

**TALLINNA TEHNIKAÜLIKOOL  
INSENERITEADUSKOND**

Kinnisvara korrashoid

Maria Rožinova

**KORTERIOMANDI- JA KORTERIÜHISTUSEADUSE  
JÕUSTUMISEL TOIMUVAD MUUDATUSED  
KORTERELAMUTE HALDAMISES**

Lõputöö

Juhendaja Martin Kõiv

Tallinn 2017

# ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ .....	3
1 НЕДВИЖИМОСТЬ И ЕЕ УПРАВЛЕНИЕ .....	5
1.1 Понятие недвижимости и квартирной собственности.....	5
1.2 Управление недвижимостью.....	7
1.3 Квартирное товарищество .....	9
1.3.1 Понятие квартирного товарищества .....	9
1.3.2 Создание квартирного товарищества.....	11
1.3.3 Устав квартирного товарищества.....	12
1.4 Квартирное сообщество.....	15
1.5 Сравнение квартирного товарищества и квартирного сообщества .....	16
2 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В УПРАВЛЕНИИ КВАРТИРНЫМИ СОБСТВЕННОСТЯМИ .....	21
2.1 Цель нового закона.....	21
2.2 Основные изменения в законе.....	22
2.2.1 Общие изменения.....	22
2.2.2 Общее собрание .....	26
2.2.3 Правление .....	27
2.2.4 Денежный оборот квартирного товарищества.....	29
2.2.5 Судебные вопросы квартирного товарищества .....	31
3 АНАЛИЗ ИНТЕРВЬЮ.....	33
3.1 Результаты интервьюирования управляющих недвижимостью.....	33
3.2 Выводы исследования.....	41
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	44
КОККУVÕTE .....	46
ИСТОЧНИКИ .....	48
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	50
Приложение 1.....	50
Приложение 2.....	51
AUTOREFERAAT .....	59
SUMMARY .....	59

## **ВВЕДЕНИЕ**

Недвижимость является неотъемлемой частью нашей жизни. Ведь недвижимость - это не только объект инвестиции или место где мы работаем, а это и место где мы живём, называемый нами домом, находясь дома, человеку важно чувствовать себя защищенно. В данном случае важно понимать, к какому типу недвижимости относится его дом. Является ли это место частным домом, где человек сам представляет свои интересы или это многоквартирный дом, где интересы представляет правление дома или управляющая фирма. В последнем случае часто люди не задумываются, что важно знать свои права и обязанности, так как кажущиеся спокойствие и уверенность, что правление, другие квартирособственники или управляющая фирма разбираются лучше и могут решить проблему самостоятельно, может нести за собой серьёзные последствия. Чтобы чувствовать себя защищенным, важно не уходить в сторону, а постараться разобраться в проблеме и подходить к проблемам дома ответственно.

В 2018 году вступит новый закон, который будет называться «Закон о квартирной собственности и квартирных товариществах» и объединять в себе два на данный момент действующих закона «Закон о квартирной собственности» и «Закон о квартирном товариществе». Новый закон повлечёт за собой важные изменения в управлении недвижимости и сделает форму квартирных товариществ обязательным, тем самым полностью искоренив квартирные сообщества.

Целью работы является выявление изменений в законе, которые вступят в 2018 году и выяснить как они могут повлиять на обслуживании недвижимости. Для того чтобы достигнуть поставленной цели для этого надо: разобраться в новом законе, сопоставить новый закон со старым, разобраться в понятии обслуживании недвижимости и в её формах.

Планируется в ходе этой работы провести интервью с управляющими недвижимости и хозяином собственной фирмы по управлению недвижимостью. Проанализировав интервью,

установить, как изменения могут затронуть их работу и будут ли эти изменения положительными.

Работа состоит из трёх основных глав. Прежде всего надо разобраться в понятии управлении недвижимости, разобрать все формы обслуживания и управления недвижимости, определить пути и возможности выбора формы самоуправления. Так же надо сравнить и выявить все преимущества и недостатки каждой формы самоуправления. Следующим шагом в данной работе будет анализ настоящего закона и вступающего в силу в 2018 году, определение главных поправок и нововведений. Разобравшись в основных понятиях и изменениях, заключительной частью будет анализ проведённых интервью и подведение итогов интервью.

На основе проведённых анализов и результатов можно будет чётко выделить основные изменения в законе, определить на сколько подготовлены к изменениям работники сферы управления недвижимости и выявить возможные преимущества и недостатки в новом законе.

# 1 НЕДВИЖИМОСТЬ И ЕЕ УПРАВЛЕНИЕ

## 1.1 Понятие недвижимости и квартирной собственности

Понятие «недвижимость» зародилось в Древнем Риме. Ещё со времён римского права берёт начало деление имущества на движимое и недвижимое и данное деление воспринято практически всеми современными правовыми системами. В Древнем Риме юристы использовали такие термины, как «реальная часть» (*pars quanta*) и «идеальная доля» (*pars pro indivisio*). Реальная часть и идеальная доля являются частями вещи. Если история возникновения понятия реальной части, связана с классификацией вещей, то понятие «идеальная доля» появилось в связи с тем, что древнеримские юристы столкнулись с таким явлением как общая собственность (*communio*). Например, если несколько лиц приобрели одну вещь и заключают договор товарищества (*societas*), то среди них возникает общая собственность [7:§6].

В общем понимании недвижимость- это земельные участки и всё то, что с ними прочно связано, перемещение которых без ущерба их назначению невозможно.

В Эстонии предпосылкой возникновения института квартирной собственности явилась жилищная реформа, цель которой обеспечить лучшее обслуживание и сохранность жилых помещений путем проведения их приватизации.

Основываясь на новый Закон о квартирной собственности и квартирных товариществах, квартирная собственность- это особая собственность на реальную часть здания, которая соединена с идеальной долей долевой собственности на недвижимую вещь, к которой относится особая собственность.

Квартирная собственность по закону недвижимость, поэтому ее гражданский оборот ведется через крепостную книгу. Другими словами, квартирная собственность является

конструкцией, которая объединяет личную собственность или реальную часть и сособственность или идеальную долю, образуя единую совокупность[5:12].

К квартирной собственности может относиться как жилое помещение, которое используется для проживания (квартира), так и нежилое помещение, которое используется как для экономической, так и для профессиональной деятельности (бизнес площади, торговые площади и тому подобные).

Квартирную собственность можно отчуждать, завещать и облагать через крепостную книгу[5:13].

Всем квартирособственникам принадлежат идеальные доли, на основании сособственности, это части строения, которые необходимы для устойчивости строения, обеспечения безопасности или общего пользования квартирособственниками (фундамент, несущие внутренние и наружные стены, промежуточные потолки, крыша, подвалы, чердаки, прачечные и т.д.). В исключительном случае может принадлежать сособственности также жилое помещение, которое квартирособственники совместно используют [5:12].

Права квартирособственника – это прежде всего:

- Право свободно отчуждать и обременять вещными правами (ипотека и т.д.);
- Право использовать имущество по своему усмотрению;
- Право использовать мысленную часть по её целевому назначению;
- Право требовать соблюдения соглашений и решений от других лиц с использованием мысленной и реальной части здания;
- Право требовать возмещения ущерба, возникшего в его квартире в связи с приведением в порядок мысленной части здания;
- Право производить действия, необходимые для сохранения мысленной части здания без согласия других владельцев квартир и требовать от других владельцев квартир возмещения ущерба (пропорционально) [4:19].

