

**ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**



**Развитие реформ в управлении многоквартирными  
домами**

**(работа выполнена за счет средств Целевого капитала  
Фонда «Институт экономики города»)**

Москва 2019

## Введение

Реформированию системы управления многоквартирными домами в России уже 15 лет, если вести отсчет от принятия Жилищного кодекса Российской Федерации<sup>1</sup>, и более 25 лет, считая от Временного положения о кондоминиуме<sup>2</sup>, впервые определившего порядок создания и деятельности товарищества домовладельцев в многоквартирном доме для реализации ими своих прав по владению, пользованию и распоряжению общей собственностью. И цель реформы все еще не достигнута, если понимать под ней создание устойчивой системы, в которой собственники помещений в каждом многоквартирном доме самостоятельно решают вопросы управления общим имуществом для обеспечения его надлежащего состояния, привлекая профессиональных исполнителей услуг и работ на рынке.

Потребность в реформе системы управления многоквартирными домами возникла вследствие приватизации государственного и муниципального жилищного фонда не только в России, но и других бывших социалистических странах. Страны выбирали разные пути реформирования этой сферы. В большинстве стран Центральной Европы и Балтии реформа системы управления многоквартирными домами началась практически одновременно с приватизацией и сейчас для них характерны и высокий уровень развития домовладельческих товариществ и рынка услуг по управлению и обслуживанию многоквартирных домов. Бывшие советские республики имеют значительно различающийся опыт: от преобразования административным путем государственной системы в «многодомовые» товарищества или кооперативы (Казахстан, Узбекистан) до сохранения советской системы содержания многоквартирных домов с приватизированными квартирами и незначительной долей товариществ, созданных по инициативе новых собственников (Россия, Армения, Молдова, Таджикистан). В некоторых странах реформа получила дальнейшее развитие.

---

<sup>1</sup> Принят Федеральным законом от 29.12.2004 № 188-ФЗ.

<sup>2</sup> Утверждено Указом Президента Российской Федерации от 23 декабря 1993 г. № 2275.

Так, в Узбекистане в начале 2000 годов были приняты изменения в законодательстве, позволившие «многодомовым» товариществам достаточно просто преобразоваться в «однодомовые» с одновременным созданием частных управляющих и обслуживающих организаций, заключающих договоры с товариществами. В ряде стран, где реформа остановилась на первом этапе (Казахстан, Армения, Молдова), правительство, констатируя все более ухудшающееся состояние многоквартирных домов в результате неэффективного управления и ненадлежащего обслуживания и ремонта, пришло к необходимости продолжить реформы в этой сфере и начать с изменения или дополнения существующего законодательства. Разрабатываются проекты новых законов, основная цель которых сделать собственников ответственными за состояние своих многоквартирных домов. Один из путей к этому видится в том, чтобы в каждом многоквартирном доме было свое товарищество собственников. Общей проблемой при этом является то, что все законопроекты основаны на концепции «товарищество в создается решением общего собрания собственников». Но если собственники не активны и сегодня не принимают решений, связанных с управлением общим имуществом, то трудно ожидать, что они соберутся на собрание и примут решение о создании товарищества (при этом требуется достаточно большое количество голосов), найдут в своих рядах тех, кто войдет в состав правления, а затем пройдут процедуры регистрации юридического лица и будут платить взносы в достаточном размере не только для содержания дома, но и функционирования своей организации.

В проекте Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2035 года, разработанном Минстроем России<sup>3</sup>, предполагается, что «приоритетным может рассматриваться способ управления, при котором каждый владелец помещения в многоквартирном доме становится членом товарищества собственников недвижимости с момента приобретения квартиры. Обязательства, связанные с участием в

---

<sup>3</sup><https://www.minstroyrf.ru/press/minstroy-rossii-podgotovil-proekt-strategii-razvitiya-zhkkh-do-2035-goda/>

объединении собственников, автоматически приобретаются вместе с правом собственности на помещение в многоквартирном доме». Но документ не дает ответа на вопрос, как будет решаться такая задача, учитывая добровольность создания любого юридического лица его участниками, в том числе добровольность объединения собственников помещений в товарищество собственников жилья (ТСЖ) или товарищество собственников недвижимости (ТСН), а также определенную по решению Конституционного суда добровольность членства в ТСЖ.

Для решения проблемы формирования «коллективного» собственника общего имущества в многоквартирном доме, на наш взгляд, необходимо искать новый подход. И предложения по такому новому подходу были разработаны Институтом экономики города<sup>4</sup>.

Разработке нового законодательного регулирования вопросов управления собственниками помещений в многоквартирном доме принадлежащим им общим имуществом может помочь опыт других стран с успешными реформами в сфере управления многоквартирными домами. В этом смысле чрезвычайно интересным и полезным представляется опыт Эстонии, которая, несмотря на казалось бы закончившуюся<sup>5</sup> и вполне успешную реформу, недавно изменила законодательство для осуществления нового этапа реформ, цель которого – товарищество в каждом многоквартирном доме.

### **Опыт Эстонии по реформированию системы управления многоквартирными домами**

Приватизация жилья в Эстонии осуществлялась в соответствии с законом, принятым в 1993 году с целью предоставления физическим и юридическим лицам возможности приобретения в собственность занимаемых ими жилых помещений и обеспечения посредством этого

---

<sup>4</sup> <http://www.urbanecomomics.ru/research/project/konceptualnye-podhody-po-preobrazovaniyu-instituta-tovarishchestva-sobstvennikov>

<sup>5</sup> О том, что реформа завершена, представителям Института экономики города в ходе обучающей поездки сказали в Министерстве экономики и коммуникаций Эстонии в ноябре 2011 года./

лучшего содержания жилых домов и их сохранности<sup>6</sup>. Закон установил, что объектом приватизации является квартира вместе с относящейся к ней иной частью строения в виде идеальной доли<sup>7</sup>. Статьей 15 закона также было определено право собственников приватизированных квартир учреждать квартирное товарищество «в целях совместного административно-хозяйственного обслуживания жилого дома». Практически сразу с законом о приватизации были приняты Закон о квартирной собственности (1994 год)<sup>8</sup> и Закон о квартирных товариществах (1995 год).

В соответствии с законом о приватизации учреждение квартирное товарищества в доме с приватизированными квартирами было задачей лица, ответственного за приватизацию жилых помещений. Кроме того, было определено, что местные органы власти (лица, осуществлявшие приватизацию жилых помещений) только до 31 декабря 2002 года<sup>9</sup> несут ответственность за административно-хозяйственное обслуживание тех жилых домов, в которых не образованы квартирные товарищества, а административно-хозяйственное обслуживание не передано собственникам квартир<sup>10</sup>.

Таким образом, законодательство Эстонии о приватизации жилья не имело недостатков российского законодательства: будущие собственники до принятия решения о приватизации знали, что им будет принадлежать не только квартира, но и доля в общем имуществе в многоквартирном доме, а также о необходимости до установленного срока принять решение об управлении общим имуществом.

В отношении управления общим имуществом в многоквартирном доме Законом о квартирной собственности<sup>11</sup> было установлено, что:

---

<sup>6</sup> Часть 1 статьи 2 Закона «О приватизации жилых помещений» [RT I, 1993, 23, 411]. Источник: <https://studfile.net/preview/5473910/>

<sup>7</sup> Статья 3 Закон о приватизации жилых помещений.

<sup>8</sup> Закон о квартирной собственности [RT I, 1994, 28, 426]. Источник: <https://www.riigiteataja.ee/>

<sup>9</sup> Заявление о приватизации квартиры можно было подать только до 1 июня 2001 года.

<sup>10</sup> Статья 15 Закона о приватизации жилых помещений.

<sup>11</sup> Согласно Закону о квартирной собственности во второй редакции, принятой в 2000 году [RT I, 2000, 92, 601]. Источник: [Справочник для квартирных товариществ](#)

- собственники квартир в многоквартирном доме являются объединением собственников квартир [без создания юридического лица]; ни собственники квартир, ни третьи лица не вправе требовать прекращения объединения собственников квартир; объединение может быть прекращено только в случае прекращения квартирных собственности<sup>12</sup>;
- решением большинства собственников квартир определяется ("назначается на должность") управляющий; в случае отсутствия управляющего или при настоятельной необходимости суд на основании заявления собственника квартиры или третьего лица, имеющего оправданный интерес, при наличии уважительных причин назначает на должность управляющего до устранения названных выше обстоятельств, определив одновременно существенные обстоятельства, касающиеся правоотношений между собственниками квартир и управляющим<sup>13</sup>;
- собственники квартир вправе принять решение об учреждении квартирного товарищества в соответствии с требованиями Закона о квартирных товариществах и осуществлять управление предметом долевой собственности согласно названному закону с момента возникновения у квартирного товарищества правоспособности<sup>14</sup>.  
Согласно Закону о квартирных товариществах<sup>15</sup>:
- квартирное товарищество - некоммерческое товарищество, созданное по решению большинства собственников квартир в разделенной на квартирные собственности недвижимой вещи с целью совместного хозяйственного обслуживания идеальных долей в строениях и земельном участке, являющихся частью объекта

---

<sup>12</sup> RT I, 2000, 92, 601, часть 1 статьи 8, статья 9.

<sup>13</sup> RT I, 2000, 92, 601, части 1 и 3 статьи 20.

<sup>14</sup> RT I, 2000, 92, 601, часть 1 статьи 8.

<sup>15</sup> RT I, 1999, 61, 1025. <https://www.juristaitab.ee/ru/zakonodatelstvo/zakon-o-kvartirnyh-tovarishchestvah>

квартирной собственности, и представления общих интересов членов товарищества<sup>16</sup>;

- членами квартирному товариществу являются все собственники квартир разделенной на квартирные собственности недвижимой вещи или нескольких недвижимых вещей, если решение об образовании квартирному товариществу принято в установленном настоящим Законом порядке; если квартирная собственность принадлежит нескольким собственникам, то в состав членов квартирному товариществу принимается один из собственников согласно письменному соглашению между ними<sup>17</sup>;

- при отчуждении или наследовании квартирной собственности члена товариществу днем вступления приобретателя или наследника квартирной собственности в члены квартирному товариществу считается день перехода к нему права собственности или день открытия наследства; права и обязанности члена квартирному товариществу переходят к приобретателю квартирной собственности с момента перехода квартирной собственности.

Таким образом, законодательное регулирование вопросов управления многоквартирными домами в Эстонии также не имело недостатков, присущих российскому законодательству: отсутствие признания собственников квартир (помещений) сообществом собственников общего имущества в многоквартирном доме без создания юридического лица; смешение способов управления общим имуществом его собственниками и способов осуществления управленческих функций привлеченными управляющими; добровольности членства в товариществе собственников жилья<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup> RT I, 1999, 61, 1025, часть 1 статьи 2, часть 1 статьи 3.

<sup>17</sup> RT I, 1999, 61, 1025, части 1 и 5 статьи 5.

