

# ЗАКОН О КВАРТИРНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И КВАРТИРНОМ ТОВАРИЩЕСТВЕ

Принят 19.02.2014 г.  
Вступил в силу 01.01.2018 г.  
С изменениями по состоянию на 01.02.2023 г.

## Глава 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1. Квартирная собственность и квартирное товарищество

- (1) Квартирная собственность – это индивидуальная собственность на реальную часть строения, которая соединена с идеальной частью долевой собственности в недвижимой вещи, к которой принадлежит индивидуальная собственность.
- (2) Квартирные собственности должны находиться в границах одной недвижимой вещи.
- (3) В части неурегулированных настоящим законом вопросов к квартирным собственностям применяются положения о недвижимой собственности, установленные в других законах.
- (4) Квартирное товарищество – это частноправовое юридическое лицо, членами которого являются все собственники квартирных собственности одной недвижимой вещи, разделенной на квартирные собственности (в дальнейшем квартирособственник).

## Глава 2 ВОЗНИКНОВЕНИЕ КВАРТИРНЫХ СОБСТВЕННОСТЕЙ И КВАРТИРНОГО ТОВАРИЩЕСТВА

### Статья 2. Способы создания квартирных собственности и квартирное товарищества

Квартирные собственности и квартирное товарищество создаются соглашением о создании индивидуальной собственности, заключённым между долевыми собственниками, или заявлением собственника недвижимой вещи о разделении.

### Статья 3. Создание индивидуальной собственности соглашением

- (1) Долевые собственники недвижимой вещи могут договориться о том, что у каждого сособственника возникает индивидуальная собственность на жилое или нежилое помещение в строении, находящемся или строящемся на недвижимой вещи.
- (2) Для возникновения индивидуальной собственности необходимо соглашение долевыми собственниками и внесение соответствующей записи в крепостную книгу.
- (3) К соглашению о создании индивидуальной собственности применяются положения **частей 1 и 2 статьи 120** Закона о вещном праве.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]



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

#### **Статья 4. Предмет индивидуальной собственности**

(1) Предметом индивидуальной собственности являются разграниченные в пространстве жилое или нежилое помещение и подлежащие ему части строения, которые можно использовать отдельно или которые можно изменять, удалять или дополнять без нанесения ущерба долевой собственности или правам других квартирособственников, либо без изменения внешнего вида здания. К каждому предмету индивидуальной собственности должен быть отдельный доступ.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

(2) В состав предмета индивидуальной собственности может входить также гаражная доля, обозначенная постоянной маркировкой.

(3) Предметом индивидуальной собственности не является строение и его части, необходимые для устойчивости или обеспечения безопасности строения, либо необходимое для общего использования квартирособственников оборудование, даже в случае, если они находятся в границах реальной части строения, являющегося предметом индивидуальной собственности.

(4) Земельный участок, части и оборудование строения, которые не являются предметом ни одной индивидуальной собственности и не находятся в собственности третьего лица, являются предметом доли долевой собственности квартирной собственности.

#### **Статья 5. Определение других условий при создании квартирных собственности**

Вместе с соглашением о создании индивидуальной собственности долевые собственники недвижимой вещи могут заключить и другие соглашения по существу индивидуальной собственности, определить условия устава квартирного товарищества и установить план хозяйственной деятельности квартирного товарищества.

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

(1) В заявлении, представляемом держателю крепостной книги для закрепления квартирных собственности, представляются также все данные, которые необходимы для внесения квартирного товарищества в регистр квартирных товариществ. После получения заявления о закреплении держатель крепостной книги направляет заявление держателю регистра квартирных товариществ. Держатель крепостной книги и держатель регистра квартирных товариществ рассматривают заявление одновременно.

(2) При закреплении квартирных собственности на каждую квартирную собственность открывается самостоятельная часть крепостного регистра и одновременно закрывается бывшая часть регистра недвижимой вещи в порядке, установленном в Законе о вещном праве и Законе о крепостной книге.

(3) В первый раздел дополнительно к данным, указанным в статье 13 части 1 Закона о крепостной книге, вносятся номер индивидуальной собственности или другая отметка, назначение индивидуальной собственности (жилое или нежилое помещение), размер идеальной доли долевой собственности и крепостные номера других квартирных собственности.

(4) Запись о закреплении квартирных собственности вносится после того, как держатель регистра квартирных товариществ сообщит об отсутствии препятствий 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 регистра квартирных товариществ назначил срок для устранения недостатков, производство по заявлению о закреплении приостанавливается до тех пор, пока держатель регистра квартирных товариществ:

- 1) не представит извещение согласно первому предложению части 4 настоящей статьи или
- 2) не сообщит, что недостатки не устранены.

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

(7) Более подробные функции держателя крепостной книги и держателя регистра квартирных товариществ при закреплении квартирных собственности и открытии регистрационной карты квартирного товарищества устанавливает постановлением Министр юстиции.

## **Статья 7. Документы, прилагаемые к заявлению о закреплении**

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

- 1) копию внесённого в строительный регистр, плана здания, разделяемого на квартирные собственности, или проекта строящегося здания, в котором разграничены и отмечены номерами, или иным способом, помещения, являющиеся предметом каждой индивидуальной собственности (далее, *план разделения здания*), официально заверенную полномочным выдавать разрешения на строительство должностным учреждением;
- 2) подтверждение лица, полномочного осуществлять проектирование и проводить строительные экспертизы, о том, что создание индивидуальных собственности способом, отражённым на плане разделения здания, соответствует требованиям, установленным в статье 4 настоящего закона.

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

(2<sup>1</sup>) Если часть здания, являющегося предметом квартирной собственности, имеет адрес местоположения части здания в значении Закона о данных помещения, то в заявлении о закреплении следует отметить, с какой создаваемой квартирной собственностью связан адрес местоположения части здания. Если предметом индивидуальной собственности квартирной собственности является жилое помещение, то в заявлении о закреплении для каждого жилого помещения должен быть отмечен соответствующий адрес местоположения части здания.

(3) Требования к плану, являющемуся основанием для плана разделения здания, и к порядку его внесения в строительный регистр, устанавливает ответственный за область применения министр своим постановлением.

## **Статья 8. Разделение собственником**

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



(2) В случае, установленном в части 1 настоящей статьи, применяются положения **части 3 и 4 статьи 3** и статей 4–7 настоящего закона.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

## **Статья 9. Изменение соглашения об индивидуальной собственности**

(1) По взаимному соглашению причастных к делу квартирособственников, можно менять величину существующих индивидуальных собственности. **Для создания новой квартирной собственности необходимо согласие всех квартирособственников.** К изменению величины индивидуальной собственности применяются положения об объединении и разделении недвижимых вещей Закона о вещном праве с особенностями, установленными в настоящем законе.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

(2) Любой квартирособственник может требовать от другого квартирособственника выдачи необходимого волеизъявления для осуществления необходимых изменений, упомянутых в части 1 настоящей статьи если:

- 1) учитывая все обстоятельства, сохранение существующего положения противоречило бы принципу добросовестности;
- 2) изменением не будут чрезмерно нарушены оправданные интересы ни одного из квартирособственников.

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

(4) Если осуществление изменений, упомянутых в части 1 настоящей статьи, предполагает наличие разрешения на строительство, то квартирособственник может поставить выдачу необходимого на осуществление изменений волеизъявления в зависимость от наличия разрешения на строительство.

