



## NÕUANDEID KORTERIÜHISTUTELE:

kuidas rakendada uut korteriomandi- ja korteriühistuseadust?

Koostanud Urmas Mardi



Справочник *(на эстонском языке)*:  
**NÕUANDEID KORTERIÜHISTUTELE:**  
kuidas rakendada uut korteriomandi- ja korteriühistuseadust?

**СОВЕТЫ ДЛЯ КВАРТИРНЫХ ТОВАРИЩЕСТВ:**  
как применять новый закон о квартирной собственности и квартирных товариществах?

Книга содержит разъяснения в части применения Закона о квартирной собственности и квартирных товариществ, который вступил в силу с 1 января 2018 г. и может стать хорошей поддержкой для членов правления и квартирных собственников в вопросах, связанных с квартирным товариществом.

## ЗА СОВЕТОМ И ПОМОЩЬЮ ОБРАЩАЙСЯ:

Юристы правового отдела Союза Квартирных товариществ Эстонии помогут Вам избежать или разрешить юридические проблемы, возникающие при организации деятельности квартирных товариществ. Юристы Союза специализируются в таких, необходимых для квартирных товариществ, областях права, как: вещное-, долговое-, семейное-, наследственное- и трудовое право.

### Юридические услуги СКТЭ включают в себя:

- правовую помощь в разрешении внутренних проблем товарищества;
- юридический анализ документов и подготовка документов (например: уставы, договоры);
- представление в делопроизводстве, переговорах и в гражданских судебных спорах;
- консультации по вопросам управления и организации хозяйственной деятельности товарищества;
- консультирование по вопросам организации, проведения и принятия решений общего собрания, при возможности участие юриста в общих собраниях;
- обучения в учебном Центре Союза Квартирных товариществ по юридическим вопросам.

Правовая помощь оказывается как на эстонском так и на русском языке. Дополнительная информация:

<http://www.ekyl.ee/oigusabi>



**EESTI KORTERIÜHISTUTE LIIT**

Sakala 23A, 10141 Tallinn

Tel 627 5740;

e-post [ekyl@ekyl.ee](mailto:ekyl@ekyl.ee)

[www.ekyl.ee](http://www.ekyl.ee)

Выпуск брошюры поддерживает  
Министерство юстиции



# АЗБУКА

## КВАРТИРНОГО ТОВАРИЩЕСТВА

- Квартирное товарищество – это частноправное юридическое лицо, членами которого являются все собственники квартирных собственности одной недвижимой собственности, разделенной на квартирные собственности.
- Квартирное товарищество – это юридическое лицо особого типа, правоспособность которого возникает с открытием разделов реестра квартирных собственности в крепостной книге.
- Квартирное товарищество создается автоматически на основании закона и для этого не нужны какие-либо действия по его учреждению.
- Начиная с 01.01.2018 года деятельность квартирных товариществ регулируется **законом о квартирной собственности и квартирных товариществах**.

## ПОЧЕМУ ХОРОШО, КОГДА В ДОМЕ ЕСТЬ РАБОТАЮЩЕЕ КВАРТИРНОЕ ТОВАРИЩЕСТВО?

В многоквартирном доме, где действует квартирное товарищество, обеспечено:

- ведение экономической деятельности и корректное оформление документации в соответствии с правовыми актами,
- инвестиции для конкретного дома,
- информированность об основных правовых актах,
- эффективное использование денежных средств и надзор за их использованием,
- представление общих интересов квартирных собственников и всестороннее сотрудничество,
- предоставление возможности жильцам своего дома выполнения работ, необходимых квартирному товариществу,
- возможность экономии средств путем совместно осуществляемых работ по благоустройству,
- увеличение стоимости квартир, находящихся в доме и всей недвижимости в целом.

