

Издатель: Рийгикогу
Вид акта: закон
Вид текста: полный текст
Дата вступления редакции в силу: 01.07.2017
Окончание действия редакции: 31.12.2017
Отметка об опубликовании: RT I, 09.05.2017, 16

ЗАКОН О КВАРТИРНЫХ ТОВАРИЩЕСТВАХ

Принят: 27.06.1995
RT I 1995, 61, 1025
Вступление в силу: 03.08.1995

Изменения внесены следующими нормативно-правовыми актами:

Принятие	Публикация	Вступление в силу
06.06.1996	RT I 1996, 42, 811	01.10.1996
26.06.1996	RT I 1996, 49, 953	26.07.1996
17.06.1998	RT I 1998, 59, 941	10.07.1998
17.02.1999	RT I 1999, 27, 386	27.03.1999
15.11.2000	RT I 2000, 88, 576	29.11.2000
14.11.2001	RT I 2001, 93, 565	01.02.2002
15.05.2002	RT I 2002, 47, 297	01.01.2004
27.09.2006	RT I 2006, 43, 326	22.10.2006, частично 01.01.2009
06.12.2006	RT I 2006, 61, 456	01.01.2007
29.01.2009	RT I 2009, 13, 78	01.07.2009
29.10.2009	RT I 2009, 54, 363	01.01.2010
02.05.2012	RT I, 25.05.2012, 5	09.01.2013, частично на десятый день после опубликования в «Государственном вестнике»
19.02.2014	RT I, 13.03.2014, 3	01.01.2018, частично 23.03.2014 и 01.01.2016
20.04.2017	RT I, 09.05.2017, 1	01.07.2017

Статья 1. Задача закона

(1) Закон о квартирных товариществах устанавливает правовой статус, основы деятельности и особенности прекращения квартирных товариществ.

(2) В вопросах, не урегулированных настоящим Законом, к квартирным товариществам применяются положения Закона о некоммерческих объединениях.

Статья 2. Понятие квартирного товарищества

(1) Квартирное товарищество - это установленное Законом о квартирной собственности и созданное собственниками квартир некоммерческое товарищество, целью которого является совместное хозяйственное обслуживание идеальных долей в строениях и земельном участке, являющихся частью объекта квартирной собственности, и представление общих интересов членов квартирного товарищества.

(2) Квартирным товариществом в значении настоящего Закона является также некоммерческое товарищество, созданное собственниками права квартирной застройки в целях совместного хозяйственного обслуживания идеальных долей в праве квартирной застройки, являющимися частью объекта прав квартирной застройки.

Статья 2¹. Наименование квартирному товарищества

(1) Имя квартирному товарищества должно содержать дополнение «квартирное товарищество».

(2) Ни одно другое лицо не имеет права использовать в своем имени словосочетание «квартирное товарищество».

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

Статья 3. Учреждение квартирному товарищества

(1) Квартирное товарищество учреждается по решению большинства собственников квартир в разделенной на квартирные собственности недвижимой вещи, если этому большинству через идеальные доли в объекте квартирной собственности принадлежит большая часть строения и земельного участка, в предусмотренном Законом о некоммерческих объединениях порядке. Учредительный договор не заключается.

(2) Для внесения в регистр некоммерческих объединений и целевых учреждений держателю регистра представляются:

1) заявление, содержащее данные, указанные в части 3 настоящей статьи;

2) протокол учредительного собрания (в случае перерегистрации товарищества, зарегистрированного в регистре предприятий, в регистре некоммерческих объединений и целевых учреждений - протокол собрания, утвердившего действующую редакцию устава товарищества);

3) список членов, содержащий данные, указанные в части 4 настоящей статьи;

4) копии записи в крепостной книге о принадлежности квартирных собственности или в случае, указанном в части 4 статьи 17 настоящего Закона — документ, подтверждающий собственность движимой вещи;

5) устав квартирному товарищества, подписанный всеми членами товарищества, проголосовавшими за его принятие;

6) [пункт недействителен – RT I 2009, 13, 78 – в силе с 01.07.2009]

7) данные о средствах связи квартирному товарищества;

8) справка об оплате государственной пошлины, предусмотренной Законом о государственной пошлине;

9) иные предусмотренные законом документы.