<sup>18</sup> Более детально недостатки законодательного регулирования управления многоквартирными домами см. [http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/konceptualnye\\_podhody\\_upravlenie\\_obshchim\\_imushchestvom\\_ts\\_zh\\_ieg.pdf](http://www.urbanomics.ru/sites/default/files/konceptualnye_podhody_upravlenie_obshchim_imushchestvom_ts_zh_ieg.pdf)

По данным Министерства экономики и коммуникаций Эстонии<sup>19</sup>, в 2008 году из общего числа жилых помещений в стране – 629 200, только 4% находилось в публичной собственности (6 300 в государственной собственности и 18 900 в муниципальной собственности), 604 000 жилых помещений принадлежало частным собственникам. В многоквартирных домах расположено 70% жилых помещений. Говоря об итогах реформ в жилищном секторе, представитель Министерства отметил хорошо развитое законодательство, регулирующее жилищный сектор, сформированный рынок профессиональных услуг, развитию которого поспособствовала деятельность Эстонского союза управляющих и обслуживающих недвижимость, и значительное число квартирных товариществ (более 7000). Государство разработало и реализовало программы информационно-методической поддержки и обучения собственников жилья, предоставления финансовой поддержки при проведении капитального ремонта и привлечения кредитов на цели реновации многоквартирных домов, в том числе с предоставлением гарантии целевого учреждения KredEx.

В 2014 году в Эстонии был принят закон, определивший новый этап в реформе системы управления многоквартирными домами - переход к тому, чтобы в каждом многоквартирном доме было квартирное товарищество. Это Закон о квартирной собственности и квартирных товариществах [RT I, 13.03.2014, 3], принятый 19 февраля 2014 года и вступивший в силу 1 января 2018 года (далее - Закон)<sup>20</sup>. Перевод Закона на русский язык приведен в Приложении.

---

<sup>19</sup> Презентация представителя Министерства для участников обучающей поездки из России, организованной Институтом экономики города в 2008 году.

<sup>20</sup> Источник: <https://www.riigiteataja.ee/>

Перевод на русский язык:

[https://v1.juristaitab.ee/sites/www.juristaitab.ee/files/elfinder/dokumendid/zakon\\_o\\_kvartirnoy\\_sobstvennosti\\_i\\_kvartirnyh\\_tovarishchestvah\\_1.pdf](https://v1.juristaitab.ee/sites/www.juristaitab.ee/files/elfinder/dokumendid/zakon_o_kvartirnoy_sobstvennosti_i_kvartirnyh_tovarishchestvah_1.pdf)

Закон объединил регулирование вопросов собственности в многоквартирном доме и квартирному товариществу, ранее осуществлявшегося двумя отдельными законами (Законом о квартирной собственности и Законом о квартирных товариществах) и кардинально изменил подход - создание квартирному товариществу перестало быть добровольным решением собственников квартир в многоквартирном доме, а стало неотъемлемой частью права собственности в многоквартирном доме, разделенном на отдельные объекты собственности - квартиры с относящейся к ним долей в общем имуществе в многоквартирном доме.

По информации местных экспертов<sup>21</sup>, Закон разработало Министерство юстиции Эстонии с целью единообразного регулирования вопросов прав, обязанностей и ответственности собственников квартир и способов совместного управления ими многоквартирным домом.

По данным Эстонского союза квартирных товариществ<sup>22</sup>, в 2019 году в Эстонии было зарегистрировано 23 000 квартирных товариществ. В многоквартирных домах, в которых созданы товарищества, проживает 74% населения Эстонии.

### **Ключевые положения закона Эстонии о квартирной собственности и квартирных товариществах**

*Право собственности на квартиру неразрывно связано не только с участием в праве долевой собственности на общее имущество, но и с членством в товариществе*

Закон определил право собственности на квартиру в многоквартирном доме как *особую собственность*, неразрывно связанную с членством в квартирному товариществе:

- **Квартирная собственность – это особая собственность** на реальную часть здания, которая соединена с идеальной долей долевой

---

<sup>21</sup> Интервью с Юрием Крэнстёмом, председателем правления Эстонского союза управляющих и обслуживающих недвижимостью ([ekhhl@ekhhl.ee](mailto:ekhhl@ekhhl.ee)).

<sup>22</sup> [www.ekyl.ee](http://www.ekyl.ee)

собственности на недвижимую вещь, к которой относится особая собственность (часть 1 статьи Закона);

- Квартирные собственности должны быть в пределах одной недвижимой вещи (часть 2 статьи 1 Закона).
- Квартирное товарищество – это частноправовое юридическое лицо, **членами которого являются все собственники** квартирных собственности одной недвижимой собственности, разделённой на квартирные собственности (далее – квартирный собственник) (часть 4 статьи 1 Закона).
- Квартирные собственники осуществляют свои права, исходящие из квартирной собственности и выполняют свои обязанности через квартирное товарищество в объёме, установленном в настоящем Законе (часть 1 статьи 12 Закона).
- Квартирное товарищество невозможно преобразовать в другой вид юридического лица (часть 2 статьи 16 Закона).

"Таким образом, квартирная собственность - это право, состоящее из трех частей: совместная собственность [*Примечание: имеется в виду - на общее имущество в многоквартирном доме*], особая собственность [*Примечание: имеется в виду - на квартиру*] и членство в объединении по управлению, которым является квартирное товарищество"<sup>23</sup>.

***Товарищество не создается, а возникает при разделении единого объекта недвижимости на квартиры как объекты права собственности***

В отличие от ранее действовавшего Закона о квартирных товариществах, согласно которому товарищество создавалось "по решению большинства собственников квартир в разделенной на квартирные собственности недвижимой вещи, если этому большинству через идеальные

---

<sup>23</sup> Ирина Рева, Союз квартирных товариществ Эстонии: Новый закон о квартирной собственности и квартирных товариществах, вступающий в силу (KrtS), Силламяэ, 7 декабря 2017 г. *Источник:* <https://docplayer.ru/84169628-Novyy-zakon-o-kvartirnoy-sobstvennosti-i-kvartirnyh-tovarishchestvah-vstupayushchiy-v-silu-krts.html>

доли... принадлежит большая часть строения и земельного участка", новый Закон определил, то товарищество не создается, а возникает, когда в крепостной книге [*Примечание: аналог государственного реестра недвижимости в России*] взамен учета многоквартирного дома как единого объекта прав собственности начинается учет каждой отдельной квартиры как самостоятельного объекта прав собственности: «в крепостном реестре на каждую квартирную собственность открывается самостоятельный раздел и в то же время закрывается существовавший раздел реестра по недвижимой вещи» (часть 2 статьи 6 Закона).

Согласно Закону (часть 1 статьи 16) «правоспособность квартирному товариществу возникает с открытием разделов реестра квартирных собственности и прекращается с закрытием разделов реестра квартирных собственности в крепостной книге.».

Закон связывает возможность деления недвижимой вещи (*многоквартирного дома*) на квартирные собственности («закреплении квартирных собственности» в крепостном реестре) с одновременной регистрацией квартирному товариществу (статья 6 Закона):

- после принятия собственником недвижимой вещи (участниками долевой собственности на недвижимую вещь) решения о разделении недвижимой вещи на квартирные собственности подается заявление держателю крепостной книги о закреплении недвижимости;
- в заявлении о закреплении недвижимости представляются также все те данные, которые необходимы для внесения квартирному товариществу в реестр квартирных товариществ;
- **держатель крепостной книги и держатель реестра квартирных товариществ рассматривают заявление одновременно;**
- запись о закреплении квартирных собственности вносится после того, как держатель реестра квартирных товариществ известил о том, что отсутствуют препятствия для открытия регистрационной карточки квартирному товариществу;

- запись об открытии регистрационной карточки квартирного товарищества вносится незамедлительно после внесения записи о закреплении квартирных собственности;
- в крепостной книге, указывается регистрационный код квартирного товарищества;
- если держатель реестра квартирных товариществ нашел недостатки, препятствующие регистрации товарищества, а заявитель в назначенный срок не устранил эти недостатки, заявление о закреплении недвижимости оставляется без удовлетворения.

Таким образом, в новых зданиях, построенных после вступления в силу Закона, квартирные товарищества возникают одновременно с решением о разделении здания на квартиры, которые будут объектами собственности разных лиц.

В отношении многоквартирных домов, в которых квартирные собственности уже существовали (были внесены в крепостную книгу) до вступления в силу Закона, предусмотрены отдельные положения и переходный период, позволяющие:

- 1) зарегистрировать (внести в реестр) квартирные товарищества на основании Закона без решений собственников, в том числе и квартирные товарищества, созданные ранее;
- 2) зарегистрировать квартирные товарищества на основании решения собственников<sup>24</sup>.

Возможность регистрации товариществ на основании Закона связана с тем, что для **регистрации товарищества не требуются утвержденный собственниками устав товарищества и избранный состав правления товарищества.**

---

<sup>24</sup> Ирина Рева, Союз квартирных товариществ Эстонии: Новый закон о квартирной собственности и квартирных товариществах, вступающий в силу (KrtS), Силламяэ, 7 декабря 2017 г. *Источник:* <https://docplayer.ru/84169628-Novyy-zakon-o-kvartirnoy-sobstvennosti-i-kvartirnyh-tovarishchestvah-vstupayushchiy-v-silu-krts.html>

## ***Регистрация квартирного товарищества***

Квартирные товарищества регистрируются в реестре квартирных товариществ.

Реестр квартирных товариществ – это часть реестра некоммерческих объединений и фондов, имеющих статус частноправовых юридических лиц (часть 1 статьи 63 Закона).

Реестр ведет реестровый отдел Тартуского уездного суда (часть 2 статьи 63 Закона)<sup>25</sup>.

В регистрационную карточку квартирного товарищества вносятся следующие данные:

- 1) регистрационный код квартирного товарищества;
- 2) название квартирного товарищества;

Название квартирного товарищества состоит из адреса многоквартирного дома и дополнения «korterühistu» [квартирное товарищество] (статья 19 Закона).

- 3) дополнительное название квартирного товарищества;

Квартирное товарищество дополнительно может использовать иное название при условии, что оно достаточно отличает его от всех других, внесённых в реестр в Эстонии, юридических лиц. Вместо дополнения «korterühistu» квартирное товарищество может использовать в своём дополнительном названии сокращение «KÜ». Никакому иному лицу нельзя использовать в своём названии слова «квартирное товарищество» или сокращение «KÜ» (статья 19 Закона).

- 4) адрес местонахождения квартирного товарищества, если он отличается от адреса местонахождения квартирных собственности;

Если квартирное товарищество не имеет правления, то местом нахождения квартирного товарищества является место нахождения квартирных собственности (часть 1 статьи 18 Закона).

---

<sup>25</sup> В соответствии с законом RT I, 09.05.2017, 1 (в силе с 1 января 2018 года). В первой редакции Закона было определено, что реестр ведут реестровые отделы уездных судов по находящимся в их рабочих районах квартирным товариществам.