Все квартирособственники обязуются:

- Беречь реальную часть квартирной собственности в порядке, как самим, так и его членами семьи, временными жильцами и квартиросъёмщиками;

- Позволять другим лицам использовать реальную часть квартирсобственности, если это необходимо для ухода совместного владения;
- Использовать квартиру в соответствии с ее назначением и решениями владельцев квартир; [4:19]

## 1.2 Управление недвижимостью

Ещё около 25 лет назад большинство людей не задумывались, как управлять своей недвижимостью. Существовало понятие государственное жильё и кооперативы. В случае кооперативов, это уже напоминало современную систему управления, где были свои бухгалтера и управляющие. В советское время кооперативы были не из дешёвых удовольствий, но несмотря на это на них были огромные очереди. Кооперативное строительство в СССР составляло меньше 10% от всего жилищного строительства. Основной вид жилья в то время было государственное жильё. Государственное жильё было ведомственным и исполкомовским, это значит, что получить его можно было на производстве(через ведомство, из его жилого фонда) или по месту жительства- по очереди в рай-горисполкоме. В СССР самым главным органом был Верховный Совет СССР. Дальше шли Верховные советы союзных республик, советы краев , областей, городские советы, районные, поселковые и сельские. Но советы не могли ежедневно осуществлять управление и поэтому избирали дополнительные комитеты (исполкомы). У райисполкомов и горисполкомов одной из важных функций была управление жилым фондом города и районов. В составе исполкомов были районные жилищные управления(РЖУ). Основные функции РЖУ были:

- Эксплуатация жилого фонда
- Текущий ремонт
- Капитальный ремонт
- Учёт жилья
- Контроль за сохранностью жилья
- Ликвидация аварий

РЖУ все эти функции выполняли не сами, а через подчинённые структуры, которые назывались жилищно-эксплуатационными конторами (ЖЭК). Владельцем всех зданий являлось государство, поэтому ЖЭКи выступали как часть государства.

Как видим раньше в СССР у людей не было большого выбора в плане управления. Но после распада СССР в Эстонии в 1993 году вступает в силу закон о приватизации жилья, в 1995 году появляется закон о квартирных товариществах, который призывает людей создавать квартирные товарищества и уже в 2001 году вступил закон, в котором вводится понятие квартирных сообществ и даётся выбор квартирособственникам между квартирным товариществом и квартирным сообществом. Эти формы правления разберу подробнее дальше, а сейчас разберём, что же в общем понимании значит управление.

Управление – это род деятельности связанный с идеальной долей собственности, который касается сохранения и улучшение идеальной доли.

Сохранение – это род деятельности связанный с уходом за недвижимостью, например, ремонт.

Улучшение- это изменение качества жилья в лучшую сторону, например, улучшение внешнего облика, утепление.

Управление недвижимостью проходит через общее собрание сосособственников, где принимается решение о способах и возможностях управления. Органами управления может быть квартирное сообщество или квартирное товарищество.

В соответствии с возможностями, потребностями и пожеланиями товарищество может выбрать один из способов управления домом.

- **Товарищество управляет и осуществляет работы по обслуживанию самостоятельно, заключает договора на осуществление коммунальных услуг**

Товарищество нанимаем исполнительного руководителя, бухгалтера, работников по обслуживанию (сантехник, дворник, электрик, уборщица). Товарищество занимается определением услуг и учетом финансовых движений. Товарищество осуществляет надзор и согласовывает стоимость услуг с членами товарищества. Товарищество заключает договора на перепродажу коммунальных услуг жильцам: вывоз мусор, тепло, водоснабжение и канализация, общее электричество (при желании и квартирное)

- **Товарищество управляет домом самостоятельно, а услуги по обслуживанию/ бухгалтерии заказывает в фирмах**

Для обслуживания конструкций дома, технических систем и санитарных работ товарищество заключает договора со специализирующими фирмами. Товарищество оплачивает труд исполнительного руководителя. Исполнительную деятельность может выполнять и председатель правления на основании договора. В соответствии с потребностями товарищество может заключить договор о бухгалтерских услугах с фирмой или нанять бухгалтера. В случае заказа бухгалтерских услуг товарищество должно позаботиться о том, чтобы все необходимые документы, материалы и договора были своевременно предоставлены фирме.

- **Товарищество заказывает полный пакет услуг от фирмы**

Для осуществления услуг товарищество заключает договор с фирмой по обслуживанию недвижимости. Товарищество самостоятельно осуществляет надзор и согласовывает стоимость услуг.

- **Смешанные варианты**

Товарищество использует вышеперечисленные варианты смешанно. [4; 43,44]

Все вышеперечисленные варианты могут выбирать и сообщества, за одним исключением, что у сообщества нет возможности заключать договора на имя сообщества, дома. В этом случае договора заключаются на имя управляющего, квартирособственника или управляющей фирмы.

## **1.3 Квартирное товарищество**

### **1.3.1 Понятие квартирного товарищества**

В начале 20 века стали появляться первые товарищества для того, чтобы обеспечить недорогое жильё тем гражданам, у которых не было возможности построить дорогое жильё. Существует Всемирный Союз Квартирных Товариществ – ICA Housing – который представляет товарищества в мире. На Европейском уровне товарищества представлены Европейской жилищной организацией SECODHAS. [4;10]

Квартирное товарищество является особой формой управления жилым домом. Впервые упоминалось о квартирном товариществе в Законе «О приватизации жилых помещений». В

ч.1 ст.15 данного закона было установлено, что в жилых домах, где в процессе приватизации право собственности на квартиры как движимые вещи получили более пяти человек, для управления домом можно создать квартирное товарищество.

Так как бывшим квартиросъемщикам было передано право собственности на квартиры, а из этого вытекает и обязанность по управлению приватизированным жилым домом, то отсюда и появилась необходимость в создании квартирных товариществ.

Квартирное товарищество- это некоммерческая организация, которую на данный момент регулирует закон о квартирных товариществах и закон о некоммерческих организациях. Оно является добровольным объединение лиц, целью, которой не является получение доходов. В большей степени квартирное товарищество представляет собой организацию, занимающуюся администрированием дома.

На практике хозяйственная деятельность товарищества представляет собой посредническую деятельность в снабжении квартирособственников теплоэнергией, водой, иногда газом и электроэнергией, в оказании услуг по содержанию в порядке идеальных долей жилого дома; а также предпринимательскую деятельность, например, сдачу в аренду нежилых помещений (подвалы, чердаки и т.п.). [6;9]

В случае если квартирное товарищество осуществляет экономическую или предпринимательскую деятельность, то все доходы от такой деятельности идут на нужды квартирное товарищества и не могут быть распределены между членами товарищества по аналогии, например, с распределением прибыли в акционерном обществе.

Исходя из закона о квартирных товариществах, все собственники квартир разделенной на квартирные собственности одной или нескольких недвижимых вещей являются членами квартирное товарищества.

У юридического лица есть своя внутренняя структура – общее собрание и правление (органы юридического лица). У них есть своя компетенция и задания, уникальные для каждого из этих органов. Общее собрание принимает решения, а правления внедряет их и представляет юридическое лицо в отношениях с другими лицами и т.д. Органы юридического лица не могут передавать свою компетенцию между собой и другим лицам- это запрещено законом. Если закон или устав приписывает известное право или

обязанность, например, правлению, то общее собрание не может данное право-обязанность осуществлять [4;13]

Высшим органом квартирного товарищества является общее собрание его членов.

На данный момент для квартирного товарищества обязательно наличие устава. Устав квартирного товарищества принимается на учредительном собрании и может изменяться на общем собрании. В уставе описаны обязанности владельца квартиры.

Для принятия решений на общем собрании требуется участие 51% членов товарищества. С получением такого кворума нередко возникают проблемы. Поэтому в уставе прописывают на этот случай проведение повторного собрания, которое вправе принимать решения, при условии что на нём будет присутствовать более одного члена товарищества. И проведение в год двух собраний для многих стало уже нормой: первое для того, чтобы констатировать наличие недостаточного кворума и через некоторое время проведение второго собрания для принятия решения. И как правило на повторном собрании присутствуют в основном те же квартирособственники, что и на первом собрании. И такие повторные собрания являются растратой не только времени, но зачастую и денег.

