



Новый закон о квартирной собственности и квартирных товариществах, вступающий в силу 01.01.2018 (KrtS)

Силламяэ, 7 декабря 2017 г
Союз квартирных товариществ Эстонии
Ирина Рева

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/KrtS>

Новый закон о квартирной собственности и квартирных товариществах (KrtS)

- Закон вступает в силу 01.01.2018 года (полная редакция)
- Часть положений уже действует с 23.03.2014 г.
- Часть положений вступила в силу с 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 (квалифицированное 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

- **Вступил 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.**

Новый закон о квартирной собственности и квартирных товариществах (KrtS)

Начиная с 01.01.2018 г.:

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

Новые понятия

- Eriomand § 1
(специфическая, особая собственность)
- Eriomandi ese § 4 (korteriomand)
- Erikasutusõigus § 14 (kasutuskord)
- Ühine korteriomand § 15 (kaasomand)
- В квартирном товариществе может быть устав, § 17
- Принятие решений без созыва собрания, § 21
- Общее собрание квартирособственников, 20
- Порядок голосования на общем собрании, § 22 lg 2,5

Новые понятия

- Созыв повторного общего собрания, § 23 lg 1,2
- Правление в товариществе не обязательно, если в доме не более 10 квартир, § 24 lg 2,3,4
- 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

KrtS

§ 1 Квартирная собственность и квартирное товарищество

- (1) Квартирная собственность – это особая собственность(eriomand) на реальную часть строения, которая объединена с идеальной долей совместной собственности, к которой принадлежит особая собственность.
- (2) Квартирные собственности должны быть в границах одной недвижимости.
- (3) В неурегулируемых настоящим законом вопросах к квартирной собственности применяется установленное в других законах о недвижимой собственности.
- (4) Квартирное товарищество – частноправное юридическое лицо, членами которого являются все собственники квартирных собственности (далее – квартирособственники) одной недвижимости, разделенной на квартирные собственности.

Таким образом квартирная собственность - это право, состоящее из трех частей: совместная собственность, особая собственность и членство в объединении по управлению, которым является КТ.

Осуществление квартирной собственности

- Принципы взаимоотношений, § 12
- Организация отношений соглашением, § 13
- Особое право пользования, § 14
- Общая квартирная собственность, § 15

Осуществление квартирной собственности

§ 12. Принципы взаимоотношений

(1) Собственники квартир реализуют свои права, следующие из квартирной собственности, и исполняют обязанности в пределах, предусмотренных настоящим законом.

(2) Собственники квартир во взаимоотношениях, а также в отношениях с квартирным товариществом должны следовать принципу доброго доверия и учитывать правомочные интересы друг друга.

§ 13. Организация отношений соглашением

В этой статье установлена возможность организовать правоотношения, следующие из квартирной собственности и квартирному товариществу по договоренности иначе, чем установлено положениями настоящего закона, т.е по соглашению между всеми собственниками

Осуществление квартирной собственности

§ 14. Особое право пользования

(1) Соглашением собственников квартир можно часть предмета собственности передавать в особое пользование очередного квартирособственника (далее особое право пользования, erikasutusõigus), если это не противоречит назначению этой части долевой собственности.

(2) Квартирособственник может передавать принадлежащее ему особое право пользования и право осуществлять это особое пользование третьему лицу без согласия остальных собственников квартир. (Например: подвальный бокс или парковочное место может передать в пользование третьему лицу. Необходимо определить также несение затрат, связанных с обслуживанием).

Осуществление квартирной собственности

§ 15 Общая квартирная собственность

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

Общая собственность – это долевая или совместная собственность.

- (2) За исполнение обязательств, следующих из квартирной собственности, совместные собственники несут солидарную ответственность.
- (3) Если собственники квартиры не назначили общего представителя для реализации своих прав, следующих из квартирной собственности, сделка, совершенная квартирным товариществом в отношении елиных квартирособственников, является действительной, также если она производится в отношении только одного квартирособственника

Квартирное товарищество

- Правовой статус квартирного товарищества
- Устав квартирного товарищества
- Место расположения и место деятельности квартирного товарищества
- Название квартирного товарищества

Квартирное товарищество

§ 16 Правовой статус квартирного товарищества

(1) Правоспособность квартирного товарищества возникает с открытием регистровых частей квартирных собственности и заканчивается закрытием регистровых частей квартирных собственности **в крепостной книге**

(2) Квартирное товарищество нельзя преобразовать в другой тип юридического лица.