(3) В подаваемом держателю регистра заявлении о внесении квартирному товарищества в регистр некоммерческих объединений и целевых учреждений должны содержаться наименование, место нахождения и адрес квартирному товарищества, имена, места жительства и личные коды членов правления, правила совместных представительских прав членов правления, а также дата утверждения устава. Заявление о внесении в регистр подписывают все члены правления и это должно быть заверено в нотариальном порядке.

[RT I 2006, 61, 456 – в силе с 01.01.2007]

(4) Список членов квартирному товарищества должен содержать имя каждого члена, дату вступления в членство, личный или регистрационный код, в случае отсутствия эстонского личного кода — день, месяц и год рождения лица, номер квартиры, количество принадлежащих каждому члену голосов, а также размер его паевого взноса и дату его внесения, данные о выбытии или исключении из квартирному товарищества.

(5) Квартирное товарищество может учреждаться для обеспечения хозяйственного обслуживания квартирных собственности одного или нескольких жилых домов. Если квартирное товарищество включает более одного дома, то отделяться от товарищества может только каждый дом в отдельности. За решение об отделении должно быть подано более

половины числа голосов собственников квартир в доме, желающем отделиться от квартирного товарищества. Решение об отделении должно быть заверено в нотариальном порядке.

(6) Кроме данных, указанных в Законе о некоммерческих объединениях, в регистрационную карту квартирного товарищества также вносятся номера объекта недвижимости тех квартирных собственности, для хозяйственного обслуживания которых было учреждено квартирное товарищество.

[РТ I, 13.03.2014, 3 – в силе с 01.01.2016]

Статья 4. Устав квартирного товарищества

(1) Устав квартирного товарищества принимается на учредительном собрании и изменяется на общем собрании членов товарищества. За принятие устава или его изменение должно быть подано более половины общего числа голосов.

(2) В дополнение к положениям Закона о некоммерческих объединениях, относящимся к уставу, уставом квартирного товарищества регулируются вопросы распределения голосов на общем собрании, а также основание и порядок оплаты расходов за хозяйственное обслуживание идеальных долей в объекте квартирной собственности членами квартирного товарищества.

Статья 5. Члены квартирного товарищества

(1) Членами квартирного товарищества являются все собственники квартир разделенной на квартирные собственности одной или нескольких недвижимых вещей, если решение об образовании квартирного товарищества принято в установленном настоящим Законом порядке. Другие лица не могут быть членами квартирного товарищества.

(2) При отчуждении квартирной собственности члена квартирного товарищества датой вступления приобретателя квартирной собственности в члены квартирного товарищества считается день перехода к нему права собственности.

(3) Датой вступления в члены квартирного товарищества наследника, принявшего наследство, считается день открытия наследства.

(4) Если квартирное товарищество приобретает квартирную собственность, для хозяйственного обслуживания идеальных долей которой, оно учреждено, то оно не считается членом квартирного товарищества.

(5) Если квартирная собственность принадлежит нескольким собственникам, то в состав членов квартирного товарищества принимается один из собственников согласно письменному соглашению между ними. Споры между собственниками квартиры о вступлении в состав членов квартирного товарищества разрешаются в суде.

Статья 5¹. Переход прав и обязанностей члена квартирного товарищества

При отчуждении или наследовании квартирной собственности в существующем квартирном товариществе, принадлежащие отчуждателю или завещателю квартирной собственности права и обязанности члена товарищества, переходят к новому владельцу в момент перехода квартирной собственности.

Статья 6. Имущество квартирного товарищества

(1) Квартирное товарищество как некоммерческое объединение может приобретать имущество, необходимое для выполнения уставных задач. Имущество квартирного товарищества

образуется за счет паевых взносов его членов, доходов, получаемых от деятельности товарищества и иных поступлений.

(2) Квартирное товарищество не может приобретать квартирную собственность для хозяйственного обслуживания идеальных долей, в объекте которой оно учреждено, если вследствие этого количество членов в квартирном товариществе будет составлять менее трех.