### **1.3.2 Создание квартирного товарищества**

Так как в 2018 году создание квартирного товарищества станет обязательным и если квартирособственники сами не создадут квартирное товарищество, то 1 января 2018 года квартирное товарищество создастся автоматически и в качестве управляющего будет назначена управляющая фирма. В случае автоматического создания квартирного товарищества у жильцов не будут спрашивать, кого бы они хотели видеть управляющим. Чтобы такого не произошло, стоит задуматься о создании квартирного товарищества самостоятельно и для этого надо знать следующую информацию:

Первым шагом для создания квартирного товарищества будет созыв учредительного собрания и утверждение учредительного собрания повестки дня. На собрании выбирается ведущий собрания и протоколист, решается создание квартирного товарищества и выбирается имя, принимается так же устав дома. Следует так же установить паевой взнос. Паевой взнос - это взнос, который платит каждый член квартирного товарищества при создании квартирного товарищества. Из этих платежей возникает частичный капитал квартирного товарищества. Частичный капитал товарищества должен быть не меньше чем

расходы квартирного товарищества за один календарный месяц. Паевой взнос - это одноразовый взнос, который останется на счету товарищества.

Очень важно считаться с тем, что на учредительном собрании должно присутствовать большая часть квартирнособственников – 51% при условии что этому большинству через идеальные доли в объекте квартирной собственности принадлежит большая часть строения и земельного участка.

Требуемые документы для создания квартирного товарищества:

- Учредительный протокол собрания
- Список имён принимающих участия в учредительном собрании
- Список имён членов квартирного товарищества
- Устав квартирного товарищества
- Письменное соглашение членов правления на вступление в члены правления
- Заявление в регистрационный отдел
- Данные о средствах связи квартирного товарищества
- Справка об уплате государственной пошлины
- Копии записей в крепостной книге о принадлежности квартирных собственности

Следует подать заявление в регистр некоммерческих организаций и целевых фондов.

Это могут сделать только члены правления, которые должны подать держателю регистра нотариально удостоверенное заявление о внесении квартирного товарищества в регистр или подать заявление через интернет-портал коммерческого регистра.

Внесение в регистр берётся государственная пошлина в размере 20 евро.

### **1.3.3 Устав квартирного товарищества**

С 1 января 2018 года устав квартирного товарищества будет необязательным. Те многоквартирные дома, которые к 1 января 2018 года не успеют учредить квартирное товарищество, в регистре квартирных товариществ у них возникнут безуставные товарищества.

Зарегистрированные уставы действующих товариществ будут действовать и дальше, то есть и после 1 января 2018 года. Закон о некоммерческих объединениях устанавливает в

пункте 2 статьи 7 норму: если положение устава находится в противоречии с положением закона, то применяется положение закона.

Законом установлен круг вопросов и правоотношений, которые члены товарищества могут регулировать сами, внося их в устав квартирного товарищества, например:

- конкретная методика распределения расходов по хозяйственному обслуживанию между членами квартирного товарищества;
- размер паевого взноса;
- порядок ответов на запросы членов о деятельности КТ;
- точный порядок отправки извещения о созыве собрания;
- кворум участников членов товарищества, при котором общее собрание правомочно принимать решения;
- порядок созыва нового общего собрания в случае, если первое собрание было неправомочным;
- количество голосов у каждого члена КТ на общем собрании;
- количество доверенностей в руках одного участника;
- определение кворума голосов при выборах членов правления;
- количественный состав членов правления;
- срок полномочий членов правления;
- срок давности по требованиям к членам правления;
- обязанность заключения аудитора к годовому отчету КТ. [18]

Таким образом, устав нужен тем товариществам, которые хотят распределять часть расходов по обслуживанию не только по общей площади квартир, но также по показаниям измерительных приборов, или, например, по количеству квартир в доме, по количеству проживающих в квартире, по подъездам и т. д. Устав нужен тем товариществам, которые хотят установить количество голосов на собрании не в соотношении 1 квартира равняется 1 голос, а исходя из размера квартирных собственности, потому что "большим" квартирам приходится платить за решения больше, чем "маленьким".

Устав квартирного товарищества принимается на учредительном собрании, где установлены основные требования к его содержанию. В уставе должны указываться:

- 1) наименование квартирного товарищества;

- 2) местонахождение;
- 3) цель деятельности;
- 4) условия и порядок приема в члены товарищества, а также выхода из числа его членов;
- 5) права членов;
- 6) обязанности членов или порядок, в котором могут устанавливаться обязанности членов;
- 7) в случае наличия отделений - их права и обязанности;
- 8) условия и порядок созыва общего собрания, а также порядок принятия решений;
- 9) количественный состав членов правления или его максимальная и минимальная численность;
- 10) распределение имущества квартирному товариществу в случае его прекращения;
- 11) иные установленные законом условия. [3]

К иным условиям, которые необходимо предусмотреть в уставе квартирному товариществу, относятся :

- правила осуществления членами правления совместных представительских прав - законодательно каждый член правления имеет право представлять квартирному товариществу во всех юридических действиях, но уставом может предусматриваться, что члены правления или некоторые из них могут представлять товарищество только совместно;
- ограничение представительских прав правления в некоторых юридических действиях;
- порядок назначения и отзыва членов правления;
- возможность возложения членом правления своих обязанностей на третьих лиц;
- порядок информирования членов товарищества о руководстве и представления по их требованию соответствующего отчета;
- порядок созыва общего собрания членов квартирному товариществу, кворум, при наличии которого собрание правления является правомочным, нормы голосования для принятия решений;
- порядок созыва нового общего собрания в случае, если на первом общем собрании отсутствовал кворум;
- порядок назначения ревизионной комиссии и проведения ревизий;
- порядок доведения решений общего собрания и решений правления до сведения всех членов товарищества. [6;12]

Принимается устав на учредительном собрании квартирному товариществу большинством голосов. В отличие от устава некоммерческого объединения, за изменение которого должны проголосовать более 2/3 участвующих в общем собрании членов, для изменения устава квартирному товариществу необходимо более половины от общего числа голосов членов товарищества. Изменение устава вступает в силу с момента внесения в записи в Регистр некоммерческих объединений и фондов. Однако на практике члены правления начинают решать вопросы по новому уставу, который еще не внесен в Регистр, а значит, не вступил в силу.

Уставы по содержанию можно разделить на основательные - четко проработанные, которые дают ответ на все вопросы, и декларативные, которые указывают только на основные моменты и не дают ответы на основные вопросы. Практика показывает, что так называемые декларативные уставы с течением времени квартирные товарищества изменяют и дополняют, чтобы члены товарищества знали четко свои права и обязанности, и соответственно не приходилось на общем собрании тратить время на убеждения и разъяснительную работу.

#### **1.4 Квартирное сообщество**

Важным этапом в развитии института квартирной собственности явилось принятие нового Закона «О квартирной собственности», который предусматривает альтернативную квартирному товариществу форму управления - сообщество квартирных собственников.

Квартирные сообщества первые появились в Эстонии в 2001 году, когда в сообщества автоматически вошли более 230 000 собственников приватизированных квартир. Несмотря на кажущееся неудобства связанные с сообществами, на данный момент в Эстонии их количество составляет чуть больше половины.

Сообщество квартирособственников не является юридическим лицом, по сути квартирособственники заключают между собой соглашение о совместной деятельности по хозяйственному обслуживанию дома на общем собрании. Принимаются решения на общем собрании большинством голосов. Важно чтобы объект решения был указан в приглашении на общее собрание в повестке дня. Так же допустимо, чтобы решения принимались без созыва собрания, но при условии, что все собственники квартир напишут мнение по поводу решения. Общее собрание должно проводиться не реже одного

раза в год. В случае квартирных сообществ обязательство в проведении собраний не реже раза в год обусловлено

В квартирном сообществе есть домовый совет, который назначается большинством голосов квартирособственников. В домовый совет могут выбираться только из числа собственников. Функции домового совета совпадают с функциями ревизионной комиссии квартирному товариществу.