§ 17 Устав квартирного товарищества

(1) В квартирном товариществе **может быть устав.**

(2) Уставом могут предусматриваться условия, которые не противоречат закону и соглашению об особой собственности. Если положение устава противоречит положениям закона, применяется установленное в законе. Если положение противоречит соглашению об особой собственности, применяется установленное в соглашении.

Изменение устава происходит согласно MTÜS § 23 lg 1: если за него проголосовало более 2/3 участвовавших в собрании членов и если уставом не предусмотрено требование большего перевеса голосов.

Квартирное товарищество

§ 18 Место расположения и место деятельности

(1) Местом расположения КТ является местонахождение его правления. Если в КТ нет правления, месторасположение КТ – это место нахождения квартирных собственности.

(2) Место деятельности КТ – это место расположения квартирных собственности.

§ 19 Название квартирного товарищества

(1) Наименование КТ состоит из адреса недвижимости, являющейся предметом квартирных собственности и дополнения „korterühistu”.

- КТ может использовать прочие названия , дополнительное наименование, при условии, что оно достаточно отличает его от всех других внесенных в регистр юридических лиц (4).

Органы квартирного товарищества и руководство

- Общее собрание квартирособственников
- Принятие решения без созыва собрания
- Право голоса на общем собрании
- Созыв нового общего собрания
- Правление
- Назначение замещающего члена правления

Органы квартирного товарищества и руководство

§ 20 Общее собрание квартирособственников

(1) Выносимые большинством голосов решения по настоящему закону или в соответствии с соглашением квартирособственников принимаются на общем собрании собственников квартир. В дополнение к установленному настоящим законом к общему собранию квартирособственников применяется установленное в статье 19 части 1 пунктах 1-5, статьях 20 и 20¹, статье 21 частях 6–9, статье 22 частях 1 ja 1¹, статье 23 частях 1и 2 и статье 25 Закона о некоммерческих объединениях об общем собрании членов некоммерческого объединения.

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

(3) Если на повестке дня общего собрания собственников квартир изменение устава, введение хозяйственного плана или утверждение годового хозяйственного отчета, в уведомлении об общем собрании следует указать место, где можно ознакомиться с проектом устава или хозяйственного плана или с годовым отчетом, а также порядок ознакомления с документами.

(4) Если собственник квартиры сообщил КТ свой адрес электронной почты, то уведомление об общем собрании и указанные выше необходимые документы следует отправлять по этому адресу.

Органы квартирного товарищества и руководство

§ 21 Принятие решения без созыва собрания

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

(2) Проект решения правление отправляет всем квартирособственникам, установив срок, в течение которого собственник квартиры должен представить свое мнение об этом. Если собственник квартиры не сообщает в течение этого срока, выступает он за или против этого решения, считается, что он голосует против решения.

(3) Решение принято, если за него отдано более половины голосов квартирособственников, если уставом не предусмотрено требование большего большинства голосов.

(4) О результатах голосования правление составляет протокол голосования и незамедлительно рассылает его квартирособственникам. Положением закона также определены требования, предъявляемые к такому протоколу.

Органы квартирного товарищества и руководство

- (5) Мнения собственников квартир, названных в части 2 настоящей статьи, являются неотъемлемой частью протокола голосования.
- (6) Если все квартирные собственности принадлежат одному лицу, решения могут быть приняты без соблюдения процедуры, установленной в данной статье. В этом случае решение должно быть оформлено в письменной форме и подписано собственником квартир.
- (7) Установленное в части 6 настоящей статьи применяется также в случае, если собственников квартир больше и все они согласны с решением.

Органы квартирного товарищества и руководство

§ 22 Право голоса на общем собрании

- (1) На общем собрании квартирособственников каждая квартирная собственность дает один голос. Устав КТ может предусматривать, что каждый собственник квартиры имеет один голос, независимо от количества принадлежащих ему квартирных собственности или что количество голосов определяется размером доли собственности квартирной собственности.
- (2) Круг квартирных собственников, правомочных участвовать в общем собрании собственников квартир, определяется в день собрания до начала общего собрания.
- (3) Собственник квартиры не имеет права голоса при принятии решения, если принимается решение о его освобождении от обязательств или ответственности, о совершении сделки между ним и квартирным товариществом или о ведении с ним правового спора и о назначении представителя КТ в этой сделке или споре или по вопросам, касающимся проверки или оценки действия квартирособственника или его представителя в качестве члена правления, или если в отношении квартирособственника действует решение, вынесенное по статье 32 настоящего закона (требование отчуждения квартирной собственности). При определении кворума голоса этого члена не учитываются.

