



# УСПЕШНОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ КВАРТИРНЫХ СОБСТВЕННИКОВ

Нарва, 24 апреля 2024 г

Ирина Рева

юрист Союза квартирных товариществ Эстонии

# Основные законы, регулирующие организацию и проведение общего собрания

- Закон о квартирной собственности и квартирных товариществах  
(Korteriomandi – ja korteriühistuseadus, KrtS)
- Закон о некоммерческих объединениях  
(Mittetulundusühingute seadus, MTÜS)
- Закон об общей части гражданского кодекса  
(Tsiviilseadustiku üldosa seadus, TsÜS §§ 24 – 47, §§ 67 - 76)

- **KrtS § 1 lg 4**

Квартирное товарищество – это частноправовое юридическое лицо, членами которого являются все собственники квартирных собственности одной недвижимой собственности, разделённой на квартирные собственности (далее – квартирный собственник).

- **Высшим руководящим органом квартирного товарищества является общее собрание его членов (квартирных собственников) .**  
Уровень подготовки и проведения собрания, правильная и точная формулировка его решений, информирование всех членов товарищества о принятых решениях – все это является одним из основных показателей при оценке деятельности правления товарищества, а также дает членам товарищества оправданные ожидания в сфере его деятельности. Конечным итогом этого является создание благоприятной обстановки в доме.

# Принятие решений в КТ

## Общее собрание квартирособственников

- (1) Выносимые большинством голосов решения по настоящему закону или в соответствии с соглашением квартирособственников принимаются на общем собрании собственников квартир
- (2) Общее собрание собственников квартир  **правомочно**  принимать решение, если участвующим в нем собственникам квартир принадлежит  **более половины ГОЛОСОВ**  и  **более половины долевой собственности, если уставом не предусмотрено иное.**
- (3) Если на повестке дня общего собрания собственников квартир изменение устава, введение хозяйственного плана или утверждение годового хозяйственного отчета, в уведомлении об общем собрании следует указать  **место, где можно ознакомиться**  с проектом устава или хозяйственного плана или с годовым отчетом, а также  **порядок ознакомления**  с документами.
- (4) Если собственник квартиры сообщил КТ свой адрес электронной почты, то уведомление об общем собрании и указанные выше необходимые документы  **следует**  отправлять по этому адресу.

# Право голоса на общем собрании

## (KrtS § 22 lg 5)

- В общем собрании может участвовать квартирный собственник сам или его представитель, наличие права представительства которого, подтверждено письменным документом. **Не допускается ограничение уставом права члена квартирного товарищества назначать представителя (01.02.2023).** 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.**

# Принятие решений в КТ

## 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 квартирному товарищества, если общая собственность не внесена в крепостную книгу (KrtS § 15).

- Круг квартирных собственников, правомочных для участия в общем собрании квартирных собственников, определяется в день общего собрания, до начала общего собрания (KrtS § 22 lg 2).



# Требования к регистрации участников собрания

- **MTÜS § 21 lg 3<sup>1</sup>**

На общем собрании составляется список участвующих в нём членов, в который вносятся имена участвующих в общем собрании членов, количество голосов, способ участия, а также имя представителя члена некоммерческого объединения. Список подписывают председатель и протоколист общего собрания, а также каждый физически присутствующий на общем собрании член некоммерческого объединения или представитель члена некоммерческого объединения

# Участие в собрании с помощью электронных средств связи (TsÜS § 33<sup>1</sup>)

- Член органа юридического лица может участвовать в собрании органа и осуществлять свои права с помощью электронных средств связи без физического присутствия, с помощью происходящей в реальном времени двухсторонней связи или другим подобным электронным образом, что позволяет члену органа юридического лица следить за собранием, находясь вне его, выступать на собрании и голосовать при принятии решений, если законом или уставом не предусмотрено иначе.

# Право голоса на общем собрании (KrtS § 22)

- На общем собрании квартирособственников каждая квартирная собственность дает один голос. Устав КТ может предусматривать, что каждый собственник квартиры имеет один голос, независимо от количества принадлежащих ему квартирных собственности или что количество голосов определяется размером доли собственности квартирной собственности.
- Собственник квартиры не имеет права голоса при принятии решения, если принимается решение о его освобождении от обязательств или ответственности, о совершении сделки между ним и квартирным товариществом или о ведении с ним правового спора и о назначении представителя КТ в этой сделке или споре или по вопросам, касающимся проверки или оценки действия квартирособственника или его представителя в качестве члена правления, или если в отношении квартирособственника действует решение, вынесенное по статье 32 настоящего закона (требование отчуждения квартирной собственности). При определении кворума голоса этого члена не учитываются.