Так как квартирное сообщество не является юридическим лицом, то все его интересы представляет управляющая фирма или управляющий. Так как заниматься текущими вопросами управления невозможно совместно, для этих целей и назначают управляющего большинством голосов. В обязанности управляющего входит организация управления и обслуживание дома.

Управляющий - это поверенное лицо выбранное квартирными собственниками, действующее от имени квартирособственников на основании доверенности. Управляющим может быть как физическое лицо, так и юридическое, закон по этому поводу не ставит ограничений. Но власть управляющего в сообществе может составлять срок до 10 лет может стать безграничной, что может явиться очень серьезной проблемой.

В сообществе квартирособственники оплачивают хозяйственные расходы по содержанию дома управляющему, который также распоряжается финансовыми средствами квартирособственников, и держит их отдельно от своих средств.

Как говорилось уже выше сообщество не является юридическим лицом и поэтому бухгалтерский учет и отчетность, так же аудиторский контроль в нём не предусмотрены. Однако на общем собрании квартирособственники могут решить провести аудиторскую проверку.

## **1.5 Сравнение квартирному товариществу и квартирному сообществу**

Для того чтобы лучше разобраться в понятии квартирному товариществу и сообществу, надо их сопоставить между собой и выделить четкие отличия друг от друга.

Для лучшего понимания разницы видов управления ниже приведена сравнительная таблица.

**Таблица 1.** Сравнительная таблица форм управления недвижимостью

Основание	Квартирное Товарищество	Квартирное Сообщество
Законодательная база	Закон о квартирных товариществах Закон о некоммерческих объединениях Закон о квартирной собственности.	Закон о квартирной собственности Закон о вещном праве.
Статус	Юридическое лицо-некоммерческое объединение.	Не является юридическим лицом.
Хранение денежных средств	На собственном счету товарищества в банке.	На банковском счету управляющего, но отдельно от его личного счета.
Бухгалтерский отчёт	Предусмотрен и ведется.	Не предусмотрен
Контролирующий орган	Ревизионная комиссия, а при необходимости аудитор, которые несут ответственность за причиненный ущерб товариществу.	Домовой совет, аудиторский контроль не предусмотрен.
Ответственность перед членами объединения	Правление несет полную солидарную ответственность за причинение ущерба товариществу.	Ответственность управляющего перед квартирособственниками за причиненный ущерб.
Ответственность членов/собственников по договорам перед подрядчиками	Член товарищества не несет ответственности по долгам товарищества. Паевой взнос.	Полная солидарная ответственность по долгам сообщества.
Управление домом Созыв собрания	Правление, выбранное общим собранием. Не менее одного раза в год; по инициативе правления, ревизионной комиссии, 1/10 членов товарищества	Управляющий, выбранный общим собранием. Не менее одного раза в год управляющим или по инициативе квартирособственников или домового совета
Залог под кредит в банке	Банк принимает квартирную собственность в качестве залога.	Банк принимает квартирную собственность в качестве залога.
Количество голосов на собрании	Каждый собственник имеет один голос, независимо от количества квартир.	Одна квартира дает один голос.
Признание решения собрания недействительным	Предъявление иска в суд в течение 3-х месяцев со дня, когда члену товарищества стало известно о решении.	Предъявление иска в суд в течение 1 месяца со дня принятия решения.
Доходы от хозяйствования	Получает опосредованный доход, не платит подоходный налог.	Получает прямой доход, платит подоходный налог.
Человеческий фактор	Постоянный контакт правления и членов товарищества	Зачастую отдалённость управляющего от собственника

*Источник:* составлено автором на основе [8;13]

Из приведённой выше таблицы по моему мнению наиболее существенное различие относится к имущественной ответственности. По обязательствам юридического лица его участники отвечают имуществом, являющимся собственностью юридического лица. Создав квартирное товарищество, они отделили имущество, находящееся у них в собственности, от имущества юридического лица. Участники сообщества квартирособственников, напротив, не имеют особого имущества, которое находилось бы в собственности у сообщества. Поэтому они несут имущественную ответственность (в том числе и при банкротстве) всем имуществом, то есть квартирными собственностями.

Кажется что преимущества квартирное товарищества перед сообществом очевидны. В число преимуществ входит возможность заключение договоров на имя квартирное товарищества, а не на каждого квартирособственника отдельно. Банки не охотно дают сообществам кредиты, так как их приходится оформлять на имя обслуживающей фирмы или управляющего, то в случае товариществ большая вероятность взятия кредита.

Так же к преимуществам можно отнести возможность ходатайствования на различные пособия как от Kredexa, так и от государства.

Но несмотря на это у сообщества есть так же ряд преимуществ. Например, квартирособственники сообщества могут получать доход от использования долевой собственности, который делится пропорционально величине их идеальных долей в жилом доме. Однако, как физические лица они должны будут уплатить подоходный налог с этого вида дохода.

Так же отсутствие бухгалтерской отчётности является положительным фактором. Ну и в целом, при нахождении добросовестного управляющего или управляющей фирмы, в которой жильцы могут быть уверены, то можно не переживать об управлении. Очень часто встречается, когда сообщества не нуждаются в управлении со стороны, но дом является сообществом, жильцы используют управляющую фирму только для официального заключения и подписания договоров, а обслуживание осуществляют самостоятельно.

Далее рассмотрим отличия между квартирным товариществом и сообществом подробнее:

Первое одно из важных отличий между квартирным товариществом и сообществом, это их статус, товарищество является юридическим лицом, что не скажешь про сообщество. Из-за чего зачастую квартирным сообществам приходится нанимать обслуживающую фирму, которая будет официально представлять их права.

Законодательной базой квартирных товариществ являются на данный момент три основных закона- это «Закон о Квартирных Товариществах», «Закон о Квартирной Собственности», «Закон о Некоммерческих Объединениях», а для квартирных сообществ- «Закон о Квартирной Собственности».

Сообщество не внесено ни в какой государственный регистр, квартирное же товарищество вносится в регистр некоммерческих объединений и целевых учреждений.

В сообществах отчётность происходит только перед квартирособственниками, в товариществе- перед квартирособственниками и государством.

Правление и устав в сообществе отсутствуют, в товариществе по текущему закону обязательно должно быть.

Деньги хранятся у квартирному сообществу на личном счету управляющего или на счету управляющей фирмы, у квартирному товариществу деньги находятся на счету товариществу. Этот аспект является одним из минусов квартирному сообществу, так как деньги находятся на чужом счету и в случае недобросовестного управляющего или управляющей фирмы можно недосчитаться накопленных денег на счету.

Бухгалтерский учёт для квартирных сообществ не предусмотрен, в товариществах же, как для и некоммерческих объединений отчёт обязателен.

В плане контроля, то в квартирному сообществу контроль существует только домового совета над управляющим, аудиторский контроль для сообществ не предусмотрен. В случае товариществу существует ревизионная комиссия или аудитор, у которых есть доступ ко всем документам.

При причинении ущерба управляющим, в случае сообщества и правлением, в случае товариществу ответственность несёт управляющий и соответственно в товариществе- правление.

Так же возможных рисков в случае сообщества больше чем в товариществе. Например, в случае банкротства управляющего возможна полная утрата средств. А в случае товарищества, члены правления отвечают собственным имуществом.

Собрание созывает в сообществе управляющий или 1/4 собственников, в товариществе-правление или 1/10 членов товарищества. На собрании в сообществе считается в качестве одного голоса один собственник и не важно сколько квартир у него в собственности. В квартирном товариществе 1 квартира равняется 1 голосу.

Возможность опротестовать решения общего собрания в течение 1 месяца со дня принятия решения для сообществ и 3 месяца для товарищества, но со дня, когда стало известно о решении.