(5) **Для внесения в крепостную книгу изменения соглашения об индивидуальной собственности необходимо согласие обладателя ограниченного вещного права как причастного лица в значении Закона о крепостной книге.** Квартирособственник может требовать от обладателя ограниченного вещного права выдачи необходимого волеизъявления для осуществления изменения, упомянутого в части 1 настоящей статьи, если изменением не будут чрезмерно нарушены оправданные интересы обладателя ограниченного вещного права.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

(6) В случае, установленном в части 3 настоящей статьи, указанные в части 2 и 5 требования и необходимое заявление для внесения изменений в крепостную книгу может также представлять квартирное товарищество.

## **Статья 10. Требование об отчуждении новой квартирной собственности**

(1) Вместе с созданием новой квартирной собственности квартирособственники могут договориться также об условиях её отчуждения.

(2) Любой квартирособственник может требовать от другого квартирособственника выдачи необходимого волеизъявления для отчуждения создаваемой квартирной собственности, если:

- 1) общее собрание квартирособственников приняло решение, соответствующее указанным в части 3 статьи 9 настоящего закона условиям;



- 2) доход, получаемый от отчуждения, соответствует обычной стоимости отчуждаемой квартирной собственности на момент отчуждения;
  - 3) доход, получаемый от отчуждения, разделяется между квартирособственниками в соответствии с размером доли квартирной собственности в долевой собственности или разумно расходуется на содержание в порядке или улучшение доли долевой собственности квартирной собственности.
- (3) Требования, указанные в части 2 настоящей статьи может представлять также квартирное товарищество.

### **Статья 11. Ограничения распоряжения квартирной собственностью**

- (1) Индивидуальную собственность и часть долевой собственности нельзя отчуждать или обременять отдельно друг от друга.
- (2) Квартирная собственность не может быть обременена правом застройки.
- (3) При продаже квартирной собственности не применяется право преимущественной покупки долевого собственника недвижимой вещи, установленного в части 2 статьи 73 Закона о вещном праве.

## **Глава 3**

### **ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА КВАРТИРНОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

#### **Раздел 1**

#### **Общие положения**

### **Статья 12. Принципы взаимных отношений**

- (1) Квартирособственники осуществляют свои права и исполняют обязанности, вытекающие из квартирной собственности, через квартирное товарищество в установленном настоящим законом объёме.
- (2) Во взаимных отношениях, а также в отношениях с товариществом квартирособственники должны следовать принципу добросовестности и учитывать оправданные интересы друг друга.

### **Статья 13. Осуществление отношений по соглашению**

- (1) Квартирособственники могут осуществлять вытекающие из квартирной собственности и квартирного товарищества правоотношения отлично от положений настоящего закона, за исключением случая, когда это прямо исключено законом.
- (2) К требованию необходимых волеизъявлений для заключения, изменения и прекращения соглашения квартирособственников или внесению изменений в крепостную книгу применяются положения статьи 9 настоящего закона.
- (3) Соглашение собственников квартир действует в отношении сингулярного правопреемника квартирособственника только в случае, если оно внесено в крепостную книгу содержанием индивидуальной собственности.

### **Статья 14. Право особого пользования**

- (1) Соглашением квартирособственников можно долю предмета долевой собственности передать любому квартирособственнику в особое пользование (далее - *право особого пользования*), если это не противоречит целевому назначению доли предмета долевой собственности.
- (2) Квартирособственник может передать осуществление принадлежащего ему права особого пользования третьему лицу без согласия остальных квартирособственников.



(3) Квартирособственник может передать принадлежащее ему право особого пользования другому квартирособственнику без согласия остальных собственников квартир.

### **Статья 15. Совместная квартирная собственность**

(1) Если квартирная собственность принадлежит нескольким лицам совместно, то эти лица могут осуществлять связанные с квартирной собственностью права только совместно. Если совместная собственность не внесена в крепостную книгу, это положение не действует в отношении квартирному товариществу.

(2) Совместные собственники квартирной собственности несут солидарную ответственность за исполнение обязанностей, вытекающих из квартирной собственности.

(3) Если квартирособственники не назначили себе общего представителя для осуществления прав, вытекающих из квартирной собственности, то сделка, совершённая квартирным товариществом в отношении совместных собственников, считается действительной и тогда, если она осуществлена в отношении только одного квартирособственника.

## **Раздел 2 Квартирное товарищество**

### **Подраздел 1 Общие положения**

### **Статья 16. Правовое положение квартирному товариществу**

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

(2) Квартирное товарищество нельзя преобразовывать в юридическое лицо другого вида.

### **Статья 17. Устав квартирному товариществу**

(1) У товариществу может быть устав.

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

### **Статья 18. Местонахождение и место деятельности квартирному товариществу**

(1) Местонахождением квартирному товариществу является внесённое в регистрационную карту местонахождение. Если местонахождение квартирному товариществу не внесено в регистрационную карту, то местонахождением квартирному товариществу считается местонахождение квартирных собственности.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

(2) Местом деятельности квартирному товариществу является местонахождение квартирных собственности.

### **Статья 19. Наименование квартирному товариществу**

(1) Наименование квартирному товариществу состоит из адреса недвижимости, являющегося предметом квартирных собственности и определения "квартирное товарищество".



(2) При изменении адреса месторасположения квартирных собственности в крепостной книге соответственно изменяется и наименование квартирного товарищества. Положения второго предложения статьи 599 ГПК не применяются.

(3) Точный порядок образования наименования квартирного товарищества устанавливает министр юстиции постановлением.

(4) Квартирное товарищество может дополнительно к наименованию, установленному в части 1 настоящей статьи использовать другое наименование (в дальнейшем - *дополнительное наименование*), при условии, что оно в достаточной мере отличает его от всех других внесённых в эстонский регистр юридических лиц и не вводит в заблуждение о местонахождении квартирных собственности.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

(5) Вместо упомянутого в части 1 настоящей статьи определения квартирное товарищество может использовать в своем дополнительном наименовании сокращение «KÜ».

(6) Никакое другое лицо не может использовать в своем наименовании слова «квартирное товарищество» или «КТ».

(7) В документах квартирного товарищества должно быть указано наименование квартирного товарищества и его регистрационный код. Местонахождения квартирного товарищества должно быть указано в документах в случае, если оно отличается от месторасположения квартирных собственности.

## **Подраздел 2 Органы квартирного товарищества и управление**

### **Статья 20. Общее собрание квартирособственников**

(1) На общем собрании квартирособственников принимаются решения, которые по настоящему закону или по соглашению квартирособственников должны приниматься большинством голосов. К общему собранию собственников квартир дополнительно к установленным в настоящем законе положениям применяются положения об общем собрании членов некоммерческого объединения, установленных в пунктах 1-5 части 1 и части 2 статьи 19, статей 20 и 20<sup>1</sup>, части 3<sup>1</sup> и частях 6-9 статьи 21, частях 1 и 1<sup>1</sup> статьи 22, частях 1 и 2 статьи 23 и статьи 25 Закона о некоммерческих объединениях.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

(2) Общее собрание квартирособственников правомочно принимать решения, если участвующим в нём квартирособственникам принадлежит больше половины голосов и больше половины долей в долевой собственности, если уставом не предусмотрено иное.

(3) Если в повестке дня собрания есть пункт по изменению устава, принятию хозяйственного плана или утверждению годового отчета хозяйственного года, то в извещении о созыве собрания следует указать место, где можно ознакомиться с проектом устава или хозяйственного плана, или с отчётом хозяйственного года, и порядок ознакомления с этими документами.