Органы квартирного товарищества и руководство

(4) Установленное в части 3 статьи 22 не применяется, если все квартирные собственности принадлежат одному лицу. В этом случае сделки между квартирным товариществом и собственником квартир должны быть в письменной форме или следует незамедлительно оформить подписанный квартирособственником документ о существенных условиях сделки.

(5) В общем собрании могут принимать участие сам квартирособственник или его представитель, чье право представительства подтверждено письменным документом. Участие представителя в общем собрании не лишает квартирособственника права участвовать в общем собрании. Уставом КТ может быть предусмотрен максимальный предел представляемых одним и тем же лицом собственников квартир.

Органы квартирного товарищества и руководство

§ 23 Созыв нового общего собрания

(1) Если общее собрание собственников квартир не правомочно принимать решения по статье 20 части 2 настоящего закона, правление созывает новое собрание с той же повесткой дня, которое правомочно принимать решения независимо от количества участников. Этот факт должен быть указан в приглашении на общее собрание.

(2) Уведомление о созыве нового общего собрания рассылается в течение **десяти дней** с проведения оказавшегося неправомочным принимать решения собрания, но не ранее чем через два дня после него.

Органы квартирного товарищества и руководство

§ 24 Правление

- (1) Правление является руководящим органом квартирного товарищества, который представляет и управляет товариществом. К правлению товарищества применяется, помимо установленного в настоящем законе, также установленное о правлении некоммерческой организации в статье 26 части 2, статьях 27-29 и 32 закона о некоммерческих объединениях.
- (2) В правлении может быть от одного до трех членов. В уставе может предусматриваться другое число членов правления или верхний и нижний предел их количества.
- (3) В квартирном товариществе НЕ ОБЯЗАТЕЛЬНО должно быть правление, если число квартирных собственности не превышает 10 или если все они в собственности одного человека.
- (4) При отсутствии правления собственники квартир управляют и представляют квартирное товарищество совместно.

Органы квартирного товарищества и руководство

§ 25 Назначение замещающего члена правления

- (1) Собственник квартиры, кредитор товарищества или иное заинтересованное лицо может обратиться в суд по уважительной причине с требованием назначить замещающего члена правления квартирного товарищества.
- (2) Заинтересованное лицо может требовать назначения замещающего члена правления КТ также в случае, установленном в части 3 статьи 24 настоящего закона.
- (3) Суд, если это возможно, назначает в качестве замещающего члена правления квартирного товарищества человека, который соответствует требованиям части 2 статьи 28 настоящего закона.
- (4) Полномочия назначенного судом замещающего члена правления продолжаются до назначения нового члена правления общим собранием квартирособственников.

Управляющий и недействительность решений

- Управляющий
- Ответственность члена правления управляющего
- Домоуправ (Majahaldur)
- Недействительность решения органа квартирного товарищества

Управляющий

§ 26 Управляющий / Valitseja

- (1) Вместо правления квартирного товарищества, квартирное товарищество может представлять и им руководить - юридическое лицо (*управляющий/valitseja*)
- (2) У квартирного товарищества одновременно может быть только один управляющий.
- (3) В отношении выборов управляющего, его деятельности и ответственности применяются соответствующие положения настоящего закона, относящиеся к правлению КТ.

Управляющий

§ 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 управляющего, за причиненный товариществу ущерб отвечает также лицо, бывшее членом правления управляющего во время возникновения ущерба. Член правления управляющего освобождается от ответственности, если он докажет, что как управляющий, так и он сам будучи членом правления управляющего свои обязанности выполнил с прилежностью, обычно ожидаемой от члена правления.
- (2) Несколько членов правления управляющего солидарно отвечают за обязанность возмещения ущерба, установленную в части 1 настоящей статьи.
- (3) Срок истечения давности требования, установленного в части 1 настоящей статьи, составляет пять лет.
- (4) Банкротный управляющий вправе предъявить требование также в случае, если КТ отказалось от требования к члену правления управляющего или заключило с ним компромиссный договор или иным образом ограничило требование или его предъявление по соглашению с членом правления управляющего или сократило срок давности требования.