# Решение общего собрания

- Решения по вопросам обычного управления принимают квартирные собственники на основании большинства голосов, если уставом квартирного товарищества не предусмотрены более строгие требования  
**(KrtS § 35 lg 1)**
- При выборах избранным общим собранием считается кандидат, получивший наибольшее количество голосов, если уставом не предусмотрено требование большего числа набранных голосов. При распределении голосов поровну проводится жеребьевка, если иное не предусмотрено уставом.

**(MTÜS § 22lg 1<sup>1</sup>)**

# Решение общего собрания

## Изменение устава

- Решение об изменении устава считается принятым, если за него проголосовали более 2/3 участвовавших в общем собрании членов или их представителей и если уставом не предусмотрено требование большего перевеса голосов.
- Изменение устава вступает в законную силу с момента его внесения в коммерческий регистр

(MTÜS § 23 lg 1, lg 2)

# Решение общего собрания

## Взятие кредита

### § 36 Взятие заема (кредита)

- (1) Решение о взятии заема или иного аналогичного заему денежного обязательства, если это обязательство самостоятельно или с существующими обязательствами **превышает сумму хозяйственных расходов предыдущего хозяйственного года** квартирного товарищества, можно принять большинством голосов, установленном в части 3 статьи 9 настоящего закона, т.е за **должно проголосовать более половины от общего числа голосов собственников, которым одновременно принадлежит более половины долевой собственности.**
- (2) До принятия обязательства по займу правление квартирного товарищества должно предпринять действия для внесения в регистр квартирных товариществ соответствующей отметки.

# Решение общего собрания

## Модернизация предмета долевой собственности

### KrtS § 39

- 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, т.е. за должно проголосовать более половины от общего числа голосов собственников, которым одновременно принадлежит более половины долевой собственности.

# Созыв нового общего собрания (KrtS § 23)

## Созыв нового общего собрания

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



# Протокол общего собрания (MTÜS § 21 lg 6,7)

(6) Общее собрание протоколируется. В протокол вносятся время и место проведения общего собрания, количество членов, повестка дня общего собрания, результаты голосования и принятые решения, а также иные обстоятельства, имеющие значение на общем собрании. В протокол также заносится по требованию члена, оставшегося при особом мнении в отношении решения общего собрания, - содержание его особого мнения.

Протокол подписывается председателем и протоколистом общего собрания. Особое мнение подписывается представившим его лицом.

Неотъемлемым приложением к протоколу являются копии списка участвовавших в общем собрании лиц, особых мнений, а также представленных общему собранию письменных предложений и заявлений (в силе с 24.05.2020).

(7) Протокол должен быть доступен членам по истечении 14 дней со дня окончания общего собрания. Член имеет право получить протокол общего собрания или копии его части.

# Принятие решения без созыва собрания

## § 21 Принятие решения без созыва собрания

(1) Собственники квартир имеют право принимать решения без созыва общего собрания.

(2) Правление отправляет всем квартирным собственникам проект решения в форме, позволяющей письменное воспроизведение, указывая срок, в течение которого квартирный собственник должен представить свою позицию об этом в форме, позволяющей письменное воспроизведение. Срок, который даётся квартирным собственникам для представления своей позиции, должен составлять не менее семи дней, если уставом не предусмотрен более продолжительный срок. Если закон или устав квартирному товариществу предусматривают количество голосов, необходимое для того, чтобы общее собрание считалось правомочным, то это же применяется и в случае принятия решения без созыва собрания (в силе с 24.05.2020)

## § 21 Принятие решения без созыва собрания

(3) Решение считается принятым, если за него - более половины отданных голосов квартирных собственников, если уставом не предусмотрено требование большего большинства голосов ( 24.05.2020)

(4) О результатах голосования правление составляет протокол голосования и незамедлительно рассылает его квартирособственникам. Положением закона также определены требования, предъявляемые к такому протоколу.

(5) Упомянутые в части 2 статьи 21 копии позиций квартирных собственников являются неотъемлемым приложением к протоколу о голосовании (24.05.2020)

# Требования, предъявляемые к протоколу голосования

## В протокол о голосовании вносится:

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

# Пример оформления проекта решений

- Korterühistu nimi: ..... „.....“ .....2024
  - Registrikood: .....
  - **OTSUSTE EELNÕU**
  - Üldinfo korteriomanikele
  - Käesolevaga edastab ühistu juhatus korteriomanikele otsuste eelnõu, korraldades ühistu otsuste vastuvõtmise korteriomandi- ja korteriühistuseaduse § 21 alusel koosolekut kokku kutsumata.
  - Palun teatage allpool väljatoodud otsuste kohta enda seisukoht (poolt või vastu). Vastata palume hiljemalt ..... 2024 e-posti aadressile ..... või paber kandjal ..... (märkida kuhu).
  - Vajalikud dokumendid lisatakse.
  - Peale hääletustulemuste saamist koostab juhatuse liige hääletustulemuste protokoll, mis edastatakse kõigile omanikele.
  - Otsuste eelnõu
    1. Kinnitada KÜ..... 2023 majandusaasta aruanne.
    2. Kehtestada KÜ..... 2024.a. majanduskava.
- Lugupidamisega KÜ .....juhatuse
- Kontaktid: Telefon: E-post:

# Управление квартирным товариществом

## • Krts § 24 Правление

- 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.
- 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.
- Квартирное товарищество может не иметь правления, если число квартирных собственности не превышает десяти или если все квартирные собственности принадлежат одному лицу.
- При отсутствии правления квартирные собственники руководят и представляют квартирное товарищество совместно.

## MTÜS § 28 Правление

- Для назначения в члены правления требуется согласие кандидата.
- Член правления избирается на определенный срок продолжительностью до трех лет, если уставом не предусмотрен иной срок. Уставом не может предусматриваться срок пребывания в должности члена правления более пяти лет.
- Решение о продлении срока должностных полномочий члена правления не может быть принято ранее, чем за один год до истечения планируемого срока пребывания в должности.
- Решение о продлении срока пребывания в должности, уже внесенного в регистр члена правления, необходимо незамедлительно представить держателю регистра.
- Член правления может в любой момент быть отозван независимо от причины, по решению общего собрания.

# Управляющий

## KrtS §26 Управляющий / Valitseja

- (1) Вместо правления квартирного товарищества, квартирное товарищество может представлять и им руководить - юридическое лицо (*управляющий/valitseja*)
- (2) У квартирного товарищества одновременно может быть только один управляющий.
- (3) В отношении выборов управляющего, его деятельности и ответственности применяются соответствующие положения настоящего закона, относящиеся к правлению КТ.



# Управляющий

## § KrtS 28 Домоуправ / majahaldur

- (1) Управляющая фирма должна для каждого КТ, находящегося в его управлении, назначить конкретное физическое лицо (*домоуправа*), которое исполняет обязанности управляющей компании в данном конкретном КТ
- (2) Домоуправ должен иметь профессию управляющего недвижимостью (*kinnisvarahaldus*), руководителя квартирного товарищества (*korteriühistu juht*) или управляющего многоквартирным домом (*korterelamuhaldur*) в понимании закона о профессиях.
- (3) Лицо может быть одновременно домоуправом в нескольких квартирных товариществах.
- (4) Управляющий должен довести до сведения квартирособственников имя и контактные данные домоуправа.
- (5) Если управляющий нарушает установленную обязанность по назначению домоуправа и не устранил нарушение не позднее, чем по истечении одного месяца с его возникновения, решением общего собрания квартирособственников можно отозвать управляющего и во внеочередном порядке отказаться от заключения с ним договора поручения.
- (6) Установленное в части 5 настоящей статьи право нельзя ограничить или исключить ни соглашением квартирособственников ни уставом КТ.

# Недействительность решения (1)

## § 29 Недействительность решения органа КТ

(1) Если при созыве общего собрания собственников квартир существенно нарушены требования закона, соглашения собственников квартир или устава, собрание не правомочно принимать решения, кроме случаев, когда в собрании участвуют или представлены все собственники квартир. Решения, принятые на таком собрании, являются ничтожными, если собственники квартир, в отношении которых был нарушен порядок созыва, решение не одобряет.

(2) Требование признания недействительным или установления ничтожности решения органа квартирного товарищества рассматривается в суде в безисковом производстве. В прочей части применяется установленное о недействительности решения органа юридического лица в законе об общей части гражданского кодекса с особенностями, установленными в настоящей статье.

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

## Недействительность решения (2)

(4) По ходатайству заинтересованного лица суд может восстановить срок, указанный в части 3 настоящей статьи. К восстановлению применяются установленное в Гражданско-процессуальном кодексе о процедуре восстановления процессуального срока.

(5) Суд не приступит к обсуждению дела при представлении требования по признанию решения органа квартирного товарищества недействительным до тех пор, пока не истечет срок для возможности представления требования. Различные заявления о признании недействительным одного и того же решения объединяются в одно производство.

(6) В случае необходимости суд приостанавливает на время процесса:

- действие оспоренного решения и запрещает принятие решения того же содержания;
- Действие служебного положения существующего члена правления и назначит замещающего члена правления квартирного товарищества.

Спасибо за внимание!

**Ваши вопросы!**

**[irina.reva@ekyl.ee](mailto:irina.reva@ekyl.ee)**

**tel. 6275740**