(3) Квартирное товарищество имеет паевой капитал.

Статья 7. Паевой взнос

(1) Размер паевого взноса члена квартирному товариществу в имуществе товарищества пропорционален размеру идеальной доли в строении и земельном участке, являющимся объектом квартирной собственности, если иное не предусмотрено уставом квартирному товариществу. Оплата паевого взноса является обязательной. Паевой взнос начисляется всем членам квартирному товариществу на равных основаниях.

(2) При отчуждении и наследовании квартирной собственности ее стоимость определяется в совокупности с имущественными обязательствами собственника квартиры перед квартирным товариществом и паевым взносом в имуществе квартирному товариществу.

(3) При отчуждении или наследовании квартирной собственности приобретатель квартирной собственности обязан оплатить квартирному товариществу расходы за хозяйственное обслуживание и иные платежи, не оплаченные отчуждателем или наследодателем.

(3¹) Если квартирная собственность продается в ходе исполнительного производства и требование, указанное в части 3 настоящей статьи, было доведено до сведения покупателя, то у лица, приобретающего квартирную собственность, отсутствует право обратного требования к предыдущему владельцу.

[РТ I, 13.03.2014, 3 – в силе с 23.03.2014]

(4) При просрочке оплаты расходов за хозяйственное обслуживание правление квартирному товариществу может потребовать от собственника квартиры пеню в размере до 0,07% от неоплаченной суммы в день за каждый календарный день просрочки, считая с первого дня месяца, следующего за месяцем, в течение которого расходы по хозяйственному обслуживанию должны были быть оплачены.

Статья 8. Особые требования к капиталу квартирному товариществу

(1) Паевой капитал квартирному товариществу образуется за счет паевых взносов членов квартирному товариществу и не может быть меньше суммы предполагаемых расходов на один месяц по годовому плану хозяйственной деятельности, составленному на год учреждения квартирному товариществу.

(2) Собственники квартир могут вносить предоплату квартирному товариществу для ремонта идеальных долей строения, находящихся во владении квартирному товариществу и для покрытия других расходов, предусмотренных уставом.

Статья 9. Обеспечение права требования квартирному товариществу

(1) Члены квартирному товариществу обеспечивают требования по возмещению расходов, связанных с хозяйственным обслуживанием идеальных долей в объекте квартирной собственности, в пользу квартирному товариществу ипотекой за счет квартирной собственности в шестикратном размере паевых взносов на первом свободном порядковом месте.

(2) Квартирное товарищество может требовать удовлетворения обеспеченного ипотекой требования по истечении трехмесячного предупредительного срока.

(3) Положение части 2 настоящей статьи действительно также в случае передачи квартирной собственности под принудительное управление другого заведующего ипотеки.

Статья 10. [Статья недействительна – РТ I 1999, 27, 386 – в силе с 27.03.1999]

Статья 10¹. Участие в общем собрании

В общем собрании может принимать участие и голосовать член квартирного товарищества или его представитель, которому выдана простая письменная доверенность. Право члена квартирного товарищества на назначение им представителя не может быть ограничено уставом квартирного товарищества. Устав квартирного товарищества может устанавливать предельное количество членов квартирного товарищества, представляемых одним и тем же лицом.
[РТ I 2009, 13, 78 – в силе с 01.07.2009]

Статья 11. Ограничение права голоса

(1) На общем собрании членов квартирного товарищества каждая квартирная собственность дает один голос, если уставом квартирного товарищества не устанавливается иное.

(2) Юридическое лицо, являющееся членом квартирного товарищества, независимо от числа принадлежащих ему квартирных собственности, в случае участия в общем собрании членов квартирного товарищества имеет не более половины голосов, если уставом квартирного товарищества не устанавливается иное.

(3) –(4)

[Части недействительны – РТ I 1999, 27, 386 – в силе с 27.03.1999]

Статья 12. Требование созыва внеочередного общего собрания

Член квартирного товарищества, которому во время учреждения квартирного товарищества принадлежало более половины всех квартирных собственности, обязан в двухнедельный срок со дня, когда вследствие отчуждения квартирных собственности количество его голосов уменьшилось и составило менее половины всех голосов, созвать внеочередное общее собрание для решения вопросов о внесении изменений в устав квартирного товарищества и состав правления.