Управляющий

§ 28. Домоуправ / majahaldur

- (1) Управляющая фирма должна для каждого КТ, находящегося в его управлении, назначить конкретное физическое лицо (*домоуправа*), которое исполняет обязанности управляющей компании в данном конкретном КТ
- (2) Домоуправ должен иметь профессию управляющего недвижимостью (*kinnisvarahaldus*), руководителя квартирного товарищества (*korteriühistu juht*) или управляющего многоквартирным домом (*korterelamuhaldur*) в понимании закона о профессиях.
- (3) Лицо может быть одновременно домоуправом в нескольких квартирных товариществах.
- (4) Управляющий должен довести до сведения квартирособственников имя и контактные данные домоуправа.
- (5) Если управляющий нарушает установленную обязанность по назначению домоуправа и не устранил нарушение не позднее, чем по истечении одного месяца с его возникновения, решением общего собрания квартирособственников можно отозвать управляющего и во внеочередном порядке отказаться от заключения с ним договора поручения.
- (6) Установленное в части 5 настоящей статьи право нельзя ограничить или исключить ни соглашением квартирособственников, ни уставом КТ.

Недействительность решения (1)

§ 29 Недействительность решения органа КТ

(1) Если при созыве общего собрания собственников квартир существенно нарушены требования закона, соглашения собственников квартир или устава, собрание не правомочно принимать решения, кроме случаев, когда в собрании участвуют или представлены все собственники квартир. Решения, принятые на таком собрании, являются ничтожными, если собственники квартир, в отношении которых был нарушен порядок созыва, решение не одобряет.

(2) Требование признания недействительным или установления ничтожности решения органа квартирного товарищества рассматривается в суде в безисковом производстве. В прочей части применяется установленное о недействительности решения органа юридического лица в законе об общей части гражданского кодекса с особенностями, установленными в настоящей статье.

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

Недействительность решения (2)

(4) По ходатайству заинтересованного лица суд может восстановить срок, указанный в части 3 настоящей статьи. К восстановлению применяются установленное в Гражданско-процессуальном кодексе о процедуре восстановления процессуального срока.

(5) Суд не приступит к обсуждению дела при представлении требования по признанию решения органа квартирного товарищества недействительным до тех пор, пока не истечет срок для возможности представления требования. Различные заявления о признании недействительным одного и того же решения объединяются в одно производство.

(6) В случае необходимости суд приостанавливает на время процесса:

- действие оспоренного решения и запрещает принятие решения того же содержания;
- Действие служебного положения существующего члена правления и назначит замещающего члена правления квартирного товарищества.

Использование предмета квартирной собственности и требование отчуждения квартирной собственности

- Права квартирособственника, § 30
- Обязанности квартирособственника, § 31
- Предъявление требования отчуждения квартирной собственности, § 32
- Требование исполнения решения, § 33

Использование предмета квартирной собственности

§ 30 Права квартирособственников

(1) Собственник квартиры имеет право:

1) использовать предмет особой собственности по своему усмотрению постольку, поскольку это не противоречит закону или законным интересам третьего лица;

2) использовать предмет долевой собственности по назначению.

(2) Собственник квартиры может потребовать использовать особую собственность и долевую собственность в соответствии с законом и соглашениями собственников квартир и уставом квартирного товарищества. Если использование предмета особой собственности и долевой собственности не регулируется, исходят из интересов собственников квартир.

(3) Установленными в настоящей статье правами обладает также лицо, пользующееся квартирной собственностью.

(4) Установленное в части 2 настоящей статьи требование может предъявить также квартирное товарищество.

Использование предмета квартирной собственности

§ 31 Обязанности квартирособственника I

(1) Собственник квартиры обязан:

1) поддерживать предмет особой собственности в порядке и, пользуясь им и предметом квартирной собственности, воздерживаться от любых воздействий, влияние которых на других собственников превышает воздействие от обычного использования собственности;

2) переносить воздействия, которые укладываются в пределы воздействий, указанных в пункте 1 настоящей статьи;

3) позволять использовать предмет особой собственности другим лицам, если это необходимо для поддержания в порядке предмета долевой собственности. Возникший в результате этого ущерб следует возместить собственнику.