## **2 ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В УПРАВЛЕНИИ КВАРТИРНЫМИ СОБСТВЕННОСТЯМИ**

### **2.1 Цель нового закона**

С новым законопроектом произойдёт кодифицирование прав квартирной собственности, в рамках которой два действующих закона- Закон о квартирной собственности и Закон о квартирных товариществах – заменятся на один закон, в котором будут отрегулированы все правовые отношения связанные с квартирной собственностью. Согласно законопроекту квартирная собственность начнёт свое ведение хозяйства в роли самостоятельной юридической единицы – квартирное товарищество. Для действующих квартирных собственности, которые ведут своё хозяйство до вступления в силу нового закона в роли квартирного сообщества, государство создаст квартирное товарищество само.

В результате сконструированной реформы исчезнут все те замешательства, которые сейчас возникли в связи с квартирным сообществом и его домоправителем. С третьими лицами, например, при заключении договора со строительным подрядчиком ремонтирующего дома возникают замешательства квартирного сообщества, потому что не ясно, кто должен быть стороной договора, должен ли это быть домоправитель или же квартирособственники. С вступлением нового законопроекта будет решена и чётко определена участник договора.

По сравнению с действующим законом деятельность квартирного товарищества для квартирособственников станет более прозрачной. У каждого квартирособственника появится доступ к банковским данным квартирного товарищества. С этим уменьшится риск, что управление квартирного товарищества злоупотребит доверием квартирособственников, потому что каждое изменение на расчетном счёте квартирного товарищества будет для всех квартирособственников видно.

Так же с вступлением нового закона предъявление претензии из-за происшедшего несчастного случая связанных со зданием, например упавшая сосулька, будет чётко определено и претензия будет предъявлять направленно квартирному товариществу. Тем самым не будет надобности искать ответственных за случившееся.

В начале 2011 года в Эстонии существовало 21 000 части квартирных собственности и 470 000 квартирных собственности. Квартирных товариществ было около 9 500. В связи с этим можно сказать, что в 55% процентах случаев мы имеем дело с квартирными сообществами и в 45% случаях- квартирные товарищества. На состояние марта 2017 года зарегистрировано 11317 квартирных товариществ. Но не смотря на увеличения квартирных товариществ, пропорция всё равно остаётся примерно 50 на 50.

29 ноября 2006 года был созван круглый стол со стороны министерства юстиции для обсуждения темы управления квартирными собственностями и о проблемах связанных с управлением. Участники круглого стола нашли, что между формами управления квартирными собственностями есть необоснованные различия и в целом регуляция очень сложная и сложно понимаемая.

В случае квартирного сообщества возникала часто проблема та, что мы имеем дело не с самостоятельным юридическим лицом и из-за этого сложно понять, кто является стороной договора или в любых других правовых отношениях.

Новый закон влечёт за собой много различных изменений, которые важно подробнее разобрать.

## **2.2 Основные изменения в законе**

### **2.2.1 Общие изменения**

В новом законе появляется новый термин особенной собственности. Этот термин появляется из понятия квартирной собственности, который в своё время состоит из двух основополагающих- особая собственность и долевая собственность. Надо отметить, что с принятием нового термина особенной собственности в использование, как одной из частей квартирной собственности, не изменит квартирную собственность по сути.

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. Для создания особой собственности требуется соглашение участников долевой собственности и внесение соответствующей записи в крепостную книгу [8; §3,ч.1,2].

В жилом доме, разделенном юридически на мыслимые доли, а не на квартирные собственности, квартирное товарищество не возникает, несмотря на то, что в бытовом смысле квартиры существуют. Так что принципиальные противники возникновения квартирному товарищества в доме должны вместе сходить к нотариусу и изменить юридический статус своих квартир. В их реальной жизни практически ничего не изменится, а правоотношения будут в дальнейшем регулироваться Законом о вещном праве.

Сохранение существующего термина (квартирное товарищество) в законопроекте исходит из необходимости принимать во внимание устоявшиеся привычки. По сути, на данный момент в значении эстонского закона нет никакого товарищества в лице квартирному товарищества. Закон о квартирном товариществе § 2 часть 1 называет квартирное товарищество некоммерческим товариществом, хотя так называемая ссылка на это является пустой, так как нет общего регулирования некоммерческих товариществ в Эстонии. Как уже упоминалось, для действия квартирных товариществ применяется в виде общего регулирования закон для некоммерческих объединений, а не закон о доходном товариществе, которая является основой для деятельности товариществ. Кроме того, по сравнению с доходным товариществом (голосование по принципу «один человек, один голос») против товарищества с ограниченной ответственностью («количество голосов зависит от размера холдинга») квартирное товарищество является больше объединением, потому что закон о квартирных товариществах § 11 часть 1 даёт на общем собрании каждой квартирной собственности один голос. А текущий закон о квартирной собственности § 19 часть 1 устанавливает на общем собрании собственников квартир право голоса по принципу «один человек, один голос», независимо от числа квартирных собственности принадлежащего одному лицу.

В новом законе в сравнении с действующим законодательством устанавливается новое положение, хотя суть создания квартирной собственности остаётся на той же основе, в соответствии с действующим законодательством. Устанавливаются способы создания

квартирной собственности – соглашение о создании особой собственности, заключённый между участниками долевой собственности или заявление собственника недвижимой вещи о разделении недвижимой вещи. Различение этих двух способов необходимо для того, чтобы более четко определить особенности значений операций. Это положение не регулирует появление квартиры во владении в случае приватизации жилья. Эти вопросы по-прежнему регулирует закон о приватизации жилых помещений.

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 долевую собственность не причиняя вреда правам другого квартирного собственника или без изменения внешнего облика здания. Предметом особой собственности может выступать и пространственно разделённые помещения – например, основная часть жилого помещения расположена на девятом этаже, на первом складское помещение и гараж, расположенный в подвале, а всё вместе это составляет единый предмет особой собственности. Подсобное помещение, которое используется в качестве гаража не может образовывать отдельную квартирную собственность, но это может быть предметом особой собственности только с так называемым основным помещением. Это не исключает, однако, возможность того, что объектом особой собственностью будет являться помещение, которое используется для хранения транспортного средства. Это возможно в случае, если это назначение является основным, например, в случае гаражных кооперативов.

Новый закон устанавливает, что участники долевой собственности на недвижимую вещь могут заключать вместе с соглашением о создании особой собственности также иные соглашения относительно содержания особой собственности, определять условия устава квартирного товарищества и утверждать хозяйственную программу квартирного товарищества. Однако следует заметить, что по сравнению с текущим законом, новая регуляция не обязывает устанавливать закон, а только даёт товариществам при их желании установить свой устав. Такое изменение связано с тем, что с введением нового закона будет более понятны новые регуляции и в дополнительном уточнении без личного желания квартирного товарищества не будет надобности. Уставом можно предусмотреть условия, которые не противоречат закону или соглашению об особой собственности. Если положение устава противоречит закону, то применяется положение закона. Если положения устава противоречит соглашению об особой собственности, то применяется положение соглашения [1; §17, п.2].

Так же квартирособственники могут заключать соглашение на организацию отношений. По соглашению, квартирные собственники могут организовывать правоотношения, исходящие из квартирной собственности и квартирного товарищества иначе, чем установлено в настоящем законе, за исключением в случае, если закон прямо исключает это [1; §12, п.1].

По закону юридические лица указывают месторасположение правления и место действия. В случае квартирного товарищества место расположения правления и место действия может быть указан только один адрес, адрес расположения квартирной собственности.

Важное изменение так же касается названий квартирного товарищества. На данный момент не существует ограничений или стандартов для названий, поэтому сейчас часто можно встретиться с такими названиями, например, как «КТ Ёлочка». Новый закон устанавливает, что название квартирного товарищества состоит из адреса недвижимой вещи, являющейся предметом квартирных собственности и дополнения «квартирное товарищество». Соответственно при изменении адреса места нахождения квартирных собственности поменяется и название квартирного товарищества. Вместо полного слова «квартирное товарищество», возможно использовать сокращение «КУ». Дополнительно к названию квартирное товарищество может использовать иное название при условии, что оно отличает его от всех других юридических лиц.