- 5) имя и личный код члена правления;
- 6) наименование и регистрационный код управляющего;
- 7) имя и личный код банкротного управляющего;
- 8) имя и личный код ликвидатора;
- 9) порядок права представительства членов правления и ликвидаторов, если он отличается от предусмотренного в законе общего правила;
- 10) дата утверждения устава и дата изменения устава;
- 11) пометка относительно займа, установленного в статье 36 Закона;
- 12) прекращение;
- 13) объявление банкротства и прекращение банкротного производства;
- 14) удаление из реестра;
- 15) данные хранителя документов ликвидированного товарищества;
- 16) порядковый номер и дата записи, а также подпись, имя и должность лица, исполнившего постановление о внесении записи и лица, компетентного для принятия решения по записи;
- 17) ссылки на более ранние и более поздние записи, а также примечания.

#### ***Регистрация квартирного товарищества на основании закона***

Если ранее для управления долевой собственностью [общим имуществом в многоквартирном доме] не было образовано квартирное товарищество в значении Закона о квартирных товариществах, при вступлении Закона в силу **возникает квартирное товарищество. Регистрационная карточка квартирного товарищества открывается в реестре квартирных товариществ в порядке должностных задач (статья 66 Закона) [Примечание: то есть товарищество регистрируется без принятия собственниками решения на основании закона уполномоченным органом].**

Если ранее квартирные собственники назначили управляющего в значении Закона о квартирной собственности, действовавшего до вступления Закона в силу, то управляющий – физическое лицо считается членом

правления квартирному товариществу и управляющий – юридическое лицо считается управляющим в значении настоящего Закона.

***В отношении товариществ, созданных ранее для управления многоквартирным домом, не требуются специальные действия собственников или товарищества по перерегистрации***

Согласно Закону, если для управления одним многоквартирным домом «было учреждено квартирное товарищество в порядке, установленном ранее действовавшим Законом о квартирных товариществах, то существующее квартирное товарищество считается квартирным товариществом в значении настоящего Закона. Такое квартирное товарищество после вступления настоящего Закона в силу **в порядке должностных задач вносится в реестр квартирных товариществ в качестве квартирного товарищества; название квартирного товарищества вносится в реестр квартирных товариществ в качестве дополнительного названия»** (статья 67).

***Возможные варианты для товариществ, созданных ранее для управления несколькими многоквартирными домами***

***1 вариант*** - ликвидация ранее созданного квартирного товарищества и регистрация квартирных товариществ в каждом многоквартирном доме на основании закона (статья 68 Закона):

- при вступлении Закона в силу существующее квартирное товарищество считается прекращённым и для управления каждым многоквартирным домом возникает квартирное товарищество в значении настоящего Закона. Регистрационные карточки квартирных товариществ открываются в реестре квартирных товариществ в порядке должностных задач;
- к ликвидации и удалению из реестра применяются положения Закона об общей части Гражданского кодекса и Закона о некоммерческих объединениях, касающиеся ликвидации и удаления из реестра некоммерческого объединения.

Имущество ликвидируемого квартирному товарищества, после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между квартирными товариществами, возникшими при вступлении Закона в силу, в соответствии с размером общей площади помещений собственников в многоквартирных домах. Если имущества ликвидируемого квартирному товарищества не хватает для удовлетворения всех требований кредиторов, то квартирные товарищества, возникшие при вступлении Закона в силу, несут ответственность за требования в качестве долевого должников.

**2 вариант** - продолжение деятельности квартирному товарищества на основании решения квартирных собственников (статья 69 Закона):

- положения Закона о ликвидации ранее созданного квартирному товарищества и возникновении нескольких новых товариществ не применяются, если квартирные собственники приняли решение о сохранении ранее созданного товарищества и своевременно представили его держателю реестра квартирных товариществ;
- уставом квартирному товарищества, учреждённого для управления несколькими многоквартирными домами, можно предусмотреть, что названное в настоящем Законе принятие решений большинством квартирных собственников находится в компетенции общего собрания квартирных собственников в каждом многоквартирном доме.

**3 вариант** - прекращение квартирному товарищества по решению собственников (статья 69 Закона):

- квартирные собственники могут принять решение о прекращении квартирному товарищества, учреждённого для управления несколькими недвижимыми вещами. Решение о прекращении считается принятым, если за него отдано свыше половины голосов тех квартирных собственников, которым принадлежит свыше половины долей долевой собственности в многоквартирном доме. Протокол принявшего решение общего собрания, должен быть нотариально удостоверен.

**4 вариант** - разделение квартирному товариществу по решению собственников (статья 69 Закона):

- квартирные собственники в каждом многоквартирном доме могут принять решение о разделении квартирному товариществу на тех же условиях, что и принятии решения о прекращении товариществу.

При прекращении или разделении товариществу по решению собственников в каждом многоквартирном доме возникают квартирные товариществу на основании Закона.

#### ***Принятие решений общим собранием собственников***

- На общем собрании квартирных собственников **каждая квартирная собственность даёт один голос** (часть 1 статьи 22 Закона).

Уставом квартирному товариществу можно предусмотреть, что каждый квартирный собственник имеет один голос, независимо от числа принадлежащих ему квартирных собственности или что число голосов определяет размер доли долевой собственности квартирной собственности.

- В общем собрании может участвовать квартирный собственник сам или его представитель (право представительства подтверждается письменным документом) (часть 5 статьи 22 Закона).

Участие представителя в общем собрании не отнимает у квартирному собственнику права участвовать в общем собрании. Уставом квартирному товариществу можно предусмотреть максимальное число квартирных собственников, представляемых одним и тем же лицом.

- Общее собрание квартирных собственников правомочно принимать решения, если участвующим в нём квартирным собственникам принадлежит свыше половины голосов и свыше половины долей долевой собственности, если уставом не предусмотрено иное (часть 2 статьи 20 Закона).
- Если на повестке дня общего собрания стоит изменение устава, утверждение хозяйственной программы или утверждение годового хозяйственного отчёта, то в извещении об общем собрании следует

указать место, где возможно ознакомиться с уставом или с проектом хозяйственной программы, или с годовым хозяйственным отчётом, а также порядок ознакомления с этими документами (часть 32 статьи 20 Закона).

- Если квартирный собственник сообщил квартирному товариществу свой адрес электронной почты, то извещение об общем собрании квартирных собственников и документы, названные в части 3 настоящей статьи, следует отправить на этот адрес (часть 4 статьи 20 Закона).

### ***Возможность принятия решения без созыва общего собрания***

Законом определено право собственников принимать решения без созыва общего собрания (статья 21 Закона):

- Правление отправляет всем собственникам **проект решения**, указывая срок, в течение которого квартирный собственник должен представить свою позицию об этом.
- Если квартирный собственник в течение названного срока не сообщает о том, поддерживает ли он решение или он против него, то **считается, что он голосует против решения.**

*Комментарий:* таким образом, эстонский закон не придерживается принципа "молчание - знак согласия". Можно отметить, что в аналогичном случае Закон Армении «Об управлении многоквартирным домом» определил прямо противоположное. Так при принятии решения путем уведомления (один из трех способов принятия решений собственниками) проект решения собрания размещается на видном месте у каждого входа в многоквартирный дом, собственники, письменно не проголосовавшие против или не высказавшиеся на собрании или при заочном голосовании против проекта решения, представленного в уведомлении, считаются проголосовавшими за предлагаемое решение.

Такой способ принятия решения представляется заслуживающим внимания в случае низкой активности значительной части собственников помещений в многоквартирных домах, при условии надлежащего уведомления собственников о предлагаемом решении.

### ***Количество голосов, необходимое для принятия решения***

Решение считается принятым, если за него отдано свыше половины голосов квартирных собственников (*Примечание - один голос от квартиры*), если уставом товарищества не предусмотрено требование большего большинства голосов (часть 3 статьи 21). Это правило действует в том числе при принятии решений «по вопросам обычного управления» многоквартирным домом (часть 1 статьи 35 Закона). Даже решение о представлении требования к собственнику об отчуждении его квартирной собственности принимается на основании большинства голосов квартирных собственников (часть 3 статьи 32 Закона).

В отличие от российского законодательства Закон Эстонии определил чрезвычайно ограниченный перечень вопросов, для решения которых требуется квалифицированное большинство голосов. К таким вопросам относятся:

- решение о взятии займа или иного аналогичного займу денежного обязательства, если это обязательство самостоятельно или вместе с существующими обязательствами превышает сумму хозяйственных расходов квартирному товариществу за предыдущий хозяйственный год (часть 1 статьи 36 Закона);
- решение о совершении тех необходимых изменений для модернизации общего имущества в многоквартирном доме, в том числе для увеличения энергоэффективности, которыми не изменяется назначение общего имущества и иным образом не причиняется чрезмерный ущерб оправданным интересам ни одного из квартирных собственников (статья 39 Закона);
- волеизъявления, необходимые для заключения, изменения и прекращения соглашения квартирных собственников и внесению изменений в крепостную книгу (часть 2 статьи 13 Закона).

Квалифицированное количество голосов согласно Закону (часть 3 статьи 9 Закона) - свыше половины от всех голосов тех квартирных

собственников, которым принадлежит свыше половины долей долевой собственности<sup>26</sup>. Это значительно более мягкое требование, чем в российском законодательстве (более 2/3 от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, при том что количество голосов собственника пропорционально его доле в праве общей долевой собственности на общее имущество).

---

<sup>26</sup> По мнению юриста Эстонского Союза квартирных товариществ Ирины Рева, это означает, что «за» должно быть большинство квартирных собственников, которым принадлежит одновременно и большая доля в совместной собственности.

### Закон о квартирной собственности и квартирных товариществах<sup>27</sup>

Принят 19.02.2014  
RT I, 13.03.2014, 3  
Вступил в силу 01.01.2018

#### Глава 1 Общие положения

##### Статья 1. Квартирная собственность и квартирное товарищество

- (1) Квартирная собственность - это особая собственность на реальную часть здания, которая соединена с идеальной долей долевой собственности на недвижимую вещь, к которой относится особая собственность.
- (2) Квартирные собственности должны быть в пределах одной недвижимой вещи.
- (3) По вопросам, не урегулированным в настоящем Законе, к квартирной собственности применяются положения иных законов, касающиеся недвижимой собственности.
- (4) Квартирное товарищество - это частноправовое юридическое лицо, членами которого являются все собственники квартирных собственности одной недвижимой собственности, разделённой на квартирные собственности (далее - *квартирный собственник*).

#### Глава 2 Возникновение квартирных собственности и квартирного товарищества

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

Квартирные собственности и квартирное товарищество создаются соглашением о создании особой собственности, заключённым между участниками долевой собственности, или заявлением собственника недвижимой вещи о разделении недвижимой вещи.

##### Статья 3. Создание особой собственности соглашением

- (1) Участники долевой собственности на недвижимую вещь могут договориться о том, что у каждого участника долевой собственности возникает особая собственность на жилое или нежилое помещение, находящееся в недвижимой вещи или в строящемся на ней здании.
- (2) Для создания особой собственности требуется соглашение участников долевой собственности и внесение соответствующей записи в крепостную книгу.
- (3) К соглашению о создании особой собственности применяются положения статьи 120 Закона о вещном праве.
- (4) К сделке, обязывающей создать особую собственность, применяются положения статьи 119 Закона о вещном праве.