(4) Если квартирособственник сообщил квартирному товариществу адрес электронной почты, то извещение о собрании и упомянутые в части 3 настоящей статьи документы следует отослать квартирособственнику на этот адрес.

### **Статья 21. Принятие решения без созыва собрания**

(1) Квартирособственники вправе принимать решения без созыва общего собрания собственников квартир.





(2) Правление высылает проект упомянутого в части 1 настоящей статьи решения всем квартирособственникам в письменной воспроизводимой форме, назначив срок, в течение которого квартирособственник должен представить в отношении этого свою точку зрения в письменной воспроизводимой форме. Назначаемый для предоставления точки зрения квартирособственникам срок должен составлять не менее семи дней, если уставом не предусмотрен более продолжительный срок. Если в законе или уставе квартирного товарищества предусмотрено количество голосов необходимое для правомочности общего собрания, то это положение применяется и для вынесения решения без созыва собрания.

(3) Решение принято, если за него отдано больше половины голосов, если уставом не предусмотрено требование особого большинства голосов.

(4) По результатам голосования правление составляет протокол голосования и незамедлительно высылает его квартирособственникам. В протокол голосования вносятся:

- 1) наименование и местонахождение товарищества;
- 2) ФИО протоколиста;
- 3) принятые решения вместе с результатами голосования, в том числе поименно квартирособственники, проголосовавшие «за» решение;
- 4) по требованию квартирособственника, оставшегося при особом мнении в отношении решения, содержание его особого мнения;
- 5) другие существенные обстоятельства в отношении голосования.

(5) Копии точек зрения квартирособственников, упомянутые в части 2 настоящей статьи являются неотъемлемым приложением протокола голосования.

(6) Если все квартирные собственности принадлежат одному лицу, можно принимать решения, не следуя положениям статьи 20 и частей 1-5 настоящей статьи настоящего закона. В этом случае решение нужно оформить письменно за подписью квартирособственника.

(7) Положения части 6 настоящей статьи применяются также в случае, когда квартирособственников 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 квартирного товарищества можно предусмотреть, что у каждого квартирособственника один голос независимо от количества принадлежащих ему квартирных собственности или, что количество голосов определяется размером доли квартирной собственности в долевой собственности.

(2) Круг квартирособственников, правомочных участвовать в общем собрании собственников квартир, определяется в день проведения собрания до его начала.

(3) Квартирособственник не имеет права голоса в случае, если решается вопрос об освобождении его от обязанностей или ответственности, о совершении сделки между ним и квартирным товариществом или о ведении с ним правового спора и о назначении представителя квартирного товарищества в этой сделке или правовом споре; или решаются вопросы, которые касаются контроля или оценки деятельности квартирособственника или его представителя в качестве члена правления, или если в отношении квартирособственника действует решение, вынесенное согласно статье 32 настоящего закона. При определении количества представленных участников голос этого члена не учитывается.

(4) Положения части 3 настоящей статьи не применяются, если все квартирные собственности принадлежат одному лицу. В этом случае сделки между квартирным





товариществом и квартирособственником должны быть в письменной форме или следует незамедлительно оформить подписанный квартирособственником документ о существенных условиях сделки.

(5) В общем собрании может принимать участие квартирособственник лично или его представитель, представительские права которого подтверждены письменным документом. **Уставом нельзя ограничить право квартирособственника назначить представителя.** Участие представителя не отнимает у квартирособственника право участвовать в общем собрании. Уставом квартирному товариществу можно предусмотреть предельное количество квартирособственников, представляемых одним и тем же лицом.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

### **Статья 23. Созыв нового собрания**

(1) Если общее собрание оказывается неправомочным принимать решения согласно части 2 статьи 20, правление созывает новое собрание с той же повесткой дня, которое является правомочным независимо от числа участников. На это обстоятельство необходимо ссылаться в приглашении на собрание.

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

### **Статья 24. Правление**

(1) Правление – руководящий орган квартирному товариществу, который представляет квартирному товариществу и руководит им. К правлению квартирному товариществу дополнительно к установленным в настоящем законе положениям применяются положения частей 2 статьи 26, статей 27–29 и 32 Закона о некоммерческих объединениях установленные к правлению некоммерческого объединения.

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

(3) Правление в товариществе не обязательно, если количество квартирных собственности не более десяти или, если все квартирные собственности принадлежат одному лицу.

(4) Если правления нет, то квартирособственники руководят и представляют квартирному товариществу совместно.

### **Статья 25. Назначение замещающего члена правления**

(1) Квартирособственник, кредитор квартирному товариществу или другое заинтересованное лицо может по уважительной причине потребовать в суде назначения замещающего члена правления.

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

(3) Суд, по возможности, назначает замещающим членом правления квартирному товариществу лицо, которое отвечает требованиям, установленным в части 2 статьи 28 настоящего закона.

(4) Полномочия назначенного судом замещающего члена правления действуют до назначения нового члена правления общим собранием квартирособственников.

### Подраздел 3 Управляющий

#### Статья 26. Управляющий

- (1) Вместо правления квартирному товариществу, квартирным товариществом может руководить и его представлять юридическое лицо (в дальнейшем *управляющий*).
- (2) У квартирному товариществу одновременно может быть только один управляющий.
- (3) К выборам, деятельности и ответственности управляющего применяются положения о правлении квартирному товариществу.

#### Статья 27. Ответственность члена правления управляющего

- (1) Если управляющий причинил нарушением своих обязанностей ущерб квартирному товариществу и квартирное товарищество не может удовлетворить свои требования за счёт имущества управляющего, за ущерб, причинённый квартирному товариществу, несёт ответственность лицо, которое было членом правления управляющего во время причинения ущерба. Член правления управляющего освобождается от ответственности, если он докажет, что и управляющий и он лично как член правления управляющего исполнял свои обязанности с обычно ожидаемым от члена правления прилежанием.
- (2) Если в правлении управляющего несколько членов, они отвечают солидарно по обязанности возмещения ущерба, установленной в части 1 настоящей статьи.
- (3) Срок давности по требованию, установленному в части 1 настоящей статьи составляет пять лет.
- (4) Банкротный управляющий вправе представить 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 представление по соглашению с членом правления управляющего другим образом ограничено или сокращено сроком давности.

#### Статья 28. Управдом

- (1) Управляющий должен назначить для каждого управляемого и представляемого им квартирному товариществу физическое лицо (в дальнейшем *управдом*), который занимается исполнением задач управляющего в этом квартирном товариществе.
- (2) Управдом должен иметь квалификацию управляющего по недвижимости, управляющего квартирным товариществом или управляющего многоквартирным домом в значении закона о профессии.
- (3) Одно лицо может быть одновременно управдомом в нескольких квартирных товариществ.
- (4) Управляющий должен сообщить квартирособственникам контактные данные и имя управдома.
- (5) Если управляющий нарушает установленную в части 1 настоящей статьи обязанность и не устраняет нарушение не позднее, чем по истечении одного месяца с её возникновения, то решением общего собрания квартирособственников можно отозвать управляющего и досрочно отказаться от заключённого с ним договора поручения.
- (6) Право, установленное в части 5 настоящей статьи нельзя ограничить или исключить соглашением квартирособственников или уставом квартирному товариществу.



## **Подраздел 4 Недействительность решений**

### **Статья 29. Недействительность решения органа квартирного товарищества**

(1) Если при созыве общего собрания квартирособственников существенно нарушены требования закона, соглашения квартирособственников или устава, общее собрание неправомочно принимать решения, за исключением случая, когда в собрании участвуют или представлены все квартирособственники. Решения такого собрания ничтожны, если квартирособственники, в отношении которых нарушили порядок созыва, не одобряют решение.

