





**III Зимняя академия
квартирных товариществ**

24 - 25 января 2019 г., Пярну
Ирина Рева



Наиболее часто задаваемые вопросы

- Какой основной закон регулирует деятельность квартирного товарищества?
- Является ли Квартирное товарищество недоходным объединением (MTÜ)?
- Отличие КТ, в котором менее 10 квартирных собственности
- Собственник квартиры отказывается приходить на общие собрания. Можно ли его принудить к этому?




Наиболее часто задаваемые вопросы

- Собрание квартирных собственников
- Устав
- Принятие решений без созыва собрания
- Право голоса на общем собрании
- Созыв нового (повторного) общего собрания
- Правление КТ
- Назначение замещающего члена правления


 **Вопросы, поступившие от участников**

- Üldkoosolekuks võib korteriomaniik lihtkirjaliku volitusega koosolekul tema eest hääletama teise isiku. Aga meil on 2 omanikku kirjutanud KÜ'le volituse, kuhu on kirjutatud "tähtajatu" - kas see volitus kehtib kas või 10 või rohkemgi aastat? Või peab omanik ikkagi iga koosoleku jaoks kirjutama uue volituse?
- Küsimus seoses üldkoosoleku läbiviimisega: kas olen õigesti aru saanud, et kui korteril on mitu omanikku ning üldkoosolekul osaleb ainult üks neist, siis on tal hääleõigus ainult siis, kui tal on ka teiste omanike volikirjad? Kui tal teiste omanike volikirju ei ole, kas ta siis loetakse kvooriumi sisse või mitte?
- Kuidas teostavad ühised omanikud hääleõigust üldkoosolekul? Meil on kahel korteriomandil kaks kaasomanikku, kuidas nad saavad üldkoosolekul hääletada?


 **Вопросы, поступившие от участников**

- Hetkel on meil kehtivas põhikirjas "7.7.1.4 korduskoosolek on pädev vastu võtma otsuseid, kui sellel osaleb vähemalt 15 Ühistu liiget. "


Kuid KrtS on "§ 23. Uue üldkoosoleku kokkukutsumine
 (1) Kui korteriomaniike üldkoosolek on käesoleva seaduse § 20 lõike 2 järgi otsustusvõimetu, kutsub juhatus sama päevakorraga kokku uue üldkoosoleku, mis on otsustusvõimeline osalejate arvust olenemata. Sellele asjaolule tuleb üldkoosoleku kutses viidata."
 Kas kehtib aastaid tagasi kinnitatud põhikirja punkt või tõesti võib uuel koosolekul otsustada ka 1 inimene?

 **Вопросы, поступившие от участников**


- Korterühistu üldkoosolek võttis kvalifitseeritud häälte enamusega vastu otsuse kortermaja renoveerimiseks. Kuna ühistu arvel polnud renoveerimistaotluse ettevalmistamiseks (tehnilise konsultandi palkamiseks, energiaauditi teostamiseks ja renoveerimisprojekti tellimiseks) piisavalt raha, otsustas üldkoosolek samuti kvalifitseeritud häälte enamusega koguda sihtotstarbeks kolme osamaksena selleks raha. Kõik korterid peale ühe maksid koostatud arvete põhjal raha ära ja nüüd ootame millal saab toetustaotluse sisse anda.
- **Kas korterühistul on õigus seda raha 494,12€ kohtu kaudu sisse nõuda?** Keeruliseks teeb asja see, et omanik ei ela korteris sees ja E-kirjadele ei vasta. Samas samale e-posti aadressile saadetud üüriarveid tasub korralikult.