---

<sup>27</sup> Источник перевода на русский язык:

[https://v1.juristaitab.ee/sites/www.juristaitab.ee/files/elfinder/dokumendid/zakon\\_o\\_kvartirnoy\\_sobstvennosti\\_i\\_kvartirnyh\\_tovarishchestvah\\_1.pdf](https://v1.juristaitab.ee/sites/www.juristaitab.ee/files/elfinder/dokumendid/zakon_o_kvartirnoy_sobstvennosti_i_kvartirnyh_tovarishchestvah_1.pdf)

#### **Статья 4. Предмет особой собственности**

(1) Предметом особой собственности является пространственно ограниченное жилое или нежилое помещение и относящиеся к нему части здания, которые возможно использовать отдельно и которые можно изменять, устранять или добавлять, не причиняя вреда долевой собственности или правам другого квартирного собственника или без изменения внешнего облика здания.

(2) К предмету особой собственности в составе жилого или нежилого помещения может относиться также часть гаража, отмеченная постоянной маркировкой.

(3) Предметом особой собственности не является здание или его части, а также устройства, необходимые для возведения или для обеспечения безопасности здания, или для совместного использования квартирными собственниками также в случае, если они находятся в пределах реальной части здания, являющегося предметом особой собственности.

(4) Участок земли, а также части и оборудование здания, которые не являются предметом ни одной особой собственности и не находятся в собственности третьего лица, являются предметом части долевой собственности квартирной собственности.

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

Вместе с соглашением о создании особой собственности участники долевой собственности на недвижимую вещь могут заключать также иные соглашения относительно содержания особой собственности, определять условия устава квартирного товарищества и утверждать хозяйственную программу квартирного товарищества.

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

(1) Для закрепления квартирных собственности, в заявлении о закреплении недвижимости, представляемом держателю крепостной книги, представляются также все те данные, которые необходимы для внесения квартирного товарищества в реестр квартирных товариществ. После получения крепостного заявления держатель крепостной книги передаёт заявление держателю реестра квартирных товариществ. Держатель крепостной книги и держатель реестра квартирных товариществ рассматривают заявление одновременно.

(2) При закреплении квартирных собственности в крепостном реестре на каждую квартирную собственность открывается самостоятельный раздел и в то же время закрывается существовавший раздел реестра по недвижимой вещи в порядке, установленном в Законе о вещном праве и в Законе о крепостной книге.

(3) Данные закрытой части реестра вносятся в соответствующие разделы открываемых частей реестра. В заголовке части реестра, дополнительно к данным, названным в статье 12 Закона о крепостной книге, указывается регистрационный код квартирного товарищества. В первый раздел части реестра, дополнительно к данным, названным в части 1 статьи 13 Закона о крепостной книге, вносится номер или иное обозначение предмета особой собственности, размер идеальной доли долевой собственности и номера других недвижимостей квартирных собственности.

(4) Запись о закреплении квартирных собственности вносится после того, как держатель реестра квартирных товариществ известил о том, что отсутствуют препятствия для открытия регистрационной карточки квартирного товарищества. Запись об открытии регистрационной карточки квартирного товарищества вносится незамедлительно после внесения записи о закреплении квартирных собственности.

(5) Если держатель реестра квартирных товариществ назначил срок для устранения недостатков, то производство по заявлению о закреплении недвижимости приостанавливается до тех пор, пока держатель реестра квартирных товариществ не:

- 1) представит извещение согласно первому предложению части 4 настоящей статьи, или
- 2) известит об оставлении недостатков без устранения.
- (6) В случае, установленном в пункте 2 части 5 настоящей статьи, компетентное для закрепления лицо оставляет своим постановлением заявление о закреплении недвижимости без удовлетворения.
- (7) Более точные действия держателя крепостной книги и держателя реестра квартирных товариществ при закреплении квартирных собственности и при открытии регистрационной карточки квартирного товарищества, устанавливает ответственный за данную сферу министр своим постановлением.

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

- (1) Дополнительно к установленному в части 1 статьи 35 Закона о крепостной книге, к заявлению о закреплении недвижимости следует приложить следующие документы:
  - 1) официально заверенную должностным учреждением, компетентным для выдачи разрешений на строительство, копию плана здания, разделяемого на квартирные собственности, внесённого в строительный реестр, или проекта строящегося здания, в котором разграничены и отмечены номерами или иным способом помещения, являющиеся предметом каждой особой собственности (далее - *план распределения здания*);
  - 2) подтверждение лица, компетентного для проектирования или для проведения экспертизы строительных проектов о том, что создание особых собственности способом, отображённым на плане распределения здания, соответствует требованиям, установленным в статье 4 настоящего Закона.
- (2) Цифры или иные обозначения, используемые для обозначения предмета особой собственности в заявлении о закреплении недвижимости, должны совпадать с обозначениями, используемыми на плане распределения здания.
- (3) Требования, предъявляемые к плану, являющемуся основанием для плана распределения здания и к порядку внесения его в строительный реестр, устанавливает ответственный за данную сферу министр своим постановлением.

### **Статья 8. Разделение собственником**

- (1) Собственник недвижимой вещи может заявлением о закреплении недвижимости, представляемом держателю крепостной книги, разделить собственность на части долевой собственности таким образом, чтобы каждой части долевой собственности соответствовала особая собственность на жилое помещение или нежилое помещение, находящееся в 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 статей 4-7 настоящего Закона.

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

- (1) В соглашении между соответствующими квартирными собственниками можно изменить объём существующих особых собственности, а также создать новую квартирную собственность. К изменению объёма особой собственности применяются положения Закона о вещном праве относительно объединения и разделения недвижимой вещи с особенностями, установленными в настоящем Законе.
- (2) Каждый квартирный собственник может потребовать от другого квартирного собственника предоставления волеизъявлений, необходимых для осуществления изменений, названных в части 1 настоящей статьи, если:

- (3) сохранение существующего положения, учитывая все обстоятельства, противоречило бы принципу добросовестности;
- (4) изменением не будет нанесён чрезмерный ущерб оправданным интересам ни одного из квартирных собственников.
- (5) Возникновение положения, названного в пункте 1 части 2 настоящей статьи, предполагается, если за соответствующее решение общего собрания квартирных собственников отдано свыше половины от всех голосов тех квартирных собственников, которым принадлежит свыше половины долей долевой собственности.
- (6) Если совершение изменения, названного в части 1 настоящей статьи, предполагает наличие разрешения на строительство, то квартирный собственник может поставить предоставление необходимых волеизъявлений для совершения изменения в зависимость от наличия разрешения на строительство.
- (7) Квартирный собственник может потребовать от обладателя ограниченного вещного права предоставления волеизъявлений, необходимых для совершения изменения, названного в части 1 настоящей статьи, если изменением не наносится чрезмерный ущерб оправданным интересам обладателя ограниченного вещного права.
- (8) В случае, установленном в части 3 настоящей статьи, требования, названные в частях 2 и 5, а также заявление о закреплении недвижимости, необходимое для внесения изменений в крепостную книгу, может представить также квартирное товарищество.

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

- (1) Вместе с созданием новой квартирной собственности, квартирные собственники могут договориться также об условиях её отчуждения.
- (2) Каждый квартирный собственник может потребовать от другого квартирного собственника предоставления волеизъявлений, необходимых для отчуждения создаваемой квартирной собственности, если:
  - (3) общее собрание квартирных собственников приняло решение, соответствующее условиям, названным в части 3 статьи 9 настоящего Закона;
  - (4) получаемый от отчуждения доход соответствует обычной стоимости отчуждаемой квартирной собственности на момент отчуждения;
  - (5) получаемый от отчуждения доход распределяется между квартирными собственниками в
  - (6) соответствии с величиной части долевой собственности квартирной собственности или разумно расходуется на содержание в порядке или на улучшение части долевой собственности квартирной собственности.
- (7) Требование, названное в части 2 настоящей статьи, может представить также квартирное товарищество.

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

- (1) Часть особой собственности и долевой собственности квартирной собственности нельзя отчуждать или обременять отдельно друг от друга.
- (2) Квартирную собственность нельзя обременять правом на застройку.
- (3) При продаже квартирной собственности не применяется право преимущественной покупки долевого собственника недвижимой вещи, установленное в части 2 статьи 73 Закона о вещном праве.

## Глава 3 Осуществление квартирной собственности

### Раздел 1 Общие положения

#### **Статья 12. Принципы во взаимных отношениях**

(1) Квартирные собственники осуществляют свои права, исходящие из квартирной собственности и выполняют свои обязанности через квартирное товарищество в объёме, установленном в настоящем Законе.

(2) В отношениях между собой, а также в отношениях с квартирным товариществом, квартирные собственники должны соблюдать принцип добросовестности и учитывать оправданные интересы друг друга.

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

(1) По соглашению, квартирные собственники могут организовать правоотношения, исходящие из квартирной собственности и квартирного товарищества иначе, чем установлено в настоящем Законе, за исключением случаев, если закон прямо исключает это.

(2) К требованию волеизъявлений, необходимых для заключения, изменения и прекращения соглашения квартирных собственников и к внесению изменений в крепостную книгу, применяются положения статьи 9 настоящего Закона.

(3) Соглашение квартирных собственников действует в отношении особой правопреемственности квартирного собственника только в случае, если это внесено в крепостную книгу в качестве содержания особой собственности.

#### **Статья 14. Право специального пользования**

(1) Соглашением квартирных собственников можно всегда передать часть предмета долевой собственности в специальное пользование квартирного собственника (далее - *право специального пользования*), если это не противоречит назначению части предмета этой долевой собственности.

(2) Квартирный собственник может передать осуществление принадлежащего ему права специального пользования третьему лицу без согласия остальных квартирных собственников.

(3) Квартирный собственник может передать принадлежащее ему право специального пользования другому квартирному собственнику без согласия остальных квартирных собственников.

#### **Статья 15. Общая квартирная собственность**

(1) Если квартирная собственность принадлежит нескольким лицам совместно, то эти лица могут осуществлять связанные с квартирной собственностью права только совместно. Это недействительно в отношении квартирного товарищества, если общая собственность не внесена в крепостную книгу.

(2) За выполнение обязанностей, исходящих из квартирной собственности, совместные собственники квартирной собственности несут ответственность солидарно.

(3) Если квартирные собственники не назначили для себя общего представителя для осуществления прав, исходящих из квартирной собственности, то сделка, совершённая квартирным товариществом в отношении совместных квартирных собственников, считается действительной также в случае, если она совершена только в отношении одного квартирного собственника.

## Раздел 2 Квартирное товарищество

### Подраздел 1 Общие положения

#### **Статья 16. Правовое положение квартирного товарищества**

- (1) Правоспособность квартирного товарищества возникает с открытием разделов реестра квартирных собственности и прекращается с закрытием разделов реестра квартирных собственности в крепостной книге.
- (2) Квартирное товарищество невозможно преобразовать в другой вид юридического лица.