(2) Требование о признании решения органа квартирного товарищества недействительным или удостоверения его ничтожности рассматривается судом в неисковом производстве. В остальном применяются положения Общей части гражданского кодекса, установленные к недействительности решения органа юридического лица с особенностями, установленными в настоящей статье.

(3) Срок представления требования о признании решения органа квартирного товарищества недействительным составляет 60 дней со дня принятия решения.

(4) По ходатайству заинтересованного лица суд может восстановить срок, указанный в части 3 настоящей статьи. К восстановлению срока применяются положения о восстановлении процессуальных сроков, установленные в Гражданско-процессуальном кодексе.

(5) Суд не рассматривает представленное требование о признании недействительным решения органа квартирного товарищества до того, пока не пройдет срок, указанный в части 3 настоящей статьи. Разные заявления о признании недействительным одного и того же решения объединяются в одно производство.

(6) При необходимости суд приостанавливает на время производства:

- 1) действие оспариваемого решения и запрещает принятие решения с таким же содержанием;
- 2) действие служебного положения действующего члена правления и назначает квартирному товариществу замещающего члена правления.

## **Раздел 3 Пользование квартирной собственностью**

### **Статья 30. Права квартирособственника**

(1) Квартирособственник вправе:

- 1) пользоваться предметом индивидуальной собственности по своему усмотрению в такой мере, в какой это не противоречит закону или оправданным интересам третьего лица.
- 2) пользоваться предметом долевой собственности по его целевому назначению.

(2) Квартирособственник может требовать, чтобы индивидуальная собственность и предмет долевой собственности использовались в соответствии с законом, соглашениями и уставом квартирного товарищества. Если пользование индивидуальной собственностью и предметом долевой собственности не урегулированы, исходят из интересов квартирособственников.



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

(4) Квартирное товарищество также может представить требование, установленное в части 2 настоящей статьи.

### **Статья 31. Обязанности квартирособственника**

(1) Квартирособственник обязан:

- 1) содержать в порядке предмет индивидуальной собственности, и пользуясь ею и предметом долевой собственности, избегать действий, влияние которых на других квартирособственников превышает влияния, возникающие при обычном использовании собственности;
- 2) переносить воздействия, которые остаются в границах, указанных в пункте 1 настоящей части;
- 3) давать возможность другим лицам использовать предмет индивидуальной собственности, если это необходимо для содержания в порядке предмета долевой собственности. Возникший вследствие этого ущерб нужно возмещать квартирособственнику.

(2) При содержании предмета индивидуальной собственности в порядке квартирособственник, в том числе, обязан поддерживать в ее границах температуру и влажность, которая обеспечивает сохранность долевой собственности и использование других индивидуальных собственности в соответствии с их целевым назначением и без чрезмерных расходов.

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

(4) Квартирособственник обязан обеспечить, чтобы члены его семьи, временные жильцы и лица, пользующиеся квартирной собственностью, следовали положениям, установленным в части 1 и 2 настоящей статьи.

(5) Квартирособственник обязан организовать управление своей квартирной собственностью и во время своего отсутствия в ней.

## **Раздел 4**

### **Требование отчуждения квартирной собственности**

#### **Статья 32. Представление требования об отчуждении квартирной собственности**

(1) Если собственник квартиры неоднократно нарушает свои обязанности по отношению к другому квартирособственнику или квартирному товариществу, и если квартирособственники не считают более возможным его принадлежность к числу квартирособственников, они могут потребовать, чтобы он отчуждал свою квартирную собственность.

(2) Требование об отчуждении можно представлять, прежде всего, если квартирособственник:

- 1) неоднократно не исполнял обязанности, перечисленные в статье 31 настоящего закона или
- 2) просрочил свыше трёх месяцев с оплатой не менее, чем шестимесячных хозяйственных расходов;
- 3) существенно мешает своими действиями осуществлению владения и пользования другими квартирными собственностями.



- (3) Решение о представлении требования, указанного в части 1 настоящей статьи квартирособственники решают на основании большинства голосов.
- (4) Право предъявления требования, указанного в части 1 настоящей статьи, нельзя исключить или ограничить соглашением квартирособственников.
- (5) Если недвижимость разделена на две квартирные собственности, то указанное в части 1 настоящей статьи требование, может представлять один квартирособственник против другого.

### **Статья 33. Требование по исполнению решения**

- (1) Если нарушивший обязанность квартирособственник, не отчуждает квартирную собственность и по истечении трёх месяцев со дня предъявления требования, решение об отчуждении принимает суд на основании иска хотя бы одного квартирособственника или квартирному товариществу. При вынесении решения суд исходит из обстоятельств, служащих основанием требования об отчуждении.
- (2) Указанный в первом предложении части 1 настоящей статьи срок не надо соблюдать, если квартирособственник сообщил, что он отказывается от отчуждения.
- (3) Иск, указанный в части 1 настоящей статьи, нужно представить до истечения одного года с момента представления требования.
- (4) Квартирособственник или квартирное товарищество может требовать исполнения решения суда в порядке Кодекса об исполнительном производстве.

## **Раздел 5 Управление**

### **Статья 34. Общие принципы управления**

- (1) Предмет квартирной собственности управляется исходя из закона, устава квартирному товариществу, соглашений квартирособственников и интересов собственников квартир.
- (2) Квартирособственники управляют предметом долевой собственности квартирных собственностей через квартирное товарищество.
- (3) Лицо, имеющее однородное требование, исходящее из квартирной собственности, против всех собственников квартир, по которому закон предусматривает солидарную обязанность, должно представлять его против квартирному товариществу.

### **Статья 35. Обычное управление**

- (1) Вопросы обычного управления предметом долевой собственности квартирной собственности квартирособственники решают большинством голосов, если в уставе квартирному товариществу не предусмотрены более строгие требования.
- (2) Обычным управлением считаются, прежде всего, следующие действия:
- 1) обычный ремонт и содержание в порядке предмета долевой собственности;
  - 2) заключение договоров для потребления услуг через квартирное товарищество;
  - 3) заключение договора страхования от ущерба, исходящего из восстановительной стоимости предмета долевой собственности;
  - 4) страхование ответственности квартирному товариществу;
  - 5) создание в надлежащем размере ремонтного фонда и резервного капитала;



- 6) взятие займа или другого аналогичного денежного обязательства, если его размер не превышает сумму хозяйственных расходов квартирного товарищества за предыдущий хозяйственный год;
- 7) заказ энергоаудита и энергопаспорта.

### **Статья 36. Взятие займа**

- (1) Решение о взятии займа или другого аналогичного денежного обязательства, если это обязательство само или вместе с уже имеющимися обязательствами превышает сумму хозяйственных расходов квартирного товарищества за предыдущий хозяйственный год, можно решать большинством голосов, установленным в части 3 статьи 9 настоящего закона.
- (2) До принятия обязательства, установленного в части 1 настоящей статьи, правление квартирного товарищества должно позволить внести соответствующую отметку в регистр квартирных товариществ.

### **Статья 37. Необходимые действия для сохранения предмета долевой собственности**

- (3) Квартирособственник вправе производить действия, необходимые для сохранения предмета долевой собственности, без согласия других квартирособственников и квартирного товарищества, и он может требовать от квартирного товарищества возмещения необходимых расходов.
- (4) Решение о совершении действий, установленных в части 1 настоящей статьи, может принимать правление квартирного товарищества, если промедление причинило бы предмету долевой собственности ощутимый вред.
- (5) Если совершение расходов, необходимых для сохранения предмета долевой собственности, невозможно на основании действующего хозяйственного плана, применяются положения части 4 статьи 41 настоящего закона.