Статья 13. Решения квартирного товарищества

(1) Решение общего собрания членов квартирного товарищества вступает в силу с момента его принятия, если общее собрание не решит иначе.

(2) Решения правления квартирного товарищества вступают в силу на десятый день, считая со дня, когда решение было доведено до сведения всех членов названного товарищества в установленном уставом порядке.

(3) Член квартирного товарищества имеет право обращаться в суд с ходатайством об отмене незаконного решения общего собрания квартирного товарищества в течение трех месяцев со дня, когда он узнал о данном решении.

(4) Решения квартирного товарищества относительно совершения необходимых действий и несения расходов в целях хозяйственного обслуживания и сохранения жилого дома являются обязательными для всех членов товарищества.

Статья 14. Выдача справки

(1) Квартирное товарищество обязано выдавать своим членам, а также лицам, обладающим ограниченными вещными правами по отношению к квартирным собственностям, по их желанию справку, соответствующую утвержденной Правительством Республики типовой форме, в которой отражены имущественные права и обязанности членов квартирного товарищества по отношению к квартирному товариществу.

(2) Квартирное товарищество может взимать плату для возмещения расходов, связанных с выдачей справки.

Статья 15. Годовой план хозяйственной деятельности и отчет за хозяйственный год

(1) Правление квартирного товарищества составляет ежегодно и представляет общему собранию членов квартирного товарищества на утверждение годовой план хозяйственной деятельности квартирного товарищества, в котором указываются:

- 1) предполагаемые доходы и расходы, связанные с хозяйственным обслуживанием идеальных долей в объекте квартирной собственности;
- 2) обязанности членов квартирного товарищества по целевым затратам и несении повинностей.
- 3) данные о количестве потребленных в квартирном товариществе топлива, отопления, воды и электричества, и их стоимости.

[RT I 2006, 43, 326 – в силе с 22.10.2006]

(2) Правление квартирного товарищества как минимум за две недели до обсуждения годового плана хозяйственной деятельности предьявляет для ознакомления каждому члену квартирного товарищества проект плана вместе с отчетом за предшествующий год и балансом.

(3) Уставом квартирного товарищества может предусматриваться, что к годовому отчету о хозяйственной деятельности прилагается заключение аудитора.

(4) Квартирное товарищество представляет отчет о результатах хозяйственного года согласно части 5 статьи 36 и части 3 статьи 78 Закона о недходных объединениях без данных об основной деятельности.

[RT I 2009, 54, 363 – в силе с 01.01.2010]

Статья 15¹. Хозяйственные расходы

(1) Хозяйственными расходами, в значении настоящего Закона, являются необходимые расходы квартирного товарищества по ремонту и обслуживанию жилых помещений и соответствующих им площадей жилого дома и прилегающей к дому территории, а также плата за оказанные или купленные квартирным товариществом услуг по ведению хозяйства жилого дома, в их числе за заказ энергетического аудита и энергетической маркировки, рассчитанные на 1 квадратный метр общей площади жилого помещения, если уставом квартирного товарищества не предусмотрено иное.

(2) Обслуживанием жилых помещений, в значении настоящего Закона, считаются работы, посредством которых жилой дом поддерживается в пригодном для использования состоянии и обеспечивается порядок на прилегающей к дому территории. Ремонтом жилого помещения в значении настоящего Закона считается установка, удаление, замена или восстановление строительных конструкции, технических систем или их частей. В ходе ремонта можно повышать благоустройство жилого дома и устанавливать дополнительное оборудование.

[RT I 2006, 43, 326 – в силе с 22.10.2006]

Статья 15². Заказ энергетической маркировки

Правление квартирного товарищества делает заказ энергетической маркировки по собственной инициативе или по требованию по меньшей мере одного члена квартирного товарищества в течение одного месяца с момента подачи требования об энергетической маркировке.
[РТ I, 25.05.2012, 5 - вступ. в силу с 09.01.2013]

Статья 16. Учреждение квартирного товарищества при приватизации жилых помещений

(1) В жилом доме, в котором находятся приватизированные квартиры, квартирное товарищество учреждается на основании положений статьи 15 Закона о приватизации жилых помещений.