Использование предмета квартирной собственности

§ 31 Обязанности квартирособственника II

- (2) При содержании предмета особой собственности в порядке, квартирный собственник, 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 согласно их назначению и без чрезмерных расходов.
- (3) При выполнении обязанностей, установленных в пунктах 1 и 2 части 1 настоящей статьи применяется установленное в статье 143 закона о вещном праве (соседские права).
- (4) Собственник квартиры обязан обеспечить, чтобы члены его семьи, временно проживающие в квартире лица, пользующиеся квартирной собственностью, соблюдали установленное в частях 1 и 2 настоящей статьи.
- (5) Собственник квартиры обязан организовать управление своей квартирной собственностью также в период, когда он сам пребывает вдали от нее.

Требование отчуждения квартирной собственности

§ 32 Предъявление требования отчуждения квартирной собственности

(1) Если собственник квартиры неоднократно нарушал свои обязательства по отношению к другому собственнику квартиры или квартирному товариществу и если квартирособственники не считают больше возможным его принадлежность к квартирным собственникам, то они могут потребовать у него отчуждения квартирной собственности.

(2) Требование отчуждения можно предъявить, в первую очередь, если собственник квартиры:

- 1) неоднократно не выполнял обязательства, установленные в статье 31 настоящего закона;
- 2) более 3 месяцев просрочил оплату хозяйственных расходов по меньшей мере в течение шести месяцев;
- 3) своей деятельностью существенно раздражает и препятствует осуществлению пользования других квартирными собственностями.

(3) Решение о предъявлении требования, установленное в части 1 настоящей статьи, принимается большинством голосов собственников квартир.

(4) Предъявление требования нельзя исключить или ограничить соглашением собственников квартир.

(5) Если квартирная собственность разделена на две квартирные собственности, требование по отчуждению может предъявить один собственник квартиры другому.

Требование отчуждения квартирной собственности

§ 33 Требование исполнения решения

- (1) Если нарушивший обязательство собственник квартиры не отчуждает квартирную собственность по истечении трех месяцев с предъявления требования, суд принимает решение об отчуждении как минимум на основании иска одного квартирособственника или квартирного товарищества. При принятии решения суд исходит из обстоятельств, лежащих в основе требования отчуждения.
- (2) Установленный в первом предложении части 1 настоящей статьи срок может быть проигнорирован, если собственник квартиры заявил, что он отказывается от отчуждения.
- (3) Названный в части 1 настоящей статьи иск следует подать до истечения одного года с предъявления требования.
- (4) Собственник квартиры или квартирное товарищество может потребовать исполнения решения суда в порядке, установленном в Кодексе об исполнительном производстве.

Управление

- Основные принципы управления
- Обычное управление
- Взятие кредита
- Действия, необходимые для поддержания предмета долевой собственности
- Значительные перестройки и восстановление здания
- Модернизация долевой собственности
- Распределение обязанностей между собственниками квартир при несении хозяйственных затрат
- Хозяйственный план
- Пеня и возмещение расходов по взысканию

Управление

§ 34 Основные принципы управления

(1) Предметом квартирной собственности управляют, исходя из закона, устава квартирного товарищества, соглашения квартирособственников и их интересов.

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

(3) Лицо, имеющее требование на одинаковом основании ко всем квартирным собственникам и в отношении которого закон предусматривает солидарную ответственность, должно предъявлять требование против квартирного товарищества.

Управление

§ 35 Обычное управление

- (1) Вопросы обычного управления предметом части долевой собственности квартирной собственности квартирособственники решают большинством голосов, если уставом КТ не предусмотрены более строгие требования.
- (2) Обычным управление считаются, в первую очередь, следующие действия:
 - обычное поддержание в порядке и ремонт предмета долевой собственности
 - заключение договоров для потребляемых через КТ услуг;
 - заключение договора страхования ущерба, исходящего из стоимости восстановления предмета долевой собственности;
 - страхование ответственности квартирному товариществу;
 - создание резервного капитала и ремонтного фонда соответствующего размера;
 - взятие кредита или других финансовых обязательств, подобных займу, если сумма не превышает сумму хозяйственных расходов предыдущего хозяйственного года в квартирном товариществе;
 - заказ энергоаудита и энергетического паспорта.