#### **Статья 17. Устав квартирного товарищества**

- (1) У квартирного товарищества может быть устав.
- (2) Уставом можно предусмотреть условия, которые не противоречат закону или соглашению об особой собственности. Если положение устава противоречит закону, то применяется положение закона. Если положение устава противоречит соглашению об особой собственности, то применяется положение соглашения.

#### **Статья 18. Местонахождение и место деятельности квартирного товарищества**

- (1) Если квартирное товарищество не имеет правления, то местом нахождения квартирного товарищества является место нахождения квартирных собственности.  
[RT I, 20.04.2017, 1- в силе с 15.01.2018]
- (2) Местом деятельности квартирного товарищества является место нахождения квартирных собственности.

#### **Статья 19. Название квартирного товарищества**

- (1) Название квартирного товарищества состоит из адреса недвижимой вещи, являющейся предметом квартирных собственности и дополнения «korterihistu».
- (2) При изменении адреса места нахождения квартирных собственности в крепостной книге, соответственно изменяется также название квартирного товарищества. Положения второго предложения статьи 599 Гражданского процессуального кодекса не применяются.
- (3) Более точный порядок образования названия квартирного товарищества устанавливает ответственный за данную сферу министр своим постановлением.
- (4) Дополнительно к названию, установленному в части 1 настоящей статьи, квартирное товарищество может использовать иное название (далее - *дополнительное название*) при условии, что оно достаточно отличает его от всех других, внесённых в реестр в Эстонии, юридических лиц.
- (5) Вместо дополнения, названного в части 1 настоящей статьи, квартирное товарищество может использовать в своём дополнительном названии сокращение «КУ».
- (6) Никакому иному лицу нельзя использовать в своём названии слова «квартирное товарищество» или сокращение «КУ».
- (7) В документах квартирного товарищества должно быть указано название квартирного товарищества и регистрационный код. Место нахождения квартирного товарищества должно быть отмечено в документах в случае, если оно отличается от места нахождения квартирных собственности.

### Подраздел 2

## Органы и правление квартирного товарищества

### Статья 20. Общее собрание квартирных собственников

(1) Решения, принимаемые большинством голосов, согласно настоящему Закону или соглашению квартирных собственников, принимаются на общем собрании квартирных собственников. К общему собранию квартирных собственников, дополнительно к установленному в настоящем Законе, применяются положения пунктов 1-5 части 1 статьи 19, статей 20 и 20<sup>1</sup>, частей 6-9 статьи 21, частей 1 и 1<sup>1</sup> статьи 22, частей 1 и 2 статьи 23, а также статьи 25 Закона о некоммерческих объединениях относительно общего собрания членов некоммерческого объединения.

(2) Общее собрание квартирных собственников правомочно принимать решения, если участвующим в нём квартирными собственниками принадлежит свыше половины голосов и свыше половины долей долевой собственности, если уставом не предусмотрено иное.

(3) Если на повестке дня общего собрания квартирных собственников стоит изменение устава, утверждение хозяйственной программы или утверждение годового хозяйственного отчёта, то в извещении об общем собрании следует указать место, где возможно ознакомиться с уставом или с проектом хозяйственной программы, или с годовым хозяйственным отчётом, а также порядок ознакомления с этими документами.

(4) Если квартирный собственник сообщил квартирному товариществу свой адрес электронной почты, то извещение об общем собрании квартирных собственников и документы, названные в части 3 настоящей статьи, следует отправить на этот адрес.

### Статья 21. Принятие решения без созыва собрания

(1) Квартирные собственники имеют право принимать решения без созыва общего собрания квартирных собственников.

(2) Правление отправляет всем квартирным собственникам проект решения, названного в части 1 настоящей статьи, указывая срок, в течение которого квартирный собственник должен представить свою позицию об этом. Если квартирный собственник, в течение названного срока, не сообщает о том, поддерживает ли он решение или он против него, то считается, что он голосует против решения.

(3) Решение считается принятым, если за него отдано свыше половины голосов квартирных собственников, если уставом не предусмотрено требование большего большинства голосов.

(4) Относительно результатов голосования, правление составляет протокол о голосовании и незамедлительно отправляет его квартирным собственникам. В протокол о голосовании вносятся:

- 1) название и местонахождение квартирного товарищества;
- 2) имя протоколиста;
- 3) принятые решения вместе с результатами голосования, в том числе имена квартирных собственников, голосовавших за решение;
- 4) по требованию квартирного собственника, имеющего особое мнение в отношении решения - содержание его особого мнения;
- 5) иные обстоятельства, имеющие существенное значение в отношении голосования.

(5) Упомянутые в части 2 настоящей статьи позиции квартирных собственников являются неотъемлемой частью протокола о голосовании.

(6) Если все квартирные собственности принадлежат одному лицу, то решения можно принимать без соблюдения положений, указанных в статье 20 настоящего Закона и частях 1-5 настоящей статьи. В этом случае решение должно быть оформлено в письменном виде и подписано квартирным собственником.

(7) Положения части 6 настоящей статьи применяются также в случае, если квартирных собственников больше и все они согласны с решением.

## **Статья 22. Право голоса на общем собрании**

(1) На общем собрании квартирных собственников каждая квартирная собственность даёт один голос. Уставом квартирного товарищества можно предусмотреть, что каждый квартирный собственник имеет один голос, независимо от числа принадлежащих ему квартирных собственности или что число голосов определяет размер доли долевой собственности квартирной собственности.

(2) Круг квартирных собственников, правомочных для участия в общем собрании квартирных собственников, определяется в день общего собрания, до начала общего собрания.

(3) Квартирный собственник не имеет права голоса в случае, если принимается решение об освобождении его от обязательства или ответственности, о совершении сделки между ним и квартирным товариществом или о ведении с ним правового спора и о назначении представителя квартирного товарищества в такой сделке или правовом споре или о вопросах, касающихся проверки или оценки деятельности квартирного собственника или его представителя в качестве члена правления, или если относительно квартирного собственника действует решение, вынесенное согласно статье 32 настоящего Закона. При назначении представительства, голос этого члена не учитываются.

(4) Положения части 3 настоящей статьи не применяются, если все квартирные собственности принадлежат одному лицу. В таком случае сделки между квартирным товариществом и квартирным собственником должны быть письменными или следует незамедлительно оформить подписанный квартирным собственником документ относительно существенных условий сделки.

(5) В общем собрании может участвовать квартирный собственник сам или его представитель, наличие права представительства которого, подтверждено письменным документом. Участие представителя в общем собрании не отнимает у квартирного собственника права участвовать в общем собрании. Уставом квартирного товарищества можно предусмотреть максимальное число квартирных собственников, представляемых одним и тем же лицом.

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

(1) Если общее собрание квартирных собственников является неправомочным по части 2 статьи 20 настоящего Закона, то правление созывает новое общее собрание с той же повесткой дня, которое является правомочным независимо от числа участников. На это обстоятельство следует указать в приглашении на общее собрание.

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

## **Статья 24. Правление**

(1) Правление - это руководящий орган квартирного товарищества, который представляет и руководит квартирным товариществом. К правлению квартирного товарищества, дополнительно к установленному в настоящем Законе, применяются положения части 2 статьи 26, а также статей 27-29 и 32 Закона о некоммерческих объединениях относительно правления некоммерческого объединения.

[RT I, 20.04.2017, 1 - в силе с 15.01.2018]

(2) В правлении может быть от одного члена (руководитель) до трёх членов. Уставом можно предусмотреть отличающееся от установленного в настоящей части число членов правления или его верхний и нижний предел.

(3) Квартирное товарищество может не иметь правления, если число квартирных собственности не превышает десяти или если все квартирные собственности принадлежат одному лицу.

(4) При отсутствии правления квартирные собственники руководят и представляют квартирное товарищество совместно.

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

(1) Квартирный собственник, кредитор квартирного товарищества или иное заинтересованное лицо по веской причине может потребовать от суда назначения замещающего члена правления.

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

(3) По возможности суд назначает замещающим членом правления квартирного товарищества лицо, которое соответствует требованиям, установленным в части 2 статьи 28 настоящего Закона.

(4) Полномочия назначенного судом замещающего члена правления продолжают до назначения нового члена правления общим собранием квартирных собственников.

## **Подраздел 3 Управляющий**

### **Статья 26. Управляющий**

(1) Вместо правления квартирного товарищества, руководить квартирным товариществом и представлять квартирное товарищество может юридическое лицо (далее - *управляющий*).

(2) Квартирное товарищество разом может иметь только одного управляющего.

(3) К выборам, деятельности и ответственности управляющего применяются положения относительно правления квартирного товарищества.

### **Статья 27. Ответственность члена правления управляющего**

(1) Если управляющий, нарушением своих обязанностей, причинил ущерб квартирному товариществу и квартирное товарищество не может удовлетворить свои требования за счёт имущества управляющего, то за причинённый квартирному товариществу ущерб, ответственность несёт также лицо, которое было членом правления управляющего во время возникновения ущерба. Член правления управляющего освобождается от ответственности, если он докажет, если управляющий или он сам в качестве члена правления управляющего, выполнял свои обязанности с прилежанием, обычно ожидаемым от члена правления.

(2) Несколько членов правления управляющего несут ответственность по обязательству возмещения ущерба, установленному в части 1 настоящей статьи, солидарно.

(3) Срок давности по требованию, установленному в части 1 настоящей статьи, составляет пять лет.

(4) Банкротный управляющий имеет право 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, ограничено иным способом или сокращено сроком давности.

### **Статья 28. Домоправитель**

(1) Для каждого представляемого или управляемого им квартирного товарищества, управляющий должен назначить физическое лицо (далее - *домоправитель*), которое

занимается выполнением задач управляющего в этом квартирном товариществе.

(2) Домоправитель должен иметь специальность управляющего недвижимостью или управляющего квартирным жильём в значении Закона о профессиях.

[RT I, 09.05.2017, 1 - в силе с 01.01.2018]

(3) Лицо может одновременно быть домоправителем нескольких квартирных товариществ.

(4) Управляющий должен сообщить квартирным собственникам имя и контактные данные домоправителя.

(5) Если управляющий нарушает обязанность, установленную в части 1 настоящей статьи и не устраняет нарушение не позднее чем по прошествии одного месяца с момента его возникновения, то решением общего собрания квартирных собственников можно отозвать управляющего и экстренно отказаться от заключённого с ним договора поручения.

(6) Право, установленное в части 5 настоящей статьи, не может быть ограничено или исключено соглашением квартирных собственников или уставом квартирного товарищества.

#### **Подраздел 4 Недействительность решений**

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

(1) Если при созыве общего собрания квартирных собственников существенно нарушен закон, соглашение квартирных собственников, или требования устава, то собрание неправомочно принимать решения, за исключением в случае, если в собрании участвуют или представлены все квартирные собственники. Вынесенные на таком собрании решения ничтожны, если квартирные собственники, в отношении которых был нарушен порядок созыва, не одобряют решение.