### **Статья 38. Существенные переустройства и восстановление здания**

- (6) (1) Осуществление строительного или другого большого переустройства, необходимого для содержания предмета долевой собственности в порядке, нельзя решать в рамках обычного управления, для этого необходимо согласие квартирособственников.
- (7) (2) Для упомянутого в части 1 настоящей статьи изменения не требуется согласие того квартирособственника, права которого не затрагиваются переустройствами чрезмерно, и которые квартирособственник должен переносить согласно пункту 2 части 1 статьи 31 настоящего закона.
- (8) (3) Если разрушено более половины здания и ущерб не покрыт страхованием или иным способом, здание нельзя восстанавливать в рамках обычного управления.

### **Статья 39. Модернизация предмета долевой собственности**

Осуществление необходимых изменений для модернизации предмета долевой собственности, в том числе, для увеличения энергоэффективности, которыми не изменяется целевое назначение предмета индивидуальной собственности или иным образом чрезмерно не ущемляются оправданные интересы ни одного из квартирособственников, можно решать большинством голосов, установленным в части 3 статьи 9.



## **Статья 40. Распределение между квартирособственниками обязанностей по несению хозяйственных расходов**

(1) Квартирособственники делают периодические авансовые платежи **квартирному товариществу** на основании хозяйственного плана пропорционально размеру своей доли в долевой собственности.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

(2) С учётом условий соглашений квартирособственников, уставом квартирному товариществу можно предусмотреть отличающиеся от установленного в части 1 настоящей статьи основания распределения обязанностей по несению хозяйственных расходов и порядок оплаты, если это, с учётом всех обстоятельств, является разумным и чрезмерно не ущемляет оправданные интересы ни одного из квартирособственников. Прежде всего, в уставе можно предусмотреть, что хозяйственные расходы, зависящие от действительного потребления, квартирособственник оплачивает после выяснения размера расходов и в соответствии с размером его доли в долевой собственности или в соответствии с объёмом потребленной им услуги.

(3) Квартирособственник может отказаться от несения расходов, с которыми он не согласен, если требование к нему о несении таких расходов было бы в противоречии с принципом добросовестности.

## **Статья 41. Хозяйственный план**

(1) Правление квартирному товариществу составляет хозяйственный план хозяйственного года квартирному товариществу, который состоит из следующих частей:

- 1) обзор состояния предмета долевой собственности и планируемые действия;
- 2) предполагаемые доходы и расходы квартирному товариществу;
- 3) распределение между квартирособственниками обязанностей по несению хозяйственных расходов;
- 4) размер платежей, вносимых в ремонтный фонд и резервный капитал;
- 5) прогнозируемое количество и стоимость топлива, теплоэнергии, воды, канализации и электричества.

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

(3) Хозяйственный план принимает общее собрание квартирособственников.

(4) Если в течение хозяйственного года выяснится, что принятый хозяйственный план не обеспечивает управление квартирными собственностями в предусмотренном хозяйственным планом объёме или имеется стойкая неплатежеспособность квартирному товариществу, правление квартирному товариществу обязано составить новый хозяйственный план и созвать внеочередное общее собрание квартирособственников для принятия нового хозяйственного плана.

(5) Если к началу хозяйственного года не принят новый хозяйственный план, то действует прежний хозяйственный план до утверждения нового хозяйственного плана.

## **Статья 42. Пени и возмещение расходов по взысканию**

(1) Если квартирособственник просрочил оплату хозяйственных расходов, квартирному товариществу может требовать от него уплаты пени в размере, установленном во втором предложении части 1 статьи 113 Закона об обязательственном праве. **Размер пени,**



отличающийся от установленного в данной статье, можно предусмотреть только в соглашении об индивидуальной собственности.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

(2) Если квартирное товарищество может требовать пени, оно может также требовать от квартирособственника возмещения расходов по взысканию долга в общей сумме:

- 1) до 30 евро, если требование квартирному товариществу до 500 евро;
- 2) до 40 евро, если требование квартирному товариществу до 1000 евро;
- 3) до 50 евро, если требование квартирному товариществу свыше 1000 евро;

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

(3) Если причинённый задержкой исполнения обязательства размер ущерба превышает размер возмещения, установленного в части 2 настоящей статьи, в том числе в случае статьи 48 Закона о судебном исполнителе, квартирное товарищество может требовать возмещения ущерба, превышающего размер пени и возмещения расходов по взысканию, только в исключительных случаях, прежде всего, если действия по взысканию были чрезвычайно сложными.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

## **Раздел 6**

### **Обеспечение требования квартирному товариществу**

#### **Статья 43. Ответственность приобретателя квартирной собственности**

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

(2) При отчуждении квартирной собственности, за исключением исполнительного или банкротного производства, её приобретатель несёт ответственность перед квартирным товариществом за ставшие востребуемыми обязательства, связанные с квартирной собственностью отчуждателя, как поручитель. Ответственность приобретателя ограничена стоимостью квартирной собственности.

#### **Статья 44. Залоговое право квартирному товариществу**

(1) У квартирному товариществу есть залоговое право (далее *залоговое право квартирному товариществу*) для обеспечения требований, исходящих из квартирной собственности.

(2) К залоговому праву квартирному товариществу применяются положения об ипотеке, находящейся на первом порядковом месте, установленные в законах.

(3) Размер залогового права квартирному товариществу равен сумме хозяйственных расходов квартирной собственности за предыдущий хозяйственный год. Также размер залогового права квартирному товариществу ограничен 50 процентами выручки, подлежащей распределению в исполнительном производстве, или денежной суммы, полученной от продажи залогового имущества в банкротном производстве.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

(4) Размер залогового права товариществу определяется по утверждённому общим собранием квартирособственников отчёту за хозяйственный год по состоянию на день перехода собственности. Если квартирное товарищество обязано представлять отчёт о хозяйственной деятельности в регистр квартирных товариществ, то размер залогового права квартирному товариществу определяется по представленному отчёту за хозяйственный год.



(5) Если ещё нет отчёта за первый хозяйственный год квартирного товарищества, то размер залогового права квартирного товарищества определяется по плану хозяйственной деятельности. Если согласно части 2 статьи 41 настоящего закона предусмотрена оплата хозяйственных расходов, зависящих от действительного потребления, после выяснения размера расходов, то размер залогового права определяется в этой части по содержащемуся в хозяйственном плане прогнозу.

(6) В соглашении об индивидуальной собственности квартирособственники могут определить точный денежный размер залогового права квартирного товарищества.

## **Раздел 7** **Право получать информацию**

### **Статья 45. Право квартирособственника получать информацию**

(1) Квартирособственник имеет право получать информацию от правления о деятельности квартирного товарищества и знакомиться с документацией квартирного товарищества.

(1<sup>1</sup>) Если информация имеется в электронном виде, то квартирособственник вправе требовать отправки ему электронных копий документов на адрес электронной почты, указанный согласно части 1 статьи 46 настоящего закона, или были доступны иным способом.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

(2) Правление может отказаться от выдачи информации и представления документов, если есть основание предполагать, что это может нанести существенный вред другим квартирособственникам или оправданным интересам третьего лица.