Управление

§ 36 Взятие кредита

(1) Решение о взятии кредита или других финансовых обязательств, подобных займу, если это обязательство самостоятельно или с существующими обязательствами превышает сумму хозяйственных расходов предыдущего хозяйственного года квартирного товарищества, можно принять большинством голосов, установленном в части 3 статьи 9 настоящего закона, т.е. за должно проголосовать более половины от общего числа голосов собственников, которым одновременно принадлежит более половины долевой собственности.

(2) До принятия обязательства по займу правление квартирного товарищества должно предпринять действия для внесения в регистр квартирных товариществ соответствующей отметки.

Управление

- Действия, необходимые для сохранения совместной собственности, § 37
(возможны без согласия собственников)
- Крупные переделки и восстановление здания, § 38 lg 1,2,3
(100 % собственников)
- Модернизация здания, § 39
(Ст.9 часть 3, т.е. 50 + 50)
- Распределение затрат между собственниками, § 40
- Хозяйственный план, § 41

Управление

§ 37 Операции, необходимые для поддержания долевой собственности

(1) Собственник квартиры имеет право совершать действия, необходимые для сохранения предмета долевой собственности, без согласия других собственников квартир и квартирному товариществу, и требовать у квартирному товариществу возмещения необходимых расходов.

(2) Решение о совершении установленных в части 1 настоящей статьи действий может принять также правление квартирному товариществу, если просрочка причинит предмету квартирной собственности существенный ущерб.

(3) Если несение расходов для сохранения предмета квартирной собственности невозможно по действующему хозяйственному плану, применяется установленное в части 4 статьи 41 настоящего закона (новый хоз. план и созыв внеочередного собрания для его введения)

Управление

§ 38 Значительные перестройки и восстановление здания

(1) Совершение крупных преобразований, нежели необходимых для содержания предмета долевой собственности в порядке, в строительном или ином плане, нельзя принимать в рамках обычного управления, для этого требуется соглашение собственников квартир.

(2) Для изменений, упомянутых в части 1 настоящей статьи, не требуется согласие того квартирособственника, чьи права преобразования не коснутся сверх меры, которую собственник должен выдержать по статье 31 части 1 пункту 2 настоящего закона.

(3) Если более половины здания разрушено, а ущерб не покрывается страхованием или иным образом, невозможно восстановить здание в рамках обычного управления.

Управление

§ 39 Модернизация долевой собственности

Решение о совершении таких необходимых изменений для обновления объекта долевой собственности, в том числе для повышения энергоэффективности, которые не меняют назначение объекта особой собственности или иным образом сверх меры не причиняют вред законным интересам ни одного из собственников квартир, можно принять большинством голосов, установленным в части 3 статьи 9 настоящего закона (более половины от общего числа собственников, которым принадлежит большая часть долевой собственности).

Управление

§ 40 Распределение обязанностей между собственниками квартир при несении хозяйственных расходов

(1) Собственники квартир должны совершать периодические авансовые платежи по хозяйственному плану в соответствии с размером своей доли в долевой собственности.

(2) С учетом условий соглашения квартирособственников, уставом может предусматриваться иное, чем предусмотрено в части 1 настоящей статьи, распределение обязательств и порядок оплаты хозяйственных расходов, если это разумно с учетом всех обстоятельств и не ущемляет необоснованно законные интересы никого из квартирособственников. Прежде всего, устав может предусматривать, что хозяйственные расходы, зависящие от фактического потребления, квартирособственник оплачивает после выяснения размера расходов или в соответствии с размером своей доли в долевой собственности, или в соответствии с объемом потребленных им услуг.

(3) Собственник квартиры может отказаться нести расходы, с которыми он не согласился, если требование их нести противоречит принципу добросовестности.

Управление

§ 41 Хозяйственный план

(1) Правление КТ составляет на хозяйственный год квартирного товарищества хозяйственный план, состоящий из следующих частей:

- 1) обзор состояния предмета долевой собственности и запланированных мероприятий;
- 2) планируемые доходы и расходы квартирного товарищества;
- 3) распределение обязательств квартирособственников по несению хозяйственных расходов;
- 4) размер платежей в резервный капитал и ремонтный фонд;
- 5) количество и стоимость потребленных в год составления хозяйственного плана отопления, тепла, услуги воды и канализации и электричества;

(2) Если соглашением квартирособственников или уставом КТ предусмотрена оплата зависящих от фактического потребления хозяйственных расходов после выяснения размера расходов, в хозяйственном плане устанавливается размер только остальных расходов.

