03.2014 г.
- <https://www.riigiteataja.ee/akt/113032014003>

EKÜL Lõdupidlev 27.04.2010

Новый закон о квартирно собственности и квартирных товариществах

- Закон вступает в силу 01.01.2018 года (полная редакция)
- Частично вступил 23.03.2014 г.
- Часть положений вступает 1 января 2016 г.

Новый закон о квартирной собственности и квартирных товариществах

- **Основные положения, вступившие 23.03.2014 года (I):**
 - Уравниваются требования по долгам со стороны объединения собственников квартир с требованиями КТ
 - При взятии кредита – «за» должно быть большинство квартирных собственников, которым принадлежит одновременно и большая доля в совместной собственности (большинство голосов)

Новый закон о квартирной собственности и квартирных товариществах

- **Основные положения, вступившие 23.03.2014 года (II):**
 - При продаже квартирной собственности в порядке принудительного производства отказ в регрессном требовании к бывшему собственнику, если приобретатель был о них извещен.
 - Судебный исполнитель обязан известить товарищество об аресте квартирной собственности, если товарищество не является в принудительном производстве кредитором

Новый закон о квартирной собственности и квартирных товариществах

- **Вступает в силу с 01.01.2016 года:**
 - § 82 пункты 2, 4 и 5.
 - Самое главное: **Возможность продолжения деятельности квартирных товариществ, основанных для совместного хозяйствования нескольких нежвижимостей.**

EKÜL Lõdupidlev 27.04.2010

Новый закон о квартирной собственности и квартирных товариществах

Начиная с 01.01.2018 г.:

- Возникает два вида квартирных товариществ:
- учреждаются решением большинства собственников квартир по собственной инициативе
- учреждаются на основании закона

EXÜL Linduplev 27.04.2010

Новые понятия

- Eriomand § 1 (специфическая, особая собственность)
- Eriomandi ese § 4
- Erikasutusõigus § 14
- Ühine korteriomand § 15 (kaasomand)
- В квартирном товариществе может быть устав § 17
- Принятие решений без созыва собрания § 21
- Порядок голосования на общем собрании § 22 lg 2,5

Новые понятия

- Созыв повторного общего собрания, § 23 lg 1,2
- Правление в товариществе необязательно, если не более 10 квартир в доме, § 24 lg 2,3,4
- Управление- рассмотрим отдельно
- Оспаривание решений собраний, § 29
- Обязанности собственника квартиры, § 31 lg 2,5
- Требование по выполнению решения, § 33 lg 1,2,3
- Общие принципы управления, § 34 lg 3
- Обычное управление, § 35

Новые понятия

- Деятельность **управляющего** как члена правления и **управляющий** домом.
- § 26 lg 1 Вместо правления, квартирным товариществом может руководить и представлять его - юридическое лицо (**управляющий**)
- § 26 lg 3 В отношении выборов управляющего, его деятельности и ответственности применяются соответствующие положения, относящиеся к правлению КТ

Новые понятия

§ 28. Управляющий домом

(1) Управляющая фирма должна для каждого КТ, находящегося в его управлении, назначить конкретное физическое лицо (**управляющего домом**), которое исполняет обязанности управляющей компании в данном конкретном КТ. Управляющий домом должен иметь квалификацию управляющего недвижимостью.

Новые понятия

- Взятие кредита, § 36 lg 1,2 (действует с 23.03.2014)
- Действия, необходимые для сохранения совместной собственности, § 37
- Крупные переделки и восстановление здания, § 38 lg 1,2,3
- Модернизация здания, § 39
- Распределение затрат между собственниками, § 40
- Программа хозяйственной деятельности, § 41

 **Новые понятия**

- **Пени и возмещение затрат за взыскание задолженности § 42**
- Исходим из общей регуляции Обязательственно-правового закона [VÖS § 113 lg 1]
- Изменяется величина пени.
- Если КТ имеет право на востребование пени, то оно может также требовать от собственника возмещения затрат на взыскание задолженности в пределах и по условиям, предусмотренных VÖS.

 **Новые понятия**

- ЗКТ (KÜS) § 7 lg 4: пени 0,07% в день или 25,55% в год
- VÖS §113 lg 1: 8,75 % в год или 0,024% в день)

 **Новые понятия**

- **Залоговое право КТ § 44**
- Квартирное товарищество будет иметь право установить ипотеку первой очереди, как обеспечение своих требований к квартирособственникам-должникам.
- Величина ипотеки равна сумме годовых хозяйственных затрат на квартирную собственность за предыдущий год.

 **Новые понятия**

- **§ 45. Право квартирособственника получать информацию**
- (1) Квартирный собственник имеет право получить от правления информацию о деятельности товарищества и знакомиться с документами КТ.
- (2) Правление может отказаться от предоставления информации и документов, если есть основания предполагать, что это может нанести существенный ущерб другим квартирособственникам или оправданному интересу третьих лиц.

 **Новые понятия**

- (3) Если правление отказалось предоставить информацию или документы, у квартирособственника есть право требовать у общего собрания признать законность своих требований или своевременно (2 недели после отказа или 4 недели со дня представления заявления) представить заявление в суд со своими требованиями в неисковом производстве.

 **Новые понятия**

- **§ 46. Обязанность квартирособственника по предоставлению информации**
- (1) Если место жительства квартиро-собственника отличается от месторасположения квартирной собственности, он обязан известить КТ о своем месте жительства или представить почтовый адрес своего нахождения.
- (2) Квартирособственник обязан представить КТ средства связи с ним, прежде всего телефонный номер или адрес электронной почты
- (3) Если информация не предоставлена, то КТ имеет право считать местом жительства квартирособственника адрес нахождения квартирной собственности.

20.05.2014