(2) После приватизации более половины квартирных собственности, члены квартирного товарищества могут ликвидировать квартирное товарищество и выбрать другую форму хозяйственного обслуживания идеальных долей квартирной собственности. Обязанный субъект приватизации в этом голосовании не участвует и соглашается с решением большинства.

(3) [Часть недействительна – РТ I 2000, 88, 576 – в силе с 29.11.2000]

(4) Прежнее управляющее домом предприятие, обязано в течение трех месяцев после внесения квартирного товарищества в регистр, передать квартирному товариществу документацию жилого дома, перечисленную в порядке, утвержденном Правительством Республики. В случае отсутствия необходимой документации, ее следует восстановить за счет средств, предусмотренных на ремонт соответствующего жилого дома, и передать квартирному товариществу. Все договоры по хозяйственному обслуживанию жилого дома прекращаются в течение трех месяцев после их передачи товариществу, если товарищество их не продлевает. Если для восстановления документации недостаточно средств, предусмотренных на ремонт соответствующего жилого дома, квартирное товарищество компенсирует расходы по восстановлению документации. У квартирного товарищества есть право отказаться от требования восстановления документации по решению общего собрания.

(5) Обязанный субъект приватизации назначает доверенное лицо, которое отвечает за учреждение квартирного товарищества, если квартирное товарищество учреждается по инициативе обязанного субъекта. Доверенное лицо представляет обязанного субъекта в квартирном товариществе, членом которого он является в случае, если жилое помещение не приватизировано.

Статья 17. Применение Закона в случае приватизации жилых помещений в качестве движимых вещей

(1) К квартирному товариществу, учрежденному для совместного владения и пользования идеальными долями в жилом доме, приватизированном полностью или частично в качестве движимой вещи, применяются положения настоящего Закона.

(2) Членом квартирного товарищества, указанного в части 1 настоящей статьи, в отношении неприватизированных жилых помещений является обязанный субъект приватизации.

(3) Отчуждение квартиры, приватизированной в качестве движимой вещи, и соответствующей ей идеальной доли в жилом доме, осуществляется вместе с имущественными правами и обязанностями члена квартирного товарищества по отношению к товариществу, и на него не распространяется право преимущественной покупки других членов квартирного товарищества.

(4) При регистрации квартирного товарищества, учрежденного с целью хозяйственного обслуживания идеальных долей жилого дома, приватизированных в качестве движимых вещей, вместо копии записи в крепостной книге представляется документ, подтверждающий право собственности движимой вещи и соответствующую ей иную идеальную долю в жилом доме с

данными о собственнике квартиры. Вместо данных, указанных в части 6 статьи 3 настоящего Закона, в регистр вносится адрес жилого дома и признак кадастровой единицы, при наличии такового.

[РТ I, 13.03.2014, 3 – в силе с 01.01.2016]

(5) До образования квартирной собственности требования, установленные частью 1 статьи 9 настоящего Закона, обеспечивают собственники квартир и соответствующих им иных идеальных долей в жилом доме как движимых вещей, путем установления залога в пользу квартирного товарищества в порядке, установленном статьей 13² Закона о введении в действие и применении Закона о вещном праве.

(6) При учреждении квартирного товарищества на основании настоящей статьи товарищество может учреждаться на базе приватизированных квартир одного или нескольких домов.

(7) Преобразование жилищного товарищества в квартирное товарищество осуществляется в порядке, установленном статьей 21⁸ или 21⁹ Закона о приватизации жилых помещений, до 1 января 2001 г. в порядке, установленном статьей 18 Закона о квартирной собственности и статьей 21⁹ Закона о приватизации жилых помещений, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей. По окончании деятельности жилищного товарищества, собственники могут учреждать для хозяйственного обслуживания жилого дома квартирное товарищество или выбрать другие формы хозяйственного обслуживания идеальных долей жилого дома.