Управление

(3) Хозяйственный план устанавливается общим собранием собственников квартир.

(4) Если в течение хозяйственного года выяснится, что установленный хозяйственный план не обеспечивает управление квартирными собственностями в предусмотренном в хозяйственном плане объеме и постоянную платежеспособность квартирного товарищества, правление КТ обязано составить новый хозяйственный план и созвать внеочередное общее собрание собственников квартир для введения нового хозяйственного плана.

(5) Если к началу хозяйственного года не введен новый хозяйственный план, действует прежний хозяйственный план до введения нового плана.

Управление

- **§ 42 Пени и возмещение затрат за взыскание задолженности**
- Исходим из общей регуляции Обязательственно-правового закона [VÕS § 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 VÕS.

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

Обеспечение требования КТ

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

Право на информацию

- **§ 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.

Право на информацию

- (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 правлению) представить заявление в суд со своими требованиями в неисковом производстве.

Право на информацию

- **§ 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.

Имущество КТ и бухгалтерский учет

- Резервный капитал
- Надзор
- Бухгалтерский учет
- Годовой хозяйственный отчет

Имущество КТ и бухгалтерский учет

§ 48 Резервный капитал

У квартирного товарищества должен быть резервный капитал в размере $1/12$ суммы предполагаемых годовых расходов квартирного товарищества. Решение о размере резервного капитала принимает общее собрание собственников квартир.

§ 49 Надзор

К надзору применяется установленное в статье 34 Закона о некоммерческих объединениях.

§ 50 Бухгалтерский учет

(1) Правление организует бухгалтерский учет товарищества.

(2) Квартирное товарищество, в котором до десяти квартирных собственности, управляемое и представляемое вместе всеми квартирособственниками по статье 24 части 5 настоящего закона, может вести бухгалтерский учет по кассовому принципу. В этом случае применяется установленное в статье 43 части 2 Закона о бухгалтерском учете.

Имущество КТ и бухгалтерский учет

§ 51 Годовой хозяйственный отчет

- (1) Если квартирное товарищество должно составлять годовой хозяйственный отчет, к его составлению, подаче и утверждению применяется установленное в частях 1-4 статьи 36 Закона о некоммерческих объединениях о годовом хозяйственном отчете с учетом установленных в настоящем законе особенностей.
- (2) Уставом квартирному товариществу может предусматриваться обязанность аудиторского контроля годового бухгалтерского отчета квартирному товариществу.
- (3) В годовом хозяйственном отчете квартирному товариществу помимо прочих установленных законом данных указывается также размер хозяйственных расходов каждой квартирной собственности.
- (4) Квартирное товарищество представляет утвержденных годовой отчет в регистр квартирных товариществ в течение шести месяцев после окончания хозяйственного года. Если аудиторский контроль обязателен, отчет подается вместе с отчетом присяжного аудитора.

Особенности неплатежеспособности квартирного товарищества

- Применение Закона о банкротстве, § 52
- Введение временного хозяйственного плана, § 53
- Введение хозяйственного плана, § 54
- Введение восстанавливающего платежеспособность хозяйственного плана, § 55
- Введение прекращающего квартирное товарищество хозяйственного плана, § 56

Регистр квартирных товариществ

§ 63 Введение регистра

- (1) Регистр квартирных товариществ – это часть регистра некоммерческих объединений и целевых учреждений, к которой применяется установленное в правовых актах о регистре некоммерческих объединений и целевых учреждений, если из настоящего закона не следует иное
- (2) Регистр ведут регистровые отделы уездных судов (держатель регистра) по квартирным товариществам, расположенным в их регионе действия.
- (3) Записи регистра вносит держатель регистра, в регионе действия которого находится место расположения квартирного товарищества.

Наиболее часто задаваемые вопросы

Что станет с объединением собственников квартир?

Что будет с уставом товарищества в уже действующих КТ и образующихся на основании закона?

В чем различие для объединений, где меньше 10 квартирных собственности?

Обязан ли руководитель КТ иметь профессию в свете Закона о профессиях?

Кто такой домоуправ и его обязанности?

Юридическое лицо как член правления товарищества

Спасибо за внимание!
Вступайте в члены СКТЭ !

Ваши вопросы!

irina.reva@ekyl.ee

tel. 6275740