(2) Решение по требованию о признании недействительным и установлении ничтожности решения органа квартирного товарищества принимается в суде, в неисковом производстве. В иной части, относительно недействительности решения органа юридического лица, применяются положения Закона об общей части Гражданского кодекса, с особенностями, установленными в настоящей статье.

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

(4) По ходатайству заинтересованного лица суд может восстановить срок, названный в части 3 настоящей статьи. К восстановлению применяются положения Гражданского процессуального кодекса относительно восстановления процессуального срока.

(5) При представлении требования о признании решения органа квартирного товарищества недействительным, суд не рассматривает дело до того, как пройдёт срок, названный в части 3 настоящей статьи. Особые заявления для признания того же решения недействительным объединяются в одно производство.

(6) При необходимости суд приостанавливает на срок производства:

1) действительность оспоренного решения и запрещает принятие подобного решения;

2) действительность должностного положения существующего члена правления и назначает замещающего члена правления для квартирного товарищества.

#### **Раздел 3 Использование предмета квартирной собственности**

##### **Статья 30. Права квартирного собственника**

- (1) Квартирный собственник имеет право:
- 1) использовать предмет особой собственности по своему усмотрению настолько, насколько это не противоречит закону или оправданным интересам третьего лица;
  - 2) использовать предмет долевой собственности согласно его назначению.
- (2) Квартирный собственник может потребовать, чтобы предмет особой собственности и долевой собственности использовался согласно закону и согласно соглашениям квартирных собственников и уставу квартирного товарищества. Если использование предмета особой собственности и долевой собственности не урегулировано, то исходят из интересов квартирных собственников.
- (3) Права, установленные в настоящей статье, имеет также лицо использующее квартирную собственность.
- (4) Требование, установленное в части 2 настоящей статьи, может представить также квартирное товарищество.

### **Статья 31. Обязанности квартирного собственника**

- (1) Квартирный собственник обязан:
- 1) держать предмет особой собственности 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;
  - 2) переносить воздействия, которые укладываются в пределы, названные в пункте 1 настоящей части;
  - 3) позволять использовать предмет особой собственности другим лицам, если это необходимо для содержания предмета долевой собственности в порядке. Возникший в результате этого ущерб следует возместить собственнику.
- (2) При содержании предмета особой собственности в порядке, квартирный собственник, в числе прочего, обязан поддерживать в его пределах такую температуру и влажность воздуха, которые обеспечивают сохранение предмета долевой собственности и использовать другие предметы особых собственности согласно их назначению и без чрезмерных расходов.
- (3) При выполнении обязанностей, установленных в пунктах 1 и 2 части 1 настоящей статьи, применяются положения статьи 143 Закона о вещном праве.
- (4) Квартирный собственник обязан обеспечить, чтобы члены его семьи, временные жители и лица, использующие квартирную собственность, соблюдали положения частей 1 и 2 настоящей статьи.
- (5) Квартирный собственник обязан организовать управление своей квартирной собственностью также в период, когда он сам пребывает вдали от неё.

## **Раздел 4**

### **Требование об отчуждении квартирной собственности**

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

- (1) Если квартирный собственник неоднократно нарушал свои обязанности в отношении другого квартирного собственника или квартирного товарищества, и если квартирные собственники больше не считают возможной его принадлежность к квартирным собственникам, то они могут потребовать, чтобы он произвел отчуждение своей квартирной собственности.
- (2) Требование об отчуждении можно прежде всего представить, если квартирный собственник:
- 1) неоднократно не выполнял обязанности, установленные статьей 31 настоящего Закона;
  - 2) свыше трёх месяцев задерживал оплату хозяйственных расходов по меньшей мере

за шесть месяцев, или

3) существенно раздражает своей деятельностью функционирование других квартирных собственности.

(3) Решение о представлении требования, установленного в части 1 настоящей статьи, принимается на основании большинства голосов квартирных собственников.

(4) Представление требования, установленного в части 1 настоящей статьи, не может быть исключено или ограничено соглашением квартирных собственников.

(5) Если недвижимая собственность разделена на две квартирных собственности, то требование, установленное в части 1 настоящей статьи, может представить один квартирный собственник против другого.

### **Статья 33. Требование исполнения решения**

(1) Если нарушивший обязанность квартирный собственник не отчуждает квартирную собственность не позднее чем по прошествии трёх месяцев с момента представления требования, то суд принимает решение об отчуждении на основании иска по меньшей мере одного квартирному собственнику или квартирному товариществу. При вынесении решения суд исходит из обстоятельств, являющихся основанием для требования об отчуждении.

(2) Срок, названный в первом предложении части 1 настоящей статьи, не должен соблюдаться, если квартирный собственник известил, что он отказывается от отчуждения.

(3) Иск, названный в части 1 настоящей статьи, следует представить до истечения одного года с момента представления требования.

(4) Квартирный собственник или квартирное товарищество может потребовать исполнения судебного решения в порядке, установленном в Кодексе об исполнительном производстве.

## **Раздел 5 Управление**

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

(1) Предмет квартирных собственности управляется исходя из закона, устава квартирному товариществу, соглашений квартирных собственников и интересов квартирных собственников.

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

(3) Лицо, на том же основании имеющее требование ко всем квартирным собственникам, исходящее из квартирной собственности, по которому закон предусматривает солидарную ответственность, должно представлять его к квартирному товариществу.

### **Статья 35. Обычное управление**

(1) Решения по вопросам обычного управления предметом части долевой собственности квартирной собственности принимают квартирные собственники на основании большинства голосов, если уставом квартирному товариществу не предусмотрены более строгие требования.

(2) В качестве обычного управления рассматривается прежде всего следующая деятельность:

1) обычное содержание в порядке и ремонт предмета долевой собственности;

2) заключение договоров для услуг, потребляемых через квартирное товарищество;

3) заключение договора страхования от ущерба, исходящего из стоимости восстановления предмета долевой собственности;

- 4) страхование ответственности квартирному товариществу;
- 5) создание ремонтного фонда и резервного капитала соответствующего размера;
- 6) взятие займа или иного аналогичного займу денежного обязательства, если его размер не превышает сумму хозяйственных расходов квартирному товариществу за предыдущий хозяйственный год;
- 7) заказ энергетического аудита и энергетического паспорта.

### **Статья 36. Взятие займа**

(1) Решение о взятии займа или иного аналогичного займу денежного обязательства, если это обязательство самостоятельно или вместе с существующими обязательствами превышает сумму хозяйственных расходов квартирному товариществу за предыдущий хозяйственный год, можно принять большинством голосов, установленным в части 3 статьи 9 настоящего Закона.

(2) До взятия обязательства, установленного в части 1 настоящей статьи, правление квартирному товариществу должно позволить внести соответствующую пометку в реестр квартирных товариществ.

### **Статья 37. Действия, необходимые для сохранения предмета долевой собственности**

(1) Квартирный собственник имеет право совершать действия, необходимые для сохранения предмета долевой собственности без согласия других квартирных собственников и квартирному товариществу, а также может потребовать от квартирному товариществу возмещения необходимых расходов.

(2) Решение о совершении действий, установленных в части 1 настоящей статьи, может принять также правление квартирному товариществу, если затягивание причинило бы существенный ущерб предмету долевой собственности.

(3) Если несение расходов, необходимых для сохранения предмета долевой собственности, не является возможным на основании действующей хозяйственной программы, то применяются положения части 4 статьи 41 настоящего Закона.

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

(1) Совершение строительного или иного большего переустройства, чем изменения, необходимые для содержания в порядке предмета долевой собственности не может решаться в рамках обычного управления, но для этого необходимо соглашение квартирных собственников.

(2) Для изменения, названного в части 1 настоящей статьи, не требуется согласия квартирному собственнику, права которого не затрагиваются сверх меры, которую квартирный собственник должен выдержать согласно пункту 2 части 1 статьи 31 настоящего Закона.

(3) Если более половины здания уничтожается, и ущерб не покрыт страховкой или иным образом, то здание невозможно восстанавливать в рамках обычного управления.

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

Решение о совершении тех необходимых изменений для модернизации предмета долевой собственности, в том числе для увеличения энергоэффективности, которыми не изменяется назначение предмета особой собственности и иным образом не причиняется чрезмерный ущерб оправданным интересам ни одного из квартирных собственников, принимается большинством голосов, установленным в части 3 статьи 9 настоящего Закона.

### **Статья 40. Распределение обязательств между квартирными собственниками при**

### **несении хозяйственных расходов**

(1) На основании хозяйственной программы квартирные собственники вносят периодические предоплаты в соответствии с размером своей части долевой собственности.

(2) Учитывая условия соглашения квартирных собственников, уставом квартирного товарищества можно предусмотреть отличающееся от установленного в части 1 настоящей статьи основание распределения обязательств и порядок их оплаты при несении хозяйственных расходов, если, учитывая все обстоятельства, это разумно и не причиняет чрезмерный ущерб оправданным интересам ни одного из квартирных собственников. Прежде всего уставом можно предусмотреть, что хозяйственные расходы, зависящие от действительного потребления, квартирный собственник оплачивает после выяснения размера расходов в соответствии с размером своей части долевой собственности, или в соответствии с объёмом потреблённой им услуги.

(3) Квартирный собственник может отказаться от несения расходов, с которыми он не согласен, если требование их несения от него, противоречило бы принципу добросовестности.

### **Статья 41. Хозяйственная программа**

(1) Правление квартирного товарищества составляет хозяйственную программу для хозяйственного года квартирного товарищества, которая состоит из следующих частей:

- 1) обзор состояния предмета долевой собственности и планируемых действий;
- 2) планируемые доходы и расходы квартирного товарищества;
- 3) распределение обязательств квартирных собственников при несении хозяйственных расходов;
- 4) размер платежей, производимых в резервный капитал и в ремонтный фонд;
- 5) прогнозируемое количество и стоимость услуги топлива, тепла, воды и канализации, а также электричества.

(2) Если соглашением квартирных собственников или уставом квартирного товарищества предусмотрена оплата хозяйственных расходов, зависящая от действительного потребления, после выяснения размера расходов, то в хозяйственной программе указывается только размер остальных расходов.

(3) Хозяйственную программу утверждает общее собрание квартирных собственников.

(4) Если в течение хозяйственного года обнаружится, что утверждённая хозяйственная программа не обеспечивает управление квартирными собственностями в предусмотренном в хозяйственной программе объёме и постоянную платёжеспособность квартирного товарищества, то правление квартирного товарищества обязано составить новую хозяйственную программу и созвать внеочередное общее собрание квартирных собственников для утверждения новой хозяйственной программы.

(5) Если к началу хозяйственного года новая хозяйственная программа не утверждена, то существующая хозяйственная программа действует до утверждения новой хозяйственной программы.

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

(1) Если квартирный собственник затягивает с уплатой хозяйственных расходов, то квартирное товарищество может потребовать от него уплаты пени в размере, установленном во втором предложении части 1 статьи 113 Обязательственно-правового закона.