## КАК КВАРТИРНОЕ ТОВАРИЩЕСТВО ФУНКЦИОНИРУЕТ?

- Квартирное товарищество при организации своей деятельности исходит из закона, соглашений собственников и устава (не является обязательным). Товарищество может действовать без устава, на основании закона.
- Годовой хозяйственный отчет и хозяйственную программу утверждает общее собрание собственников.
- Членами квартирному товариществу являются все собственники квартирных собственности.
- Квартирное товарищество должно иметь резервный капитал, величина которого должна составлять по меньшей мере одну двенадцатую от предполагаемых годовых расходов товарищества. Решение о величине резервного капитала принимает общее собрание квартирных собственников.
- Квартирное товарищество может не иметь правления, если число квартирных собственности не превышает десяти или все квартирные собственности принадлежат одному лицу. Таким товариществом руководят и представляют его все собственники совместно. Такое товарищество может вести бухгалтерский учет кассовым методом и не должно представлять годовой хозяйственный отчет в регистр квартирных товариществ.

## ПРАВА КВАРТИРНЫХ СОБСТВЕННИКОВ/ ЧЛЕНОВ КВАРТИРНОГО ТОВАРИЩЕСТВА:

- получать от правления информацию относительно деятельности квартирному товариществу и по согласованию с правлением ознакомляться с документами товариществу;
- участвовать в общих собраниях квартирных собственников лично или через своего представителя и выражать свое волеизъявление через голосование;
- выбирать правление квартирному товариществу и ревизионную комиссию, а также быть в них избранным;
- при необходимости добавлять дополнительные пункты в повестку дня общего собрания в соответствии с положениями закона о некоммерческих объединениях;
- требовать от других квартирных собственников, членов их семей и временных жителей доброхозяйского и заботливого использования жилища;
- получать протокол общего собрания или копию его части;
- представлять на общем собрании особое мнение в отношении принятого решения;
- инициировать созыв внеочередного общего собрания, руководствуясь уставом товариществу и законом о некоммерческих объединениях;
- использовать предмет особой собственности по своему усмотрению настолько, насколько это не противоречит закону, соглашению собственников или уставу квартирному товариществу;
- использовать предмет долевой собственности, находящийся в совместной собственности всех квартирных собственников, согласно его назначению.

- При отчуждении квартирной собственности права и обязанности квартирного собственника переходят приобретателю с момента перехода собственности.
- При отчуждении квартирной собственности, за исключением ее отчуждения в исполнительном и банкротном производстве, ее приобретатель несет ответственность перед квартирному товариществу в качестве поручителя за ставшие востребованными обязательства, исходящие из квартирной собственности отчуждателя.
- Ответственность приобретателя ограничена стоимостью квартирной собственности.

## ОБЯЗАННОСТИ КВАРТИРНОГО СОБСТВЕННИКА/ ЧЛЕНА КВАРТИРНОГО ТОВАРИЩЕСТВА:

- исполнять решения общего собрания и правления;
- поддерживать чистоту и порядок в доме и вокруг дома;
- выполнять утвержденные местным самоуправлением правила общественного порядка и правила содержания кошек и собак;
- соблюдать исходящие из утвержденных правовых актов требования противопожарной безопасности, сортировки и вывоза отходов, а также требования, предъявляемые к строительству. Требовать также их исполнения от других лиц, пользующихся квартирной собственностью;
- оплачивать регулярно раз в месяц, к утвержденному правлением сроку, указанные в счетах товариществу виды хозяйственных затрат. За основу расчета берется принадлежащая собственнику часть долевой собственности, если уставом не предусмотрено иное;
- держать предмет особой собственности (пространственно ограниченное жилое или нежилое помещение) в порядке и при использовании него и предмета долевой собственности воздерживаться от деятельности, действие которой на других квартирных собственников превышает воздействия, возникающие от обычного использования собственности;
- позволять использовать предмет особой собственности другим лицам, если это необходимо для содержания предмета долевой собственности в порядке;
- обеспечивать, чтобы члены его семьи, временные жители и лица, использующие квартирную собственность, воздерживались от деятельности, влияние которой превышает воздействие от обычного использования собственности;
- при содержании предмета особой собственности в порядке, квартирный собственник, в числе прочего, обязан поддерживать в его пределах такую температуру и влажность воздуха, которые обеспечивают сохранение предмета долевой собственности и использовать другие предметы особых собственности согласно их назначению и без чрезмерных расходов;
- сообщать правлению квартирному товариществу свои контактные данные (номер телефона, адрес электронной почты и т.д.), а при их изменении известить об этом правление товариществу при первой возможности;
- организовать управление своей квартирной собственностью также в период, когда он сам пребывает вдали от нее.