Органами квартирного товарищества являются общее собрание квартирособственников и правление. Здесь важно отметить, что новый закон обязывает иметь правление только в домах, где число квартирособственностей превышает 10 или в случае, если все квартирособственности принадлежат одному лицу.

Среди обязательств собственника важно отметить новшество связанное с отоплением своей квартиры, которая будет возложена на собственника с вступлением закона. Хотя эта обязанность следует из действующего сейчас права, но раньше она не была чётко прописана. Новая регуляция будет звучать следующим образом: «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».

### 2.2.2 Общее собрание

Исходя из закона о квартирной собственности и квартирных товариществах решения, принимаемые большинством голосов принимаются на общем собрании квартирных собственников. 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. Это значит, что с вступлением нового закона отправлять в бумажном виде с приглашением дополнительно документы каждому жильцу или вывешивать их на инфодоску не будет необходимости. Главное, чтобы для жильцов была доступна информация, где можно ознакомиться с ними.

Если квартирный собственник сообщил квартирному товариществу свой адрес электронной почты, то извещение об общем собрании квартирных собственников и документы, следует отправить на этот адрес. [1:§ 20, п.4]

Условие правомочно проведённого собрания остаётся таким же. Общее собрание квартирных собственников правомочно принимать решения, если участвующим в нём квартирным собственникам принадлежит свыше половины голосов и свыше половины долей долевой собственности. Однако уставом можно предусмотреть иное. [1:§ 20, п.2]

Важное изменение коснулось части о принятии решении без созыва собрания. По сравнению с текущим законом для принятия решения теперь достаточно большинства голосов, а не согласия всех квартирособственников, как установлено на данный момент. Порядок действия в этом случае следующий - Правление отправляет всем квартирным 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.

Относительно результатов голосования, правление составляет протокол о голосовании и незамедлительно отправляет его квартирным собственникам. В протокол о голосовании вносится:

- 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.

[1:§ 21, п.4]

В случае если все квартирособственности принадлежат одному лицу, то ему достаточно письменно оформить своё решение и подписать его. Это же применяется и в случае, если квартирных собственников больше и все они согласны с решением.

На данный момент существует разница между квартирными товариществами и квартирными сообществами по части права голоса на общем собрании. В сообществе одна квартира даёт один голос, в товариществе один человек даёт один голос в независимости от числа квартир ему принадлежащих. В новом законе устанавливается для всех квартирных товариществ следующее: «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.

В текущем законе о квартирной собственности §19 п. 3 устанавливается, что повторное собрание считается правомочным, если оно проведено от первого собрания в течении трёх недель, но не ранее чем через неделю. В новом законе опираются на текущий закон, но формулировка следующая: «Извещение о созыве нового общего собрания отправляется в течение десяти дней с момента проведения общего собрания, но не ранее чем через два дня». С момента отправки извещения о созыве повторного общего собрания должно пройти 7 дней до дня проведения собрания.

### **2.2.3 Правление**

Правление – это руководящий орган квартирного товарищества, который представляет и руководит квартирным товариществом. 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.

Важное уточнение в новом законе устанавливает, что квартирное товарищество не должно иметь правление, если число квартирных собственности не превышает десяти или если все квартирные собственности принадлежат одному лицу. Но здесь важно отметить, что при отсутствии правления квартирные собственники руководят и представляют квартирное товарищество совместно. А это значит, что если в случае правления или коллективного правления принятия решений будет происходить большинством голосов, то уже для совершений сделок будет обязательно согласие всех квартирособственников при коллективном управлении и это может повлечь за собой ряд неудобств. Важно заметить, что закон не обязывает иметь правление в домах до 10 квартир, но также и не исключает такой возможности.

Руководить квартирным товариществом и представлять квартирное товарищество вместо правления может юридическое лицо (управляющий). Только один управляющий может быть разом у квартирного товарищества. Все положения касающиеся правления квартирному товариществу к выборам, деятельности и ответственности применяются и к управляющему.

Управляющий должен назначить физическое лицо (домоправителя), для каждого представляемого или управляемого им квартирного товарищества, которое будет заниматься выполнением заданий управляющего в этом квартирном товариществе. Лицо может одновременно быть домоправителем нескольких квартирных товариществ. Управляющий обязан сообщить квартирным собственникам имя и контактные данные домоправителя.

Здесь надо отметить важное нововведение, что домоправитель должен иметь специальность управляющего недвижимостью или управляющего квартирным жильём.

Утверждение, что с 2018 года председателем КТ может быть только лицо, получившее квалификацию управляющего квартирным товариществом, является вымыслом. Новый закон не устанавливает новых требований к обычным членам правления, председателям квартирному товариществу. Будут действовать те же условия, что член правления некоммерческого объединения, в том числе квартирному товариществу, должен быть

дееспособным физическим лицом. Членом правления не может быть лицо, в отношении которого суд установил запрет работать членом правления.

Таким образом, требование специальной квалификации установлено только в отношении работника управляющей фирмы и не распространяются на обычных членов правления.

До взятия обязательства (заём, кредит и пр.), правление квартирному товариществу должно позволить внести соответствующую пометку в регистр квартирных товариществ.

Обо всех на данный момент имеющихся обязательствах у квартирному товариществу правление должно предоставить заявление для внесения пометки в регистр к 31 декабря 2018 года.

#### **2.2.4 Денежный оборот квартирному товариществу**

Текущий закон о квартирном товариществе в вопросе пени устанавливает следующее: «При просрочке оплаты расходов за хозяйственное обслуживание правление квартирному товариществу может потребовать от собственника квартиры пени в размере до 0,07% от неоплаченной суммы в день за каждый календарный день просрочки, считая с первого дня месяца, следующего за месяцем, в течение которого расходы по хозяйственному обслуживанию должны были быть оплачены». В новом законе это положение изменится и будет устанавливать следующее: «Если квартирный собственник затягивает с уплатой хозяйственных расходов, то квартирному товариществу может потребовать от него уплаты пени в размере, установленном во втором предложении части 1 статьи 113 Закона об обязательственном праве». Обратимся к Закону об обязательственном праве, где в части 1 статьи 113 говорится следующее: «В случае просрочки исполнения денежного обязательства кредитор может требовать от должника, начиная с момента становления обязательства подлежащим взысканию до его надлежащего исполнения, выплаты процентов за просрочку (пени). Ставкой пени считается установленная в статье 94 настоящего Закона процентная ставка, к которой прибавляется восемь процентов в год. Если договором предусмотрена процентная ставка, превышающая установленный законом размер пени, размером пени считается процентная ставка, предусмотренная договором». Исходя из этой статьи обратимся к статье 94 части 1, где указано следующее: «Если с обязательства в соответствии с законом или договором должны быть уплачены проценты, то в качестве процентной ставки по полугодиям служит последняя процентная ставка, применяемая к основным операциям Европейского центрального банка по

рефинансированию до 1 января и 1 июля каждого года, если иное не предусмотрено законом или договором».

Исходя из выше сказанного текущий процент за просрочку в размере 0,07% изменится на последнюю процентную ставку, применяемую к основным операциям Европейского центрального банка по рефинансированию до 1 января и 1 июля каждого года, к которой будет добавляться 8% в год. В то же время будет отменено условие, согласно которому пению можно будет начислять лишь со следующего месяца.

В новом законе изменяется требования к плану хозяйственной деятельности. На данный момент в плане хозяйственной деятельности должно указываться:

- 1) предполагаемые доходы и расходы, связанные с хозяйственным обслуживанием идеальных долей в объекте квартирной собственности;
- 2) обязанности членов квартирного товарищества по целевым затратам и несении повинностей.
- 3) данные о количестве потребленного в квартирном товариществе топливе, отоплении, воде и электричестве, и их стоимости [3:§15, п.1].