(2) Если квартирное товарищество может потребовать пеню, то оно может потребовать от квартирного собственника возмещения расходов по взысканию долга в размере и на условиях, установленных в Обязательственно-правовом законе.

## **Раздел 6**

### **Обеспечение требования квартирного товарищества**

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

- (1) При отчуждении квартирной собственности права и обязанности квартирного собственника переходят приобретателю с момента перехода собственности.
- (2) При отчуждении квартирной собственности, за исключением её отчуждения в исполнительном и банкротном производстве, её приобретатель несёт ответственность перед квартирным товариществом в качестве поручителя за ставшие востребуемыми обязательства, исходящие из квартирной собственности отчуждателя. Ответственность приобретателя ограничена стоимостью квартирной собственности.

#### **Статья 44. Залоговое право квартирного товарищества**

- (1) Квартирное товарищество имеет залоговое право на квартирную собственность для обеспечения исходящих из квартирной собственности требований (далее - *залоговое право квартирного товарищества*).
- (2) К залоговому праву квартирного товарищества применяются положения законов относительно ипотеки, находящейся первом порядковом месте.
- (3) Величина залогового права квартирного товарищества равна сумме хозяйственных расходов квартирной собственности за прошлый хозяйственный год.
- (4) Величина залогового права квартирного товарищества определяется по утверждённому общим собранием квартирных собственников отчёту за хозяйственный год по состоянию на день перехода собственности. Если квартирное товарищество обязано представить годовой хозяйственный отчёт в реестр квартирных товариществ, то величина залогового права квартирного товарищества определяется по представленному в реестр отчёту за хозяйственный год.
- (5) Если по первому хозяйственному году квартирного товарищества еще нет отчёта, то величина залогового права квартирного товарищества определяется по хозяйственной программе. Если согласно части 2 статьи 41 настоящего Закона, оплата хозяйственных расходов, зависящих от действительного потребления, предусмотрена после выяснения величины расходов, то величина залогового права в этой части определяется по содержащемуся в хозяйственной программе прогнозу.
- (6) В соглашении об особой собственности квартирные собственники могут определить точную денежную величину залогового права квартирного товарищества.

## **Раздел 7**

### **Право на получение информации**

#### **Статья 45. Право квартирного собственника на получение информации**

- (1) Квартирный собственник имеет право на получение от правления информации относительно деятельности квартирного товарищества и на ознакомление с документами квартирного товарищества.
- (2) Правление может отказаться от предоставления информации и от представления документов, если есть основание предполагать, что это может причинить существенный ущерб другому квартирному собственнику или оправданным интересам третьего лица.
- (3) В случае, если правление отказывается от предоставления информации или от предоставления возможности ознакомления с документами, квартирный собственник может потребовать, чтобы решение о правомерности его требования принималось на общем собрании квартирных собственников, или, в течение двух недель с момента получения отказа правления, или в течение четырёх недель с момента представления ходатайства, если правление не ответило на него, представить суду в неисковом

производстве заявление для наложения на правление обязательства предоставить информацию или предоставить возможность для ознакомления с документами.

#### **Статья 46. Обязанность квартирного собственника предоставлять информацию**

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

(2) Если место жительства или нахождения квартирного собственника отличается от места нахождения квартирной собственности, то квартирный собственник обязан сообщить квартирному товариществу также почтовый адрес своего места жительства или нахождения.

(3) Если квартирный собственник не сообщил квартирному товариществу почтовый адрес своего места жительства или нахождения, то квартирное товарищество имеет право считать его местом жительства или нахождения местонахождение квартирной собственности.

#### **Статья 47. Право иного лица на получение информации**

Если квартирная собственность обременена ограниченным вещным правом, то обладатель ограниченного вещного права имеет право на получение от квартирного товарищества информации о величине задолженности квартирного собственника по хозяйственным расходам и об основаниях её возникновения.

### **Раздел 8**

#### **Имущество и бухгалтерский учёт квартирного товарищества**

#### **Статья 48. Резервный капитал**

Квартирное товарищество должно иметь резервный капитал, величина которого должна составлять по меньшей мере одну двенадцатую от предполагаемых годовых расходов квартирного товарищества. Решение о величине резервного капитала принимает общее собрание квартирных собственников.

#### **Статья 49. Надзор**

К надзору применяются положения статьи 34 Закона о некоммерческих объединениях.

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

(1) Правление организует бухгалтерский учёт квартирного товарищества.

(2) Квартирное товарищество, имеющее до десяти квартирных собственности, которым квартирные собственники руководят и представляют совместно согласно части 4 статьи 24 настоящего Закона, может вести бухгалтерский учёт кассовым методом. В таком случае применяются положения части 2 статьи 43 Закона о бухгалтерском учёте.

#### **Статья 51. Годовой хозяйственный отчёт**

(1) Если квартирное товарищество должно составлять годовой хозяйственный отчёт, то к его составлению, представлению и утверждению применяются положения частей 1-4 статьи 36 Закона о некоммерческих объединениях относительно годового хозяйственного отчёта некоммерческого объединения с особенностями, установленными в настоящем Законе.

(2) Уставом квартирного товарищества можно предусмотреть обязанность аудиторской проверки годового бухгалтерского отчёта квартирного товарищества.

(3) В годовом хозяйственном отчёте квартирного товарищества, дополнительно к

иным установленным в законе данным, указывается также величина хозяйственных расходов по каждой квартирной собственности.

(4) Квартирное товарищество представляет утверждённый годовой хозяйственный отчёт в реестр квартирных товариществ, в течение шести месяцев с момента окончания хозяйственного года. Если аудиторская проверка является обязательной, то отчёт представляется вместе с отчётом присяжного аудитора.

[RT I, 21.05.2014, 1 - в силе с 01.01.2018]

## **Раздел 9**

### **Особенности неплатёжеспособности квартирного товарищества**

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

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

#### **Статья 53. Утверждение временной хозяйственной программы**

(1) По предложению управляющего суд принимает решение об утверждении временной хозяйственной программы. Временная хозяйственная программа должна обеспечивать по меньшей мере покрытие расходов банкротного производства и обычное управление квартирными собственностями до принятия решения об утверждении хозяйственной программы, установленного в части 1 статьи 54 настоящего Закона.

(2) При объявлении банкротства, суд принимает решение о сроке представления временной хозяйственной программы, который не может быть больше 30 дней.

(3) При утверждении временной хозяйственной программы суд может предусмотреть оплату, зависящих от действительного потребления хозяйственных расходов после выяснения величины расходов также в случае, если в уставе квартирного товарищества это не предусмотрено.

(4) Квартирное товарищество, квартирные собственники, представляющее заявление о банкротстве лицо и банкротный управляющий могут представить жалобу на постановление об утверждении временной хозяйственной программы.

#### **Статья 54. Утверждение хозяйственной программы**

(1) После защиты требований суд по предложению управляющего принимает решение об утверждении хозяйственной программы квартирного товарищества для восстановления платёжеспособности квартирного товарищества (далее - *восстанавливающая платёжеспособность хозяйственная программа*) или для прекращения части особой собственности квартирных собственников и квартирного товарищества (далее - *прекращающая квартирное товарищество хозяйственная программа*).

(2) Квартирное товарищество, квартирные собственники и кредиторы могут представить жалобу на постановление об утверждении хозяйственной программы. Жалобу на постановление об утверждении прекращающей квартирное товарищество хозяйственной программы может представить также обладатель ограниченного вещного права, обременяющего квартиру собственностью. На жалобу на постановление окружного суда можно представить жалобу на постановление.

#### **Статья 55. Утверждение хозяйственной программы, восстанавливающей платёжеспособность**

(1) Суд принимает решение об утверждении восстанавливающей платёжеспособность хозяйственной программы, если, учитывая все обстоятельства, восстановление

платёжеспособности квартирного товарищества возможно в течение разумного срока.

(2) Суд принимает решение об утверждении восстанавливающей платёжеспособность хозяйственной программы в таком объёме и на такой период, как это необходимо для удовлетворения требований кредиторов в наибольшем возможном объёме и в течение возможно короткого срока. При принятии решения об утверждении хозяйственной программы суд учитывает все обстоятельства, прежде всего значение квартирных собственности для квартирных собственников, платёжеспособность квартирных собственников и причины возникновения неплатёжеспособности.

(3) К принятию решения об утверждении восстанавливающей платёжеспособность хозяйственной программы и к его последствиям применяются положения Закона о банкротстве относительно утверждения компромисса и его последствий с особенностями, установленными в настоящем Законе.

(4) Требования кредиторов к квартирному товариществу, которые не представлены в ходе банкротства, а также требования в части, которая остаётся неудовлетворённой в ходе банкротства, прекращаются.

### **Статья 56. Утверждение хозяйственной программы, прекращающей квартирное товарищество**

Суд принимает решение об утверждении прекращающей квартирное товарищество хозяйственной программы, а также о прекращении части особой собственности квартирных собственников и квартирного товарищества, а также о прекращении ограниченных вещных прав, обременяющих квартирные собственности или о переводе в открывающийся раздел реестра недвижимой вещи, если, учитывая все обстоятельства, утверждение восстанавливающей платёжеспособность хозяйственной программы невозможно.

## **Глава 4**

### **Прекращение квартирных собственности и квартирного товарищества**

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

(1) Квартирные собственности и квартирное товарищество прекращаются соглашением о прекращении особой собственности, заключённым между квартирными собственниками или решением собственника квартирных собственности.

(2) Прекращение квартирного товарищества, а также принудительное прекращение без прекращения части особой собственности квартирной собственности невозможно.

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

(1) Квартирные собственности могут соглашением принять решение о прекращении части особой собственности квартирных собственности и квартирного товарищества.

(2) Для прекращения особой собственности требуется соглашение квартирных собственников и внесение соответствующей записи в крепостную книгу.

(3) К соглашению о прекращении особой собственности применяются положения статьи 120 Закона о вещном праве.

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

#### **Статья 59. Требование прекращения особой собственности**

(1) К требованию предоставления волеизъявлений, необходимых для прекращения части особой собственности квартирных собственности и квартирного товарищества,

применяются положения статьи 9 настоящего Закона об изменении соглашения об особой собственности.

(2) Если здание полностью уничтожено, то предполагается, что прекращение части особой собственности квартирных собственников и квартирного товарищества, учитывая оправданные интересы квартирных собственников, согласуется с принципом добросовестности и не причиняет чрезмерного ущерба оправданным интересам ни одного из квартирных собственников.

#### **Статья 60. Закрытие частей реестра квартирных собственников и регистрационной карточки квартирного товарищества**

(1) Квартирное товарищество представляет держателю реестра квартирных товариществ заявление о внесении в реестр ликвидации квартирного товарищества. К заявлению следует приложить копию соглашения о прекращении особой собственности.

(2) Заявление для закрытия разделов реестра квартирных собственников и для закрытия регистрационной карточки квартирного товарищества представляется держателю крепостной книги. После получения заявления, держатель крепостной книги передаёт заявление держателю реестра квартирных товариществ.