(3) В случае, если правление отказывается от выдачи информации или не позволяет ознакомиться с документацией, квартирособственник может требовать, чтобы решение о правомочности его требования решило общее собрание квартирособственников; или в течение двух недель, считая с получения отказа правления, или в течение шести недель, считая с представления ходатайства, если правление на него не ответило в течение четырёх недель, представить в неисковое судебное производство заявление о принуждении правления выдать информацию или дать возможность ознакомиться с документацией.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

### **Статья 46. Обязанность квартирособственника давать информацию**

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

(2) Если место жительства или местонахождения квартирособственника отличается от месторасположения квартирной собственности, то квартирособственник обязан сообщить квартирному товариществу почтовый адрес своего места жительства или местонахождения.

(3) Если квартирособственник не сообщил квартирному товариществу почтовый адрес своего места жительства или местонахождения, то товарищество вправе считать местом его жительства или местонахождения место расположения квартирной собственности.

### **Статья 47. Право другого лица получать информацию**

Если квартирная собственность обременена ограниченным вещным правом, то обладатель ограниченного вещного права вправе получать от квартирного товарищества информацию о размере задолженности квартирособственника по хозяйственным расходам и основаниях её возникновения.

## **Раздел 8**

### **Имущество и бухгалтерский учет квартирного товарищества**

#### **Статья 48. Резервный капитал**

Квартирное товарищество должно иметь резервный капитал, размер которого составляет не менее 1/12 от предполагаемых расходов одного года квартирного товарищества. Вопрос о размере резервного капитала решает общее собрание квартирособственников.

#### **Статья 49. Надзор**

К надзору применяются соответственно положения статьи 34 закона о некоммерческих объединениях.

#### **Статья 50. Бухгалтерский учёт**

(1) Правление организует ведение бухгалтерского учёта квартирного товарищества.

(2) Квартирное товарищество с количеством квартирных собственности до 10 может вести бухгалтерский учёт по кассовому принципу, если в уставе товарищества не предусмотрено иное. В этом случае применяются положения части 2 статьи 43 Закона о бухгалтерском учёте.

(3) Если квартирное товарищество с количеством квартирных собственности до 10 ведёт бухгалтерский учёт по кассовому принципу, применяется часть 3 статьи 43 Закона о бухгалтерском учёте.

(4) Положения части 2 и 3 настоящей статьи не применяются, если квартирным товариществом управляет и руководит управляющий согласно статье 26 настоящего закона.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

#### **Статья 51. Отчет за хозяйственный год**

(1) Если квартирное товарищество должно составлять отчёт за хозяйственный год, то к составлению, представлению и утверждению отчёта применяются положения частей 1-4 статьи 36 Закона о некоммерческих объединениях об отчёте за хозяйственный год с особенностями, установленными настоящим законом.

(2) Уставом квартирного товарищества можно предусмотреть обязанность аудиторского контроля бухгалтерского годового отчета квартирного товарищества.

(3) В годовом отчёте квартирного товарищества за хозяйственный год указывается дополнительно к другим, установленным в законе данным, также размер хозяйственных расходов каждой квартирной собственности.

(4) Квартирное товарищество представляет в регистр квартирных товариществ утверждённый отчет за хозяйственный год в течение шести месяцев, считая с окончания хозяйственного года. Если аудиторский контроль является обязательным, то отчёт представляется вместе с отчетом присяжного аудитора.

## **Раздел 9**

### **Особенности неплатежеспособности квартирного товарищества**

#### **Статья 52. Применение закона о банкротстве**

В случае неплатежеспособности квартирного товарищества применяются положения Закона о банкротстве с особенностями, установленными в настоящем законе.



### **Статья 53. Установление временного хозяйственного плана**

(1) По предложению управляющего суд выносит определение об установлении временного хозяйственного плана. Временный хозяйственный план должен обеспечить, по крайней мере, покрытие расходов на банкротное производство и обычное управление квартирными собственностями до решения о принятии хозяйственного плана, установленного в части 1 статьи 54 настоящего закона.

(2) При объявлении банкротства суд устанавливает для представления временного хозяйственного плана срок, который не может быть длиннее 30 дней.

(3) Устанавливая временный хозяйственный план, суд может предусмотреть порядок оплаты хозяйственных расходов, зависящих от действительного потребления, после выяснения размера расходов также в случае, если это не было предусмотрено уставом квартирного товарищества.

(4) Квартирное товарищество, квартирособственники, представившее заявление о банкротстве лица и банкротный управляющий могут представить жалобу на постановление об установлении временного хозяйственного плана.

### **Статья 54. Установление хозяйственного плана**

(1) После защиты требований суд, по предложению банкротного управляющего, выносит определение об установлении хозяйственного плана квартирного товарищества, восстанавливающего платёжеспособность квартирного товарищества (в дальнейшем *хозяйственный план восстановления платёжеспособности*), или о прекращении доли индивидуальной собственности квартирных собственников и квартирного товарищества (в дальнейшем *хозяйственный план прекращения квартирного товарищества*).

(2) Квартирное товарищество, квартирособственники и кредиторы могут представить жалобу на постановление об установлении хозяйственного плана. На постановление о прекращении квартирного товарищества может представить жалобу также обладатель ограниченного вещного права, обременяющего квартирную собственность. На постановление Округного суда по жалобе на постановление можно представить жалобу.

### **Статья 55. Установление хозяйственного плана восстановления платёжеспособности**

(1) Суд выносит определение об установлении хозяйственного плана восстановления платёжеспособности, если, учитывая все обстоятельства, восстановление платёжеспособности квартирного товарищества возможно в течение разумного времени.

(2) Суд выносит определение об установлении хозяйственного плана восстановления платёжеспособности в таком объёме и на период такой длительности, который необходим для удовлетворения требований кредиторов в возможно большем объёме за возможно короткий период времени. При вынесении определения об установлении хозяйственного плана суд учитывает все обстоятельства, прежде всего, значение квартирных собственности для квартирособственников, платёжеспособность квартирособственников и причины возникновения неплатёжеспособности.

(3) К принятию решения об установлении хозяйственного плана восстановления платёжеспособности и его последствиям применяются положения, установленные в Законе о банкротстве к утверждению компромисса и его последствиях, с особенностями, установленными в настоящем законе.

(4) Требования кредиторов против квартирного товарищества, которые не были представлены в ходе банкротного производства, а также требования в той части, которая остаётся без удовлетворения в ходе банкротства, прекращаются.

## **Статья 56. Установление хозяйственного плана прекращения квартирного товарищества**

Если, учитывая все обстоятельства, установление хозяйственного плана восстановления платёжеспособности является невозможным, суд выносит определение об установлении хозяйственного плана прекращения квартирного товарищества и прекращении доли индивидуальной собственности квартирных собственников и квартирного товарищества; также о прекращении ограниченных вещных прав, обременяющих квартирные собственности, или их переводе в открывающийся раздел крепостного регистра.

### **Глава 4**

## **ПРЕКРАЩЕНИЕ КВАРТИРНЫХ СОБСТВЕННОСТЕЙ И КВАРТИРНОГО ТОВАРИЩЕСТВА**

### **Статья 57. Способы прекращения квартирных собственности и квартирного товарищества**

- (1) Квартирные собственности и квартирное товарищество прекращаются по заключенному между квартирособственниками соглашению о прекращении индивидуальной собственности или решением собственника квартирных собственности.
- (2) Прекращение квартирного товарищества, также его принудительное прекращение, невозможно без прекращения индивидуальной доли квартирной собственности.