В новом законе мы имеем дело с более точной формулировкой, хозяйственная программа 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. [1:§41,п.1]

Так же здесь важно отметить, что новый закон устанавливает, что квартирные собственники будут должны вносить предоплаты в соответствии с размером своей части долевой собственности на основании хозяйственной программы. Однако, если это оправданно, можно предусмотреть иные основания распределения обязательств и порядок их уплаты. 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. [1:§40, п. 2]

Данный параграф обусловлен тем, что в теории и на практике расчёт и оплата хозяйственной деятельности разнится. Пример этому служит распространённый способ расчёта потребления воды с помощью водомеров. В данном случае важно учесть, что квартирное товарищество не является поставщиком услуг, а только органом оплаты. Если квартирособственники потребили за месяц 100 м<sup>3</sup> воды и квартирное товарищество должно заплатить за это поставщику услуг 200 евро, то эта сумма делится на всех квартирособственников на основании показания водомеров. Однако на деле, квартирособственники подают показания в разное время или могут забыть об этом и общая сумма потребления всего дома 100 м<sup>3</sup> не будет равна всем показаниям водомеров. И чтобы не возникла ситуация, что товарищество не может оплатить счёт в полном размере, для этого и вводится пункт о договорённом размере предоплаты.

С вступлением нового закона вместо термина паевого капитала, будет использоваться термин резервного капитала. Не смотря на различия в понятиях, принцип остаётся тем же. Величина резервного капитала должна составлять по меньшей мере одну двенадцатую от предполагаемых годовых расходов квартирному товариществу. Решение о величине резервного капитала принимает общее собрание квартирных собственников.

Бухгалтерский учёт для квартирному товариществу остаётся обязательным, однако квартирное товарищество имеющее до десяти квартирных собственности, которым квартирные собственники руководят и представляют совместно, может вести бухгалтерский учёт кассовым методом. При кассовом методе доходы и расходы признаются только после фактической оплаты. В случае упрощенной бухгалтерии товарищество не должно представлять годовой отчёт о хозяйственной деятельности в регистр.

### **2.2.5 Судебные вопросы квартирному товариществу**

Если при созыве общего собрания квартирных собственников был нарушен закон, то собрание неправомочно принимать решения, за исключением в случае, если в собрании участвуют или представлены все квартирные собственники. Решение по требованию о признании недействительным и установлении ничтожности решения органа квартирному товариществу принимается в суде, в неисковом производстве. Срок представления

требования о признании решения органа квартирного товарищества недействительным составляет 60 дней с момента принятия решения. При представлении требования о признании решения органа квартирного товарищества недействительным, суд не рассматривает дело до того, как пройдет срок. Особые заявления для признания того же решения недействительным объединяются в одно производство. Надо обратить внимание, что на данный момент, согласно законам, обжаловать решение общего собрания или протокол можно только через суд и в течение 3 месяцев. Если в период этого времени решение общего собрания не обжалуется, то оно вступает в силу и обязательно для исполнения всеми членами квартирного товарищества.

Новым подходом в законе является залоговое право квартирного товарищества. Оно должно защитить квартирное товарищество и его членов от выплаты долгов собственника в случае, если имеющая долг квартира имеет ипотеку в пользу финансового учреждения и квартира реализуется. Квартирное товарищество будет иметь право установить ипотеку первой очереди, как обеспечение своих требований к квартирособственникам-должникам. Величина ипотеки равна сумме годовых хозяйственных затрат на квартирную собственность за предыдущий год.

## 3 АНАЛИЗ ИНТЕРВЬЮ

### 3.1 Результаты интервьюирования управляющих недвижимостью

Методом исследования было выбрано качественная методика исследования – интервью. Главное отличие качественных методов от количественных состоит в том, что в первом случае данные собираются со сравнительно небольшой группы респондентов и не анализируются при помощи статистики, в то время как при использовании количественных методов исследуется большая группа людей, а данные в дальнейшем анализируются с помощью статистических методов. Интервью – это вербальный и невербальный обмен информацией между двумя людьми. Отличает интервью от обычной беседы – цель, направление интервью и выбранное его содержание, организация интервью, планирование проведения и так же его постоянное внимание к взаимному общению.

Для интервью были составлены вопросы (Приложение 1). Главной целью было - услышать мнение специалиста. В интервью принимали участие управляющие недвижимостью и один собственник фирмы по обслуживанию недвижимости, которые имеют большой опыт в сфере управления недвижимостью и знают все тонкости этой области. Интервью занимали в среднем 30 минут. Время проведения исследования: октябрь 2016 года и май 2017 года. Из 5 человек, 4 опрашиваемых живут и работают в Таллинне и 1 в Нарве. У каждого интервьюируемого было получено разрешение для фиксации, сказанного ими, и заранее сообщалось, что вся информация будет использоваться лишь для дипломной работы. Кроме этого, заранее говорилось, что интервьюирование будет анонимным и конфиденциальность обеспечена. [12:179]

В начальной части интервью, выяснялось, как давно они работают на должности управляющего недвижимостью (**Приложение 1, Вопрос 1**). Оказалось, что только один

работает меньше одного года, остальные же имеют приличный опыт в этой сфере. Один из опрашиваемых имел опыт около 10 лет.

*//...работаю на этой должности меньше 1 года...// (Управляющий 1)*

*//... В общей сложности уже 3,5 года... // (Управляющий 2)*

*//... уже около 2,5 лет... // (Управляющий 3)*

*//... примерно 10 лет... // (Управляющий 4)*

*//... в роли члена правления столкнулся с этим еще в 2001 году, а с 2006 года активно работаю управляющим ... // (Управляющий 5)*

Для последующего анализирования полученных после интервью результатов было важно сразу определить опыт опрашиваемых и их компетентность в этом вопросе. Так как опыт у всех опрашиваемых различный, это поможет в дальнейшем получить более широкое представление о осведомлённости управляющих в вопросе нового закона о квартирной собственности и квартирных товариществах.

Следующий вопрос, который был задан опрашиваемым, это о количестве ими обслуживаемых домов и сколько из них составляют квартирные товарищества (**Прил. 1, Вопрос 2**).

*//...Под моим управлением 24 дома, из них 3 являются квартирными товариществами...// (У 1)*

*//... Управляю 24 домами и 3 из них – квартирные товарищества... // (У 2)*

*//... 60, из них только 1 квартирное товарищество... // (У 3)*

*//...все 5 домов обслуживаемых мной являются квартирными товариществами... // (У 4)*

*//... примерно 20- 25 домов и только у одного из них еще не создано квартирное товарищество... // (У 5)*

Исходя из выше сказанного можно выделить, что опрашиваемый из Нарвы вообще не сталкивался в своей работе с квартирными сообществами, а большая половина других

опрашиваемых из Таллинна наоборот имеют дело в основном с квартирными сообществами. В случае Нарвы тот факт, что управляющий не сталкивался в своей работе с квартирными сообществами являются не удивительным, так как в Нарве из 380 многоквартирных домов создали товарищества в 320 из них. Хотя один из опрашиваемых, который является не только начальником фирмы, но и активно сам обслуживает дома, имеет дело в основном только с квартирными товариществами.

С приходом 2018 года квартирное товарищество станет единственной формой управления и кто не создаст товарищество до 2018 года, квартирные товарищества создадутся автоматически. В связи с этим следующий вопрос, который был задан опрашиваемым- это образовывали ли они квартирные товарищества и если да, то в каком количестве (**Прил. 1, Вопрос 3**).

*//...Сама я не создавала, но помогала создавать. В домах, которые я сейчас обслуживаю, квартирные товарищества уже были созданы до меня...// (У 1)*

*//...Нет... // (У 2)*

*//...Нет... // (У 3)*

*//...Да, одно квартирное товарищество я создавала ... // (У 4)*

*//... Сам, я создавал 4 квартирных товариществ... // (У 5)*

Основываясь на ответы, можно прийти к выводу, что управляющие не часто встречаются с образованием квартирных товариществ. Это говорит, что, например, отвечающий под номером 5 из 25 домов создал только 4 квартирных товарищества. А управляющий под номером 3 вообще из 60 квартирных собственности, никому он не создавал товарищество.