(3) При закрытии разделов реестра квартирных собственников относительно недвижимой вещи открывается новый раздел реестра и одновременно закрываются разделы реестра всех квартирных собственников в порядке, установленном в Законе о вещном праве и в Законе о крепостной книге. Данные закрытых частей реестра вносятся в соответствующие разделы открываемой части реестра.

(4) Запись о закрытии частей реестра квартирных собственников вносится после того, как держатель реестра квартирных товариществ сообщил, что отсутствуют препятствия для закрытия регистрационной карточки квартирного товарищества. Регистрационную карточку квартирного товарищества можно закрыть после ликвидации квартирного товарищества. Запись о закрытии регистрационной карточки квартирного товарищества вносится незамедлительно после внесения записи о закрытии частей реестра квартирных собственников.

(5) Более точные действия держателя крепостной книги и держателя реестра квартирных товариществ при закрытии частей реестра квартирных собственников и регистрационной карточки квартирного товарищества устанавливает ответственный за данную сферу министр своим постановлением.

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

(1) Лицо, которому принадлежат все квартирные собственности, может представляемым держателю крепостной книги заявлением о закреплении прекратить особые собственности и квартирное товарищество. Особые 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 на обустройство квартиры**

#### **Статья 62. Право на обустройство квартиры**

(1) Если право на обустройство в качестве идеальных долей принадлежит нескольким лицам, то обустройщики могут договориться о том, что у каждого участника долевой собственности возникает особая собственность на жилое помещение или нежилое помещение в здании, являющемся существенной частью права на обустройство или

строящемся на основании права на обустройство и создаются права на обустройство квартиры.

(2) Обустройщик может разделить принадлежащее ему право на обустройство на права на обустройство квартиры. В таком случае применяются положения статьи 8 настоящего Закона.

(3) Для создания прав на обустройство квартиры необходимо согласие собственника недвижимой вещи.

(4) Недвижимая вещь не может одновременно быть предметом квартирных собственности и быть обременена правом на обустройство квартиры.

(5) При закреплении прав на обустройство квартиры на каждое право на обустройство квартиры открывается самостоятельная часть реестра недвижимости и одновременно закрывается существующая часть реестра права на обустройство. В часть реестра обременённой недвижимой вещи вносится запись о том, что право на обустройство разделено на права на обустройство квартиры.

(6) В иной части к праву на обустройство квартиры применяются положения, регулирующие квартирную собственность и право на обустройство.

## **Глава 6**

### **Реестр квартирных товариществ**

#### **Статья 63. Ведение реестра**

(1) Реестр квартирных товариществ (далее - *реестр*) - это часть реестра некоммерческих объединений и фондов, имеющих статус частноправовых юридических лиц, в отношении которого применяются положения правовых актов относительно реестра некоммерческих объединений и фондов, имеющих статус частноправовых юридических лиц, если из настоящего Закона не следует иное.

(2) Реестр ведет реестровый отдел Тартуского уездного суда.  
[RT I, 09.05.2017, 1 - в силе с 01.01.2018]

(3) [Часть недействительна - RT I, 09.05.2017, 1 - в силе с 01.01.2018]

(4) В регистрационную карточку квартирному товариществу вносятся следующие данные:

- 1) регистрационный код квартирному товариществу;
- 2) название квартирному товариществу;
- 3) дополнительное название квартирному товариществу;
- 4) адрес местонахождения квартирному товариществу, если он отличается от адреса местонахождения квартирных собственности;
- 5) имя и личный код члена правления;
- 6) наименование и регистрационный код управляющего;
- 7) имя и личный код банкротного управляющего;
- 8) имя и личный код ликвидатора;
- 9) порядок права представительства членов правления и ликвидаторов, если он отличается от предусмотренного в законе общего правила;
- 10) дата утверждения устава и дата изменения устава;
- 11) пометка относительно займа, установленного в статье 36 настоящего Закона;
- 12) прекращение;
- 13) объявление банкротства и прекращение банкротного производства;
- 14) удаление из реестра;
- 15) данные хранителя документов ликвидированного товариществу;
- 16) порядковый номер и дата записи, а также подпись, имя и должность лица, исполнившего постановление о внесении записи и лица, компетентного для принятия решения по записи;
- 17) ссылки на более ранние и более поздние записи, а также примечания.

(5) Если суд на основании пункта 2 части 6 статьи 29 настоящего Закона приостановил должностное положение члена правления, то в реестр вносится соответствующая пометка об этом.

## **Глава 7** **Прикладные положения**

### **Раздел 1** **Применение Закона к движимым вещам**

#### **Статья 64. Применение Закона о квартирной собственности и квартирных товариществах**

Положения глав 1-4 и 6 настоящего Закона применяются также к жилым помещениям и нежилым помещениям, находящимся в гражданском обороте в качестве движимой вещи.

### **Раздел 2** **Переходные положения**

#### **Статья 65. Существующие квартирные собственности**

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

#### **Статья 66. Объединения квартирных собственников**

(1) Если для управления долей долевой собственности квартирных собственников не образовано квартирное товарищество в значении Закона о квартирных товариществах, действовавшего до вступления настоящего Закона в силу, то для управления квартирными собственностями, при вступлении настоящего Закона в силу, возникает квартирное товарищество.

(2) Права и обязанности объединения квартирных собственников переходят квартирному товариществу.

(3) Если квартирные собственники назначили управляющего в значении Закона о квартирной собственности, действовавшего до вступления настоящего Закона в силу, то управляющий - физическое лицо считается членом правления и управляющий - юридическое лицо считается управляющим в значении настоящего Закона.

(4) Регистрационная карточка квартирного товарищества открывается в реестре квартирных товариществ в порядке должностных задач.

#### **Статья 67. Квартирные товарищества, учреждённые для управления одной недвижимой вещью**

(1) Если для управления и хозяйствования частью долевой собственности квартирных собственников одной недвижимой вещи учреждено квартирное товарищество в порядке, установленном Законе о квартирных товариществах, действовавшем до вступления настоящего Закона в силу, то существующее квартирное товарищество считается квартирным товариществом в значении настоящего Закона.

(2) Квартирное товарищество, в регистрационную карточку которого внесены данные, названные в части 6 статьи 3 или во втором предложении части 4 статьи 17 Закона о квартирных товариществах, действовавшего до вступления настоящего Закона в силу, при вступлении настоящего Закона в силу, в порядке должностных задач вносится в реестр квартирных товариществ в качестве квартирного товарищества.

(3) В случае, названном в части 2 настоящей статьи, из регистрационной карточки квартирному товариществу удаляются номера недвижимостей квартирных собственности и название квартирному товариществу вносится в реестр квартирных товариществ в качестве дополнительного названия квартирному товариществу.

### **Статья 68. Квартирные товарищества, учреждённые для управления несколькими недвижимыми вещами**

(1) Если для управления и хозяйствования частью долевой собственности квартирных собственности нескольких недвижимых вещей учреждено квартирное товарищество в значении части 5 статьи 3 Закона о квартирных товариществах, действовавшего до вступления настоящего Закона в силу, то при вступлении настоящего Закона в силу, для управления квартирными собственностями каждой недвижимой вещи возникает квартирное товарищество в значении настоящего Закона и существующее квартирное товарищество считается прекращённым.

(2) Регистрационные карточки квартирных товариществ открываются в реестре квартирных товариществ в порядке должностных задач.

(3) К ликвидации и удалению из реестра применяются положения Закона об общей части гражданского кодекса и Закона о некоммерческих объединениях, касающиеся ликвидации и удаления из реестра некоммерческого объединения.

(4) Имущество ликвидируемого квартирному товариществу, после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между квартирными товариществами, возникшими при вступлении настоящего Закона в силу, в соответствии с размером общей площади предмета особой собственности.

(5) Если имущества ликвидируемого квартирному товариществу не хватает для удовлетворения всех требований кредиторов, то квартирные товарищества, возникшие при вступлении настоящего Закона в силу, несут ответственность за требования в качестве долевых должников, в соответствии с размером общей площади предмета особой собственности.

### **Статья 69. Продолжение деятельности квартирному товариществу, учреждённого для управления несколькими недвижимыми вещами**

(1) Положения статьи 68 настоящего Закона не применяются, если квартирные собственники приняли решение, названное в части 1 статьи 17<sup>2</sup> Закона о квартирных товариществах, действовавшего до вступления настоящего Закона в силу и своевременно представили его держателю реестра.

(2) Уставом квартирному товариществу, учреждённого для управления несколькими недвижимыми вещами, можно предусмотреть, что названное в настоящем Законе принятие решений большинством квартирных собственников находится в компетенции общего собрания квартирных собственников каждой недвижимой вещи.

(3) В случае квартирному товариществу, учреждённого для управления несколькими недвижимыми вещами, не применяются положения части 3 статьи 34 настоящего Закона.

(4) Квартирные собственники могут принять решение о прекращении квартирному товариществу, учреждённого для управления несколькими недвижимыми вещами.

Решение о прекращении считается принятым, если за него отдано свыше половины голосов тех квартирных собственников, которым принадлежит свыше половины долей долевой собственности этой недвижимой вещи. Протокол принявшего решение общего собрания, должен быть нотариально удостоверен.

(5) Квартирные собственники каждой недвижимой вещи могут принять решение о разделении квартирному товариществу, учреждённого для управления более чем двумя недвижимыми вещами на условиях, установленных в части 4 настоящей статьи.

(6) В случаях, названных в частях 4 и 5 настоящей статьи, применяются положения

статьи 68 настоящего Закона.

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

(1) Если квартирное товарищество возникает на основании статьи 66 или 68 настоящего Закона, то заявление для внесения члена правления или управляющего следует представить в реестр квартирных товариществ к 30 июня 2018 года.

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

#### **Статья 71. Срок внесения в реестр пометки о займе**

Если при вступлении настоящего Закона в силу денежные обязательства квартирного товарищества соответствуют условиям, установленным в части 1 статьи 36 настоящего Закона, то правление квартирного товарищества должно к 31 декабря 2018 года представить заявление для внесения пометки, названной в части 2 той же статьи, в реестр квартирных товариществ.

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

(1) Если до вступления настоящего Закона в силу квартирная собственность обременена ипотекой, то величина залогового права квартирного товарищества до окончания срока действия ипотеки равна пяти процентам от результата, приходящегося на распределение в исполнительном производстве или от денежной суммы, полученной от продажи предмета залога в банкротном производстве, но не больше чем сумма, названная в части 3 статьи 44 настоящего Закона.

(2) Если величина залогового права квартирного товарищества, согласно части 1 настоящей статьи, меньше чем сумма, названная в части 3 статьи 44 настоящего Закона, то к оставшейся части применяются положения относительно ипотеки на первом свободном порядковом месте.

### **Раздел 3 Изменение законов**

**Статья 73 - Статья 92** [Опущены в настоящем тексте.]

### **Раздел 4 Признание законов недействительными**

**Статья 93 - Статья 94** [Опущены в настоящем тексте.]

### **Раздел 5 Вступление Закона в силу**

#### **Статья 95. Вступление Закона в силу**

Настоящий Закон вступает в силу 1 января 2018 года.