(8) Положения статей 16 и 17 настоящего Закона, касающиеся приватизированных в качестве движимых вещей жилых помещений, применяются и в отношении жилых помещений, возвращенных или переданных в собственность на основании части 1 статьи 3 Закона о возврате и компенсации квартир членам прежних квартирных товариществ.

[РТ I 2002, 47, 297 – в силе с 01.01.2004]

Статья 17¹. Внесение в регистр данных квартирных собственности

(1) В регистровую карту квартирного товарищества, внесенного в регистр некоммерческих объединений и фондов до 1 января 2016 года, держатель регистра в порядке исполнения своих должностных обязанностей дополнительно вносит данные, указанные в части 6 статьи 3 или во втором предложении части 4 статьи 17 настоящего Закона.

(2) До внесения записи, указанной в части 1 настоящей статьи, держатель регистра уведомляет квартирное товарищество о своем намерении внести запись. В уведомлении должно быть приведено содержание записи и предписание квартирному товариществу сообщить держателю регистра верные данные, если представленные в уведомлении данные являются неверными.

(3) Держатель регистра вносит запись, указанную в части 1 настоящей статьи, если по прошествии двух недель после ознакомления квартирного товарищества с уведомлением, упомянутым в части 2 настоящей статьи, держателю регистра не было представлено обоснованного возражения.

(4) Если у держателя регистра отсутствуют данные для внесения записи, указанной в части 1 настоящей статьи, то держатель регистра выносит квартирному товариществу предписание о представлении данных.

(5) Квартирное товарищество, в чью регистровую карту до 1 июля 2017 года не будут внесены данные, указанные в части 6 статьи 3 или во втором предложении части 4 статьи 17 настоящего Закона, и которое к этому времени не получило упомянутое в части 2 настоящей статьи уведомление либо предписание, указанное в части 4 настоящей статьи, к 30 сентября 2017 года

обязано представить держателю регистра заявление о внесении отсутствующих данных в регистр.

(6) При изменении указанных в части 6 статьи 3 настоящего Закона и внесенных в регистровую карту квартирного товарищества данных в крепостной книге данные исправляются автоматически.

[RT I, 09.05.2017, 1 – в силе с 01.07.2017]

Статья 17². Продолжение деятельности квартирного товарищества, основанного для хозяйственного обслуживания нескольких недвижимых вещей

(1) Собственники квартир, которые учредили квартирное товарищество с целью управления и хозяйственного обслуживания частью совместной собственности квартирных собственников нескольких недвижимых вещей в значении части 5 статьи 3 настоящего Закона, могут принять решение о том, что квартирное товарищество продолжит управление и хозяйственное обслуживание нескольких недвижимых вещей и после вступления в силу Закона о квартирной собственности и квартирных товариществах.

(2) Решение, указанное в части 1 настоящей статьи, является принятым, если за него было отдано более половины всех голосов со стороны тех квартирных собственников, которым принадлежит более половины совместной собственности данной недвижимой вещи. Протокол общего собрания, на котором было вынесено решение, должен быть заверено в нотариальном порядке.

(3) Решение, указанное в части 1 настоящей статьи, следует представить держателю регистра к 31 декабря 2016 года. Если держатель регистра к указанной в предыдущем предложении дате не представил квартирному товариществу уведомления, упомянутого в части 2 статьи 17¹ настоящего Закона, то решение следует представить в течение срока, указанного в части 3 статьи 17¹ настоящего Закона. В случае, упомянутом в части 5 статьи 17¹ настоящего Закона, решение следует представить в течение срока, указанного в данном положении.

[RT I, 13.03.2014, 3 – в силе с 01.01.2016]

Статья 18. Применение закона

(1) Квартирные товарищества, учрежденные до вступления в силу настоящего Закона, в двухмесячный срок со дня вступления в силу настоящего Закона должны привести свои уставы в соответствие с Законом о квартирных товариществах.

(2) В квартирном товариществе, в котором все квартиры не закреплены, собственник квартиры обязан после дня перехода права собственности информировать товарищество о переходе собственности.

Статья 19. Вступление закона в силу

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