Далее опрашиваемым был задан вопрос, есть ли у них квартирные сообщества, которые хотят создать товарищества и если таковые есть, сколько их (**Прил. 1, Вопрос 4**).

*//...На сколько мне известно, один дом сейчас занимается созданием квартирное товарищество для того, чтобы взять в банке кредит...// (У 1)*

*//...Нет ни одного сообщества, которые хотели бы создать товарищества... // (У 2)*

*//...Да, два квартирных сообщества... // (У 3)*

*//... Единственное квартирное сообщество, которое я обслуживал, не хотело создавать квартирное товарищество, потому что и так всё хорошо работало и ни один нормальный квартирособственник не хочет брать на себя дополнительный обязательства связанные с решением проблем квартирното товарищества... // (У 5)*

Исходя из ответов, желающих создавать квартирное товарищество не так уж и много, а которые хотят, то в основном из-за потребностях в кредитах. В связи с этим был задан вопрос о возможных причинах, почему по их мнению квартирные сообщества, которые хотят создать товарищество, так этого не сделали (**Прил. 1, Вопрос 5**).

*//...До этого не было такой надобности...// (У 1)*

*//... Нет активных людей в доме... // (У 2)*

*//... Процесс создания квартирното товарищества очень сложный... // (У 3)*

*//... Сложно собрать кворум... // (У 4)*

Квартирное товарищество несёт вместе с собой дополнительную ответственность и обязательства, поэтому сообщества не спешат создавать товарищества, пока для этого не будет серьёзной причины. Пока нет этой причины, сообщества поэтому и находят разные оправдания, почему они этого так и не сделали. Впрочем проблема, которая заключена в сложности собрания кворума, является реальной и часто это касается именно многоквартирного дома, где больше половины является не активными. А квартирное товарищество можно создать только в случае, если соберётся кворум и правило повторного собрание здесь бессильно.

Для того, чтобы попытаться разобраться правда ли квартирное сообщество является такой несовершенной формой правления, что новый закон полностью исключает данную форму. Опрашиваемым был задан вопрос, какие по их мнению недостатки и достоинства у квартирното сообщества (**Прил. 1, Вопрос 6**).

*//...Считаю, что у сообщества нет плюсов. Недостатком является, что у сообщества отсутствует юридическое лицо, которое может взять на себя ответственность и управлять своим домом...// (У 1)*

*//... К достоинствам можно отнести, что сообщества не отвечают сами за оплату счетов, в связи с этим, если у дома есть долги, у них нет опасности, что какие-либо счета останутся не оплаченными. Недостатками являются, что только один банк даёт кредиты, многие пособия остаются неполученными, долги должников не переходят новому собственнику, есть опасность оказаться банкротами, если дом маленький, а долг большой ... // (У 2)*

*//... В случае сообщества очень важно иметь добросовестную обслуживающую фирму, так как все деньги сообщества хранятся на расчётном счету управляющей фирмы и если фирма станет банкротом, то и сообщество может потерять свои деньги. К плюсам можно отнести, что сообщество является более облегчённой формой правления и годовая отчётность перед государством не является обязательной ... // (У 4)*

*//... По моему мнению, у квартирного сообщества меньше бюрократии, чем у товарищества. Но при этом в случае сообществ сложнее заниматься долгами ... // (У 5)*

Исходя из вышеприведённого, то и у сообществ есть ряд преимуществ перед квартирными товариществами и многих сообществ не смотря на очевидные минусы всё устраивает в этой форме управления.

В связи с тем, что 2018 год уже скоро наступит, был задан вопрос, как опрашиваемые оценивают свои знания в новом законе, знают ли они обо всех изменениях, которые вступят в силу в 2018 году (**Прил. 1, Вопрос 7**).

*//...нет...// (У 1)*

*//... Конечно нет... // (У 2)*

*//... Да, об основных изменениях знаю ... // (У 3)*

*//... К сожалению, нет... // (У 4)*

*//... Еще не успел войти в курс дела по всем пунктам нового закона... // (У 5)*

Полученные ответы показывают, что из 5 опрошенных только 1 говорит, что знает все основные изменения и причина этому является, что опрошиваемый делал по этой теме доклад. На деле же, многие знают, что новый закон несёт в себе много важных изменений, которые в основном коснутся квартирных сообществ, но так как нюансов много и надо более подробно разобраться в этом вопросе, откладывается это на потом.

Люди часто не вникая в вопрос доверяют слухам, которые часто оказываются мифами. Многие опрошиваемые признались, что пока еще мало знают о новом законе, но уже у каждого есть своя точка зрения на то, изменит ли закон их жизнь и какой это будет опыт, больше положительные или отрицательный **(Прил. 1, Вопрос 8)**.

*//...Изменения в законе конечно повлияют на мою работу. Влияние больше позитивное, потому что дома, где создано квартирное товарищество, смогут управлять и вести хозяйскую деятельность на основании лучше отрегулированного закона ..// (У 1)*

*//... Конечно повлияет, не будет уже там много свободы в самостоятельной деятельности. Собrania должны будут проведены к июню месяцу и уже останется не так много времени... // (У 2)*

*//...Я считаю, что повлияет. Многие дома при создании квартирнoго товарищества уйдут от обслуживающей фирмы и начнут управлять домом самостоятельно, что является для меня, как работника такой фирмы, больше негативной стороной. К позитивным изменениям можно отнести, что с 2018 года будет одна регуляция и будет меньше возникать путаницы ... // (У 3)*

*//...На мою работу конечно же повлияет, хотя бы с точки зрения, что на данный момент я еще не имею свидетельство о квалификации. Я надеюсь, что изменения больше повлияют позитивно на дальнейшую жизнь и работу... // (У 4)*

*//...С приходом нового закона добавятся новые дополнительные обязательства ещё до его применения. Например, следует провести дополнительные собрания для товариществ, где в одно товарищество входит несколько домов, которые стоят на разных участках земли... // (У 5)*

Все опрашиваемые не сомневаются, что изменения сто процентов повлияют на их работу, но мнения будет ли они больше позитивные или негативные расходятся. Но многие чётко могут выделить и позитивные и не забывают о негативных сторонах нового закона.

Последний вопрос, который был задан управляющим, но не последний для владельца собственной фирмы, был о том, что была ли необходимость в этих изменениях (**Прил. 1, Вопрос 9**).

*//...Изменения важные для того, чтобы прояснить и лучше отрегулировать законом управление квартирным товариществом...// (У 1)*

*//... Я прямой потребности в этом не вижу... // (У 2)*

*//... Считаю, что раньше не было хорошим решением, что существовало две разных формы правления и хорошо, что будет единая система управления... // (У 3)*

*//... Я считаю, что на данный момент такой потребности не было... // (У 4)*

*//...Абсолютно не понимаю, зачем было разрушать хорошо действующую в течении 10 лет систему. Данный закон был сформулирован не исходя из потребностей квартирособственников, потому что никто у них не спрашивал совета и о потребности не узнавали... // (У 5)*

Мнения о надобности таких изменений разделись больше на два лагеря. Из опрашиваемых не было равнодушных людей к изменениям, но одни были очень положительно расположены к закону, а другие наоборот очень отрицательно и в каком-то смысле даже агрессивно настроены против нововведений.

Так как один из опрашиваемых был по совместительству еще и владельцем фирмы, ему были заданы дополнительно еще вопросы. Первый вопрос касался о самых важных изменениях по его мнению (**Прил. 1, Вопрос 10**).

*//...Для меня самое важное, как этот закон будет применён. Одно дело, что написано на бумаге, а другое дело как это будет в реальности работать. Легко что-то написать на бумаге, а на сколько готовы безболезненно это применять другие структуры (например, суд) ... // (У 5)*

Интересно, что при задавании вопроса ожидалось получить другой ответ. А именно о более чётком выделении из изменений более важных. