

ЗАКОН О КВАРТИРНОМ ТОВАРИЩЕСТВЕ

Принят 27.06.1995 года (RT I 1995, 61, 1025), вступил в силу 03.08.1995

Изменения внесены:

06.06.1996	(RT I 1996, 42, 811)	1.10.1996
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)	1.02.2002
15.05.2002	(RT I 2002, 47, 297)	1.01.2004
27.09.2006	(RT I 2006, 43, 326)	22.10.2006, частично с 1.01.2009
06.12.2006	(RT I 2006, 61, 456)	1.01.2007
29.01.2009	(RT I 2009, 13, 78)	1.07.2009
29.10.2009	(RT I 2009, 54, 363)	01.01.2010
02.05.2012	(RT I, 25.05.2012, 5)	09.01.2013

Статья 1. Задачи закона

- (1) Закон о квартирном товариществе устанавливает правовой статус, основы деятельности и особенности прекращения квартирному товариществу.
- (2) В вопросах, не урегулированных настоящим Законом, к квартирному товариществу применяются положения Закона о некоммерческих объединениях.

Статья 2. Понятие квартирному товариществу

- (1) Квартирное товарищество – это установленное Законом о квартирному собственности и созданное собственниками квартир некоммерческое товарищество, целью которого является совместное хозяйственное обслуживание идеальных долей в строениях и земельном участке, являющихся частью предмета квартирному собственности, и представление общих интересов членов квартирному товариществу.
- (2) Квартирным товариществом в значении настоящего Закона является также некоммерческое товарищество, созданное собственниками права квартирному застройки в целях совместного хозяйственного обслуживания идеальных долей в праве застройки, являющимися частью предмета прав квартирному застройки.

Статья 3. Учреждение квартирному товариществу

- (1) Квартирное товарищество учреждается в порядке, предусмотренном Законом о некоммерческих объединениях по решению большинства собственников квартир в разделенной на квартирные собственности недвижимой вещи, если этому большинству через идеальные доли в предмете квартирному собственности принадлежит большая часть строения и земельного участка. Учредительный договор не заключается.
- (2) Для внесения квартирному товариществу в регистр некоммерческих объединений и целевых фондов держателю регистра представляются:
 - 1) заявление, содержащее данные, указанные в части 3 настоящей статьи;
 - 2) протокол учредительного собрания (в случае перерегистрации в регистре некоммерческих объединений и целевых фондов товариществу, зарегистрированного в регистре предприятий - протокол собрания, утвердившего действующую редакцию устава товариществу);
 - 3) список членов, содержащий данные, указанные в части 4 настоящей статьи;
 - 4) копии записей в крепостной книге о принадлежности квартирных собственностей или документ, подтверждающий владение движимой собственностью, в случае, указанном в части 4 статьи 17 настоящего закона;
 - 5) устав, подписанный членами товариществу, которые голосовали за его принятие;

- 6) Недействительна - (RT I 2009, 13, 78 – 1.07.2009);
 - 7) данные о средствах связи квартирному товариществу;
 - 8) справка об оплате государственной пошлины, предусмотренной Законом о государственной пошлине;
 - 9) иные предусмотренные законом документы.
- (3) Поданное держателю регистра заявление о внесении квартирному товариществу в регистр некоммерческих объединений и целевых фондов должно содержать наименование, место нахождения и адрес квартирному товариществу, имена и личные коды членов правления, правила совместного представительства членов правления и дату утверждения устава. Заявление о внесении в регистр подписывают все члены правления, подписи под заявлением должны быть нотариально удостоверены.
- (RT I 2006, 61, 456 – 1.01.2007)
- (4) Список членов квартирному товариществу должен содержать имя каждого члена, дату вступления в членство, личный или регистровый код, в случае отсутствия эстонского личного кода – день, месяц и год рождения лица, номера квартир, количество принадлежащих члену голосов, также размер его паевого взноса и дату оплаты, данные о выходе или исключении члена.
- (5) Квартирное товарищество может учреждаться для хозяйственного обслуживания квартирных собственности одного или нескольких жилых домов. Если квартирное товарищество включает более одного дома, то отделяться от товариществу может только каждый дом в отдельности. За решение об отделении должно быть подано более половины от количества голосов квартирособственников дома, желающего отделиться. Решение об отделении должно быть нотариально удостоверено.

Статья 4. Устав квартирному товариществу

- (1) Устав квартирному товариществу принимает учредительное собрание и изменяет общее собрание членов. За принятие или изменение устава должно быть подано более половины общего числа голосов.
- (2) Дополнительно к положениям об уставе в Законе о некоммерческих объединениях в уставе квартирному товариществу определяется также порядок распределения голосов на общем собрании, основы и порядок оплаты расходов по хозяйственному обслуживанию идеальных долей предмета квартирной собственности членами квартирному товариществу.

Статья 5. Члены квартирному товариществу

- (1) Членами квартирному товариществу являются все квартирособственники недвижимой вещи разделенной на одну или несколько квартирных собственности, если решение об учреждении квартирному товариществу принято в порядке, установленном настоящим Законом. Другие лица не могут быть членами квартирному товариществу.
- (2) При отчуждении квартирной собственности, находящейся в квартирном товариществе, днем вступления приобретателя квартирной собственности в члены квартирному товариществу считается день перехода к нему права собственности.
- (3) Днем вступления в члены квартирному товариществу наследника, принявшего наследство, считается день открытия наследства.
- (4) Если квартирное товарищество приобретает квартирную собственность, для хозяйственного обслуживания идеальных долей предмета которой оно было учреждено, то оно не считается членом квартирному товариществу.
- (5) Если квартирная собственность принадлежит нескольким собственникам, то в члены квартирному товариществу принимается один из собственников согласно письменному соглашению между ними. Споры собственников квартиры о вступлении в членство разрешает суд.

Статья 5¹. Переход прав и обязанностей члена квартирному товариществу

При отчуждении или наследовании квартирной собственности, находящейся в квартирном товариществе, права и обязанности члена квартирному товариществу, принадлежащие отчуждателю или наследодателю квартирной собственности, переходят к приобретателю квартирной собственности с момента перехода квартирной собственности.

Статья 6. Имущество квартирного товарищества

- (1) Квартирное товарищество как некоммерческое товарищество 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 предмета которой оно учреждено, если с этим количество членов в квартирном товариществе уменьшится менее трех.
- (3) Квартирное товарищество имеет паевой капитал.

Статья 7. Паевой взнос

- (1) Размер паевого взноса члена квартирного товарищества в имуществе товарищества пропорционален размеру идеальной доли в строении и земельном участке его предмета квартирной собственности, если в уставе квартирного товарищества не установлено иное. Оплата паевого взноса обязательна. Паевые взносы начисляются всем членам квартирного товарищества на равных основаниях.
- (2) При отчуждении и наследовании квартирной собственности ее стоимость оценивается вместе с имущественными обязательствами квартирособственника в отношении квартирного товарищества и паевым взносом в имуществе товарищества.
- (3) Оставшиеся неоплаченными отчуждателем или наследодателем при отчуждении или наследовании квартирной собственности хозяйственные расходы и иные платежи обязан оплатить квартирному товариществу приобретатель квартирной собственности.
- (4) При просрочке оплаты хозяйственных расходов правление квартирного товарищества может потребовать от квартирособственника пеню в размере до 0,07% от неоплаченной суммы за каждый календарный день просрочки, считая с первого дня месяца следующего за месяцем оплаты хозяйственных платежей.

Статья 8. Особые требования к капиталам квартирного товарищества

- (1) Паевой капитал квартирного товарищества образуется за счет паевых взносов членов квартирного товарищества и не может быть меньше суммы предполагаемых расходов одного месяца плана хозяйственной деятельности на год учреждения квартирного товарищества.
- (2) Квартирособственники могут вносить квартирному товариществу предоплату для ремонта идеальных долей строения, находящихся под управлением квартирного товарищества и для покрытия других расходов, предусмотренных уставом.

Статья 9. Обеспечение права требования квартирного товарищества

- (1) Члены квартирного товарищества обеспечивают требования по расходам хозяйственного обслуживания идеальных долей предмета квартирной собственности ипотекой квартирной собственности на первом порядковом месте в пользу квартирного товарищества в шестикратном размере паевого взноса.
- (2) Квартирное товарищество может требовать удовлетворения обеспеченного ипотекой требования по истечении трехмесячного предупредительного срока.
- (3) Положение части 2 настоящей статьи действительно также в случае, если квартирная собственность передана под принудительное управление другого держателя ипотеки.

Статья 10. Недействительна - (RT I 1999, 27, 386 – 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 назначить представителя не может быть ограничено уставом. Уставом можно определить предельное количество членов квартирного товарищества представляемых одним и тем же лицом.

(RT I 2009, 13, 78 – 1.07.2009)

Статья 11. Ограничение права голоса

- (1) На общем собрании членов квартирного товарищества каждая квартирная собственность дает один голос, если уставом квартирного товарищества не установлено иное.
- (2) При участии в общем собрании членов квартирного товарищества юридическое лицо, являющееся членом квартирного товарищества, имеет не более половины голосов независимо от количества принадлежащих ему квартирных собственности, если уставом квартирного товарищества не установлено иное.
- (3)–(4) Недействительны - (RT I 1999, 27, 386 – 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 течение двух недель со дня, когда количество его голосов вследствие отчуждения квартирных собственности стало менее половины всех голосов, созвать внеочередное общее собрание для принятия решения об изменении устава квартирного товарищества и состава 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 товарищества в порядке, установленном уставом.
- (3) У члена квартирного товарищества есть право обратиться в суд для отмены незаконного решения общего собрания квартирного товарищества в течение трех месяцев со дня, когда он узнал о решении.
- (4) Решения квартирного товарищества о совершении необходимых действий по хозяйственному обслуживанию и сохранению жилого дома и о несении хозяйственных расходов являются обязательными для всех членов квартирного товарищества.

Статья 14. Выдача справки

- (1) Квартирное товарищество обязано выдавать своим членам, а также лицам, обладающим ограниченными вещными правами в отношении квартирной собственности, по их желанию справку, соответствующую утвержденной Правительством Республики типовой форме, которая отражает имущественные права и обязанности членов квартирного товарищества в отношении к квартирному товариществу.
- (2) Квартирное товарищество может взимать плату для возмещения расходов, связанных с выдачей справки.

Статья 15. План хозяйственной деятельности и отчет за хозяйственный год

- (1) Правление квартирного товарищества составляет и ежегодно представляет общему собранию членов квартирного товарищества на утверждение годовой план хозяйственной деятельности квартирного товарищества, в котором указываются:
 - 1) предполагаемые доходы и расходы по хозяйственному обслуживанию идеальных долей предмета квартирных собственности;
 - 2) обязанности членов квартирного товарищества по целевым затратам и повинностям.
 - 3) Данные о количестве потребленного в квартирном товариществе топлива, теплоэнергии, воды и электричества и их стоимости.
- (2) Правление квартирного товарищества не менее, чем за две недели до обсуждения годового плана хозяйственной деятельности выдает каждому члену квартирного товарищества для ознакомления 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. (RT I 2006, 43, 326 – 22.10.2006)
- (4) Квартирное товарищество представляет годовой отчет согласно части 5 статьи 36 и части 3 статьи 78 Закона о некоммерческих объединениях без данных об основной сфере деятельности. (RT I 2009, 54, 363 – 1.01.2010)

Статья 15¹. Хозяйственные расходы

- (1) Хозяйственными расходами в значении настоящего закона являются необходимые расходы квартирного товарищества для обслуживания и ремонта жилых помещений и соответствующего их удельной площади частей жилого дома и прилегающей к нему территории, и оплата квартирного товарищества за оказанные или купленные для хозяйственного обслуживания жилого дома услуги, в том числе заказ энергоаудита и энергопаспорта, рассчитанные на один квадратный метр общей площади жилого помещения, если уставом квартирного товарищества не установлено по-другому.
- (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. Ремонт жилого дома в значении настоящего закона считается установка, удаление, замена или восстановление строительных конструкций, техносистем или их частей. В ходе ремонта можно повышать благоустройство жилого дома и устанавливать дополнительное оборудование.

(RT I 2006, 43, 326 – 22.10.2006)

Статья 15². Заказ энергопаспорта

Энергопаспорт дома заказывает правление квартирного товарищества по своей инициативе или по требованию хотя бы одного члена квартирного товарищества в течение одного месяца с представления требования. (RT I 25.05.2012, 5 – 09.01.2013)

Статья 16. Учреждение квартирного товарищества при приватизации жилых помещений

- (1) При учреждении квартирного товарищества в жилом доме с приватизированными квартирами исходят из положений статьи 15 Закона о приватизации жилых помещений.
- (2) После приватизации более чем половины квартирных собственности члены квартирного товарищества могут ликвидировать квартирное товарищество и выбрать другую форму хозяйственного обслуживания идеальных долей предмета квартирных собственности. В этом голосовании обязанный субъект приватизации не участвует и соглашается с решением большинства.
- (3) Недействительна - (RT I 2000, 88, 576 – 29.11.2000)
- (4) Прежний управляющий домом обязан в течение трех месяцев после внесения квартирного товарищества в регистр передать квартирному товариществу документацию жилого дома, перечисленную в установленном Правительством Республики порядке. 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 товарищества есть право отказаться от требования восстановления документации по решению общего собрания.
- (5) Обязанный субъект приватизации назначает доверенное лицо, которое отвечает за образование квартирного товарищества, если квартирное товарищество образуется 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 при приватизации жилых помещений в качестве движимых вещей

- (1) Положения настоящего закона применяются в отношении квартирного товарищества, учрежденного для совместного владения и использования идеальных долей, приватизированных в качестве движимых вещей или частично приватизированных.
- (2) Членом квартирного товарищества, указанного в части 1 настоящей статьи, в части неприватизированных жилых помещений является обязанный субъект приватизации.
- (3) Отчуждение приватизированной в качестве движимой вещи квартиры и соответствующей ей идеальной доли в жилом доме, осуществляется вместе с имущественными правами и обязанностями члена квартирного товарищества по отношению к товариществу и на

отчуждение не распространяется право преимущественной покупки других членов квартирного товарищества.

- (4) Для регистрации квартирного товарищества, учрежденного для хозяйственного обслуживания идеальных долей жилого дома, приватизированных в качестве движимых вещей, вместо копии записи в крепостной книге представляется подтверждающий движимую собственность документ с данными собственника квартиры и соответствующей ей идеальной доли жилого дома.
- (5) До образования квартирной собственности собственники квартир как движимых вещей и соответствующих им иных идеальных долей в жилом доме обеспечивают требования, установленные частью 1 статьи 9 настоящего Закона, залогом 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) Образование квартирного товарищества из жилищного товарищества осуществляется в порядке, установленном статьей 21⁸ и 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 в настоящей статье. По окончании деятельности жилищного товарищества собственники могут учреждать для совместного хозяйственного обслуживания жилого дома квартирное товарищество или выбрать другую форму хозяйственного обслуживания идеальных долей жилого дома.
- (8) Положения статей 16 и 17 настоящего Закона в отношении приватизированных в качестве движимых вещей жилых помещений применяются также к жилым помещениям, возвращенным или переданным в собственность членам прежних квартирных товариществ на основании части 1 статьи 3 Закона о возврате квартир и компенсации.

(RT I 2002, 47, 297 – 1.01.2004)

Статья 18. Применение закона

- (1) Квартирные товарищества, учрежденные до вступления в силу настоящего закона, приводят свои уставы в соответствие с Законом о квартирных товариществах в двухмесячный срок со дня вступления в силу настоящего закона.
- (2) Квартирособственник квартирного товарищества, в котором закреплены не все квартиры, обязан после дня перехода права собственности информировать квартирное товарищество о переходе права собственности.

Статья 19. Вступление закона в силу

- (3) Недействительна (RT I 25.05.2012, 5 – 09.01.2013)