### **Статья 58. Прекращение индивидуальной собственности соглашением**

- (1) Квартирособственники могут решить вопрос о прекращении доли индивидуальной собственности и квартирного товарищества соглашением.
- (2) Для прекращения индивидуальной собственности необходимо соглашение квартирособственников и внесение соответствующей записи в крепостную книгу.
- (3) К соглашению о прекращении индивидуальной собственности применяются положения статьи 120 Закона о вещном праве.
- (4) К сделке, обязывающей прекратить индивидуальной собственности, применяются положения статьи 119 Закона о вещном праве.

### **Статья 59. Требование о прекращении индивидуальной собственности**

- (1) К требованию о даче необходимых волеизъявлений для прекращения доли индивидуальной собственности квартирной собственности и квартирного товарищества применяются положения об изменении соглашения об индивидуальной собственности, установленные в статье 9 настоящего закона.
- (2) Если здание полностью разрушено, то с учётом оправданных интересов квартирособственников предполагается, что прекращение доли индивидуальной собственности квартирной собственности и квартирного товарищества согласуется с принципом добросовестности и чрезмерно не нарушает оправданные интересы ни одного из квартирособственников.

### **Статья 60. Закрытие частей регистра квартирных собственности и регистрационной карты квартирного товарищества**

- (1) Квартирное товарищество представляет держателю регистра квартирных товариществ заявление о ликвидации квартирного товарищества в регистре. К заявлению следует прилагать копию соглашения о прекращении индивидуальной собственности.
- (2) Заявление о закрытии частей регистра квартирных собственности и закрытии регистрационной карты квартирного товарищества представляется держателю крепостного



регистра. После получения заявления держатель крепостного регистра направляет заявление держателю регистра квартирных товариществ.

(3) При закрытии частей регистра квартирных собственностей для недвижимой вещи открывается новая часть регистра и в то же время закрываются части регистра всех квартирных собственностей в порядке, установленном в Законе о вещном праве и Законе о крепостной книге. Данные закрываемых частей регистра вносятся в соответствующие разделы открываемой части регистра.

(4) Запись о закрытии частей регистра квартирных собственностей вносится после того, как держатель регистра квартирных товариществ сообщил, что отсутствуют препятствия для закрытия регистрационной карты квартирному товариществу. Регистрационную карту квартирному товариществу можно закрывать после ликвидации квартирному товариществу. Запись о закрытии регистрационной карты квартирному товариществу вносится незамедлительно после внесения записи о закрытии частей регистра квартирных собственностей.

(5) Подробный порядок действий держателя крепостного регистра и держателя регистра квартирных товариществ при закрытии частей регистра квартирных собственностей и регистрационной карты квартирному товариществу устанавливает министр юстиции постановлением.

### **Статья 61. Прекращение квартирных собственностей на основании заявления собственника**

(1) Лицо, которому принадлежат все квартирные собственности, может прекратить квартирное товарищество и индивидуальные собственности заявлением, представленным держателю регистра. Индивидуальные 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**

(2) Если право квартирной застройки принадлежит в виде идеальных долей нескольким лицам, то застройщики могут договориться о том, что у каждого долевого собственника возникает индивидуальная собственность на жилое или нежилое помещение в строении, являющемся существенной частью права застройки или строящемся на основании права застройки и создаются права квартирной застройки.

(3) Застройщик может разделить принадлежащее ему право на застройку строения на права квартирной застройки. В этом случае применяются положения статьи 8 настоящего закона.

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

(5) Недвижимая вещь не может одновременно быть предметом квартирных собственностей и быть обременённой правом квартирной застройки.

(6) При закреплении прав квартирной застройки на каждое право квартирной застройки открывается самостоятельный раздел крепостного регистра и одновременно закрывается существующий раздел права застройки строения. В раздел регистра обременённой недвижимой вещи вносится запись о том, что право застройки разделено на права квартирной застройки.

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



## Глава 6

### РЕГИСТР КВАРТИРНЫХ ТОВАРИЩЕСТВ

#### Статья 63. Ведение регистра

(1) Регистр квартирных товариществ (в дальнейшем *регистр*) является частью регистра некоммерческих объединений и целевых учреждений, в отношении которого применяются положения, установленные в правовых актах к регистру некоммерческих объединений и целевых учреждений, если из настоящего закона не следует иное.

(2) Регистр ведёт регистровый отдел Тартуского Уездного суда.

(3) *недействительна*

(4) *недействительна*

(5) *недействительна*

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

## Глава 6<sup>1</sup>

### ВНЕСУДЕБНОЕ РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

#### Статья 63<sup>1</sup> Внесудебное разрешение споров, связанных с квартирной собственностью и квартирным товариществом

(1) Единица местного самоуправления может создавать комиссию для внесудебного разрешения споров, связанных с квартирной собственностью и квартирным товариществом (далее *комиссия*).

(2) Комиссия является примирительным органом в значении статьи 19 Закона о примирительном производстве. К рассмотрению дел в комиссии применяются положения Закона о примирительном производстве.

(3) Комиссия может обязать квартирное товарищество участвовать в примирительном производстве. В случае несоблюдения обязанности участвовать в примирительном производстве комиссия вправе сделать квартирному товариществу предписание. В случае неисполнения предписания комиссия может применять денежное принуждение в порядке, предусмотренном Законом о замещающем исполнении и денежном принуждении. Максимальный размер денежного принуждения составляет 1000 евро.

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

## Глава 7

### ПРИКЛАДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

#### Раздел 1

#### Применение закона к движимым вещам

#### Статья 64. Применение Закона о квартирной собственности и квартирном товариществе в отношении движимой вещи

Положения глав 1-4 и 6-й главы настоящего закона применяются также в отношении жилых и нежилых помещений, находящихся в гражданском обороте в качестве движимой вещи.





## Раздел 1<sup>1</sup>

### Применение закона к заключённому между квартирособственниками соглашения о порядке пользования

[RT I, 23.12.2022, 1 – вступило в силу 01.02.2023]

#### Статья 64<sup>1</sup>. Изменение заключённого между квартирособственниками порядка пользования в часть соглашения об индивидуальной собственности

(1) Заключённое между квартирособственниками нотариально удостоверенное соглашение о порядке пользования, в отношении которого имеется действующая отметка в третьем разделе регистровых частей всех квартирных собственности, можно без изменения содержания этого соглашения вносить как часть соглашения об индивидуальной собственности в первый раздел регистровых частей всех квартирных собственности. Одновременно данная отметка аннулируется из третьих разделов всех регистровых частей квартирных собственности.

(2) После осуществления указанных в части 1<sup>1</sup> настоящей статьи записей соглашение о порядке пользования считается в таком объёме соглашением об индивидуальной собственности, в котором это соответствует условиям, установленным в части 1 статьи 14 настоящего закона.

(3) Для осуществления записи, установленной в части 1 настоящей статьи, не требуется согласие квартирособственников как причастных лиц. Согласие квартирособственников как причастных лиц не требуется также в случае, если по сравнению со временем заключения соглашения состав лиц изменился.

(4) Для осуществления записи, установленной в части 1 настоящей статьи, требуется согласие только такого обладателя ограниченного вещного права, чьё право находится на порядковом месте выше отметки о соглашении о порядке пользования, внесённой в крепостную книгу.

(5) Заявление о внесении записи, установленной в части 1 настоящей статьи, может представлять квартирособственник или квартирное товарищество.

## Раздел 2

### Переходные положения

#### Статья 65. Существующие квартирные собственности

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

#### Статья 66. Сообщества квартирных собственников

(1) Если для управления долями долевой собственности квартирных собственности не было создано квартирное товарищество в значении Закона о квартирном товариществе, действовавшего до вступления в силу настоящего закона, то квартирное товарищество для управления квартирными собственностями возникает при вступлении в силу настоящего закона.

(2) Права и обязанности сообщества квартирособственников переходят к квартирному товариществу.

(3) Если квартирособственники назначили управляющего в значении закона о квартирной собственности, действовавшего до вступления в силу настоящего закона, то управляющий – физическое лицо считается членом правления квартирное товарищества, а управляющий – юридическое лицо, считается управляющим в значении настоящего закона.



(4) Регистрационная карта квартирному товариществу открывается в регистре квартирных товариществ в порядке служебного задания.

### **Статья 67. Квартирные товарищества, учрежденные для управления одной недвижимой вещи**

(1) Если для управления и хозяйствования доли долевой собственности квартирных собственностей одной недвижимой вещи было учреждено квартирное товарищество в порядке, установленном в Законе о квартирном товариществе, действовавшим до вступления в силу настоящего закона, то существующее товарищество считается квартирным товариществом в значении настоящего закона.

(2) При вступлении в силу настоящего закона квартирное товарищество, в регистрационную карту которого внесены данные, указанные в части 6 статьи 3 или во втором предложении части 4 статьи 17 закона о квартирных товариществах, действовавшего до вступления в силу настоящего закона, вносится в регистр квартирных товариществ в порядке служебного задания.

(3) В случае, упомянутом в части 2 настоящей статьи из регистрационной карты квартирному товариществу исключаются номера недвижимости квартирных собственностей и наименование квартирному товариществу вносится в регистр квартирных товариществ как дополнительное наименование квартирному товариществу.

### **Статья 68. Квартирные товарищества, учрежденные для управления нескольких недвижимостей.**

(1) Если до вступления в силу настоящего закона для управления и хозяйственного обслуживания предметом долевой собственности нескольких недвижимостей было создано квартирное товарищество в значении части 5 статьи 3 действовавшего закона о квартирном товариществе, то при вступлении в силу настоящего закона на каждой недвижимой вещи образуется квартирное товарищество для управления квартирными собственностями в значении настоящего закона, а существующее квартирное товарищество считается прекращенным.

(2) Регистрационные карты квартирных товариществ открываются в регистре квартирных товариществ в порядке служебного задания.

(3) К ликвидации и исключению из регистра применяются положения закона об общей части гражданского кодекса и закона о некоммерческих объединениях, о ликвидации и исключению из регистра.

(4) После удовлетворения требований кредиторов имущество ликвидируемого квартирному товариществу выделяется квартирными товариществам, организованным после вступления в силу настоящего закона, пропорционально размеру общей площади предмета индивидуальной собственности.

(5) Если имущества ликвидируемого квартирному товариществу недостаточно для удовлетворения всех требований кредиторов, образованные со вступлением в силу настоящего закона квартирные товарищества отвечают за требования долевыми должниками пропорционально размеру общей площади предмета индивидуальной собственности.

### **Статья 69. Продолжение деятельности квартирному товариществу, образованного для управления нескольких недвижимостей**

(1) Положения статьи 63 не применяются, если квартирособственники до вступления в силу настоящего закона приняли решение на основании части 1 статьи 17<sup>2</sup> действующего закона о квартирных товариществах и своевременно представили решение в регистр. *(до 31 декабря 2016 года)*

(2) В уставе квартирного товарищества, учрежденного для управления нескольких недвижимостей, можно предусмотреть, что указанное в настоящем законе вынесение решения большинством квартирособственников – это полномочие общего собрания квартирособственников каждой недвижимой вещи.

(3) В случае квартирного товарищества, учрежденного для управления нескольких недвижимостей, не применяются положения части 3 статьи 34 настоящего закона.

(4) Квартирособственники могут принять решение о прекращении квартирного товарищества, учрежденного для управления несколькими недвижимостями. Решение, упомянутое в предыдущем предложении, считается принятым, если за него проголосовали более половины от всех голосов квартирособственников, которым принадлежит более половины долей долевой собственности этой недвижимости. Протокол общего собрания с решением должен быть нотариально засвидетельствован.

(5) Квартирособственники каждой недвижимой вещи могут принять решение об отделении от квартирного товарищества, учреждённого для управления более, чем двух недвижимостей, на условиях, установленных в части 4 настоящей статьи.

(6) Для случаев, упомянутых в части 4 и 5 настоящей статьи, применяются соответственно положения статьи 68 настоящего закона.

### **Статья 70. Срок выборов правления и управляющего и внесения их в регистр**

(1) Если квартирное товарищество образуется на основании статьи 66 или 68, то заявление о внесении членов правления или управляющего в регистр квартирных товариществ нужно представить к 30-му июня 2018 года.

(2) Требование, установленное в части 1 настоящей статьи, не применяется в случае, если квартирное товарищество не должно иметь правление согласно части 3 статьи 24 настоящего закона.

### **Статья 71. Срок внесения в регистр отметки о займе**

Если после вступления настоящего закона в силу денежные обязательства квартирного товарищества отвечают условиям, установленным в части 1 статьи 36 настоящего закона, то правление квартирного товарищества должно к 31 декабря 2018 года представить заявление для внесения в регистр квартирных товариществ отметки, упомянутой в части 2 той же статьи.

### **Статья 72<sup>1</sup>. Прикладное положение при принятии решения без созыва собрания**

Если проект, указанный в части 2 статьи 21 настоящего закона, отправлен квартирными собственникам 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 во время отправки проекта.

[RT I, 23.05.2020, 2 - вступ. в силу 24.05.2020]

### **Статья 72<sup>2</sup>. Представление годового хозяйственного отчёта в 2020 году**

Квартирное товарищество, обязанное представить годовой хозяйственный отчёт держателю реестра в период с 12 марта по 31 августа 2020 года, должно представить отчёт не позднее 31 октября 2020 года.

[RT I, 23.05.2020, 2 - вступ. в силу 24.05.2020]

### **Статья 72<sup>3</sup>. 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 продлёнными до избрания нового члена правления или управляющего, но не позднее, чем до 31 октября 2020 года.

[RT I, 23.05.2020, 2 - вступ. в силу 24.05.2020]

#### **Статья 72<sup>4</sup>. Требование большинства голосов при принятии решения без созыва собрания**

Если в уставе квартирного товарищества предусмотрено согласие всех квартирособственников для принятия решения без созыва собрания, то до 31 октября 2020 года квартирособственники, принимая решения таким способом, могут применять требование о большинстве голосов, установленное частью 3 статьи 21 настоящего закона.

[RT I, 23.05.2020, 2 - вступ. в силу 24.05.2020]

#### **Статья 72. Применение залогового права квартирного товарищества**

(1) Если квартирная собственность обременена ипотекой до вступления настоящего закона в силу, размер залогового права квартирного товарищества до прекращения действия ипотеки составляет пять процентов от полученной от продажи денежной суммы выручки к распределению в исполнительном производстве или от продажи заложенной вещи в банкротном производстве, но не более, чем сумма, упомянутая в части 3 статьи 44 настоящего закона.

(2) Если в соответствии с частью 1 настоящей статьи размер залогового права квартирного товарищества меньше, чем указанная в части 3 статьи 44 настоящего закона сумма, то к оставшейся части применяются положения об ипотеке на первом свободном порядковом месте.