 **Вопросы, поступившие от участников**


- Kas veel 2017 aastal kehtinud Korteriomandi- ja korteriühituseadusega võis üldkoosolek hääletamusega volitada juhatus?
- 1) Võtma pakkumisi kõikidelt alternatiividelt ja valima välja korteriühitusele haldaja (haldusteenust osutava ettevõtte)
- 2) Volitama juhatus majandustoimingute tegemiseks (Kuni uue majanduskava kinnitamiseni volitada juhatus tegema ühistu nimel majandustoiminguid kulude tasemel, mis ei ületa praeguse valitseja poolt tehtavate kulude taset)
- 2018 aastal jõustunud Korteriomandi- ja korteriühituse seaduse 35 paragrahv ütleb:
 - (1) Korteriomandi kaasomandi osa eseme tavapärase valitsemise küsimuste üle otsustavad korteriomaniikud hääletamuse alusel, kui korteriühituse põhikirjaga ei nähta ette rangemaid nõudeid.
 - (2) Tavapärase valitsemisena käsitatakse eelkõige järgmisi tegevusi:
 - 1) kaasomandi eseme tavapärase korrashoid ja remont;
 - 2) korteriühituse kaudu tarbitavate teenuste jaoks lepingute sõlmimine;
 - 3) kaasomandi eseme taastamisväärtusest lähtuva kahjukindlustuslepingu sõlmimine;
 - 4) korteriühituse vastutuse kindlustamine;
 - 5) kohase suurusega reservkapitali ja remondifondi loomine;
 - 6) laenu või muu laenusarnase mõjuga rahalise kohustuse võtmine, kui selle suurus ei ületa korteriühituse eelmise majandusaasta majandamiskulude summat;
 - 7) energiamüüdi ja energiamärgise tellimine.
- Kas üldkoosolek võib volitada juhatus neid otsuseid tegema, kui jah siis milliseid nendest 7st?
- Milliseid otsuseid saab vastu võtta ainult kõikide omanike nõusolekul?

 **Вопросы, поступившие от участников**

- **Üldkoosolek ei suuda valida juhatus**
- Käite on jõudnud aeg, kus mõnes vanas korteriühituses staažikad ja entusiastlikud juhatus liikmed on kas lahkunud või enam ei suuda seda koormat kanda. Vanad ei jaksa, noortel ei ole aega. See on ilma puhkuseeta vähe tasustatud kuid suure vastutusega tänamatu töö. Pealegi ei olda juhatuses tööga sageli ka rahul.
- Olgu näiteks: Ühistu Põhikirjas on juhatus on 5-e liikmeline, kuid mitte keegi ei soovi juhatus liikmeks hakata ja üldkoosolek ei suuda juhatus valida. Põhikirja muutmiseks peab osalema üldkoosolekul vähemalt 2/3 korteriomaniikest, kuid sellist kvoorunit pole võimalik kokku saada. Korduskoosolekuga (otsustusvõimeline sõltumata osalejate arvust) põhikirja ei muuda.
- **Milline on lahendus?**

 **Вопросы, поступившие от участников**


- **Probleeme tekitab KrtS § 45. Korteriomaniiku õigus saada teavet**
- (1) Korteriomaniikul on õigus saada juhatuselt teavet korteriühituse tegevuse kohta ja tutvuda korteriühituse dokumentidega.
- (2) Juhatus võib keelduda teabe andmisest ja dokumentide esitamisest, kui on alust eeldada, et see võib tekitada olulist kahju teise korteriomaniiku või kolmanda isiku õigustatud huvidele.
- (3) Korteriomaniik võib juhuil, kui juhatus keeldub teabe andmisest või dokumentidega tutvumise võimaldamisest, nõuda, et tema nõudmise õiguspärasuse üle otsustaks korteriomaniike üldkoosolek...
- Küsimused:
 - 1 Mida tähendab „dokumentidega tutvumine“ selle seaduse tähenduses?
 - kas see tähendab ühistu poolt ainult dokumentide näitamist, ilma kommentaarideta;
 - kas KÜ peab tegema ja andma dokumentidest koopiaid;
 - kes on siin „kolmas isik“;
 - mis võiks olla näiteks kolmanda isiku „õigustatud huvi“;
 - millal on nõue „õiguspärane“, millal mitte;
 - kuidas võiks välja näha „dokumentidega tutvumise võimaldamise“ protseduur ja toiming.



Вопросы, поступившие от участников

Kes kaitseb juhatuse esimeest?


- On üsna levinud jutt, et igas majas leidub „selliseid“, kes räägivad ja mõned ka usuvad, et juhatuse esimehed on ebaausad või koguni sulid. Kui see on nii, siis tuleb Korterühistute liidul mõelda, kuidas kaitsta KÜ juhatuse esimehi ja korrale kutsuda „selliseid“ kes valetavad, laimavad, teisi sulideks nimetavad jne. Hea on nõu anda ja ütelda, et asjaga tuleb minna kohtusse. Aga kui palju see maksab ja tervise kahju peale selle. Korteriomanike õigusi tagab § 45. Kes kaitseb juhatuse esimeest?
- Vanasti olid olemas „Seltsimehelikud kohtud“. Kas ei võiks EKÜL juures olla näiteks „OmaKohus“, kus selliseid probleeme saaksime lahendada kiiresti ja efektiivselt.
- Millised on EKÜL mõtted ja ettepanekud selles küsimuses? Kuuldavasti on küsimuse juba üles võtnud endine kohtunik Helve Särğava.



Судебные решения I

1. Решение Таллиннского окружного суда по делу 2-16-14937


- *Прежде чем обратиться в суд с оспариванием решения общего собрания, следует, в соответствии с принципом добросовестности, попробовать найти решение проблемы внесудебно.*



Судебные решения II


2. Решение Таллиннского окружного суда по делу 2-18-8523

- *Если устав КТ содержит положение, что можно принимать решения письменно в случае, если решение поддерживают все члены товарищества, то можно ли опираться на закон, предполагающий согласие большинства?*

**Судебные решения III**

3. Решение Таллиннского окружного суда от 29.09.2018 г. по делу нр 2-18-13413 и Решение государственного суда от 16.01.2019 г. по делу нр. 2-18-10407


- *Как следует созывать повторное (новое) общее собрание? Согласно положениям устава или исходя их положений нового закона?*

**Судебные решения IV**

3. Решение Таллиннского окружного суда по делу 2-16-17812 от 05.09.2018 г.


В чьи полномочия входит решение о вступлении в члены Эстонского Союза Квартирных Товариществ?

Могут ли судебные затраты, в случае денежного требования, превышать цену иска ?

**Судебные решения V**

5. Решение государственного суда от 07.11.2018 по делу 2-17-9986


Обязан ли член квартирного товарищества, исходя из принципа добросовестности, участвовать в управлении товариществом и голосовать за необходимые решения?



Судебные решения VI

6. Решение государственного суда от 24.10.2018 по делу 2-17-7999


Предполагается ли согласие конкретного собственника в случае, если при строительстве новой квартирной собственности необходимые для этого коммуникации будут проходить через его квартирную собственность?



Судебные решения VII

7. Решение государственного суда от 16.05.2018 по делу 2-16-8344

Случай о нанесении ущерба, связанного с пожаром. Кто все же отвечает за электропроводку и электрооборудование, находящиеся в квартире?




Срок давности по требованию, признанному вступившим в силу решением суда

TsÜS § 157 (Закон об Общей части гражданского кодекса)

Статья 157


(1) Срок давности по требованию, признанному вступившим в законную силу решением суда, а также по требованию, вытекающему из судебного соглашения или иного исполнительного документа, составляет 10 лет.

(2) Течение срока давности по требованиям, указанным в части 1 настоящей статьи, начинается со дня вступления решения суда в законную силу или со дня издания иного исполнительного документа, но не ранее дня, когда требование становится взыскиваемым.




Решения судов в интернете

- Решения государственного суда можно найти по адресу
<http://www.nc.ee>
- Поиск решений уездных и окружных судов доступен по адресу
<http://www.kohus.ee/1527>
<http://www.riigiteataja.ee>




Ведение регистра собственников

- Начиная с 01.01.2018 г. у членов правления КТ и у квартирного собственника есть возможность получить данные собственников товарищества БЕСПЛАТНО через новый портал недвижимости uus e-kinnistusraamatu infosüsteem
- <https://uuskinnistusraamat.rik.ee/detailparing/Login.aspx>
- После входа в систему по ID карте как частное лицо следует через ПОИСК /*Otsing* (по адресу или кадастровому номеру) найти связанную с товариществом недвижимость, а затем нажать на *Salvesta*.
(Alus: Justiitsministri määrus Kinnistusraamatu andmetöötluskeskus)




III часть Свободный микрофон – вопросы от КТ и дискуссия

1. Закон о квартирной собственности и квартирных товариществах необычайно сложный, непонятный простым людям, некоторые предписания закона способствуют т.н. "захватам" товариществ, а также финансовым расходам со стороны владельцев квартир, что может привести к потере собственности.
2. Вышеупомнутый закон может быть по-разному интерпретирован, особенно в тех случаях, когда для принятия решения необходимо 50%+1 голосов владельцев, или когда требуется согласие всех владельцев квартир. Существуют также и спорные моменты относительно проведения виртуальных общих собраний товарищества.
3. Качество курсов оставляет желать лучшего: законы не разъясняются до конца.




III часть
Свободный микрофон – вопросы от ЖТ и дискуссия

- 4. Таллинн оказывает финансовую поддержку в участии в курсах только в том случае, если товарищество является членом Союза квартирных товариществ, где и проводится обучение.
- 5. Большая нехватка парковочных мест в городе. Строительство новых домов продолжается, однако дополнительные парковочные места отсутствуют.
- 6. Департамент городского планирования не соблюдает предписание о том, что на письма необходимо отвечать в течение 30 дней. На некоторые письма, отправленные летом, до сих пор не пришло ответа. Например, если в одном доме стоят разные окна, то такая ситуация вызывает в департаменте настоящую неразбериху. В таком случае департамент мог бы выдавать квартирным владельцам временные справки, чтобы при необходимости можно было взять кредит или продать квартиру.
- 7. Перенос Регистра некоммерческих объединений из Таллинна и невозможность получить список собственников в Таллинне;



III часть
Свободный микрофон – вопросы от ЖТ и дискуссия

- 8. Изменение законодательства в пользу председателей, которые работают на постоянной основе в квартирном товариществе, однако трудовой стаж им не засчитывается;
- 9. Судебные разбирательства тянутся слишком долго, и они чрезмерно затратны для владельцев квартир. Если собственники квартир подают в суд на членов правления товарищества, их финансовые затраты удваиваются, так как деньги товарищества - это деньги, собранные с самих же владельцев.
- 10. Необходимо расширить полномочия Таллиннской муниципальной полиции, чтобы помочь Спасительному департаменту осуществлять проверки квартир (установлены ли дымовые датчики, исправны ли газовые приборы, кто собирается в заброшенных квартирах).
- 11. Особое внимание было уделено собственниками жилья техническому состоянию зданий. Правления квартирных товариществ и собственники жилья говорили о требованиях к системам пожаробезопасности жилых домов и беспокоились о том, что проверки осуществляются нерегулярно. Так же неоднократно поднимался вопрос того, что обычные квартирособственники не имеют доступ к документации квартирного товарищества и обеспокоены отсутствием контроля над деятельностью правлений.
- 12. По аналогии с Инспекцией труда, государство должно создать комиссию по решению споров квартирных товариществ, которая служила бы в качестве предшествующего суду органа и решала все спорные вопросы. Речь идет не о примирительной комиссии, а именно о созданной законным путем и признанной государством комиссии.



Спасибо за внимание!
Ваши вопросы!
irina.reva@ekyl.ee
tel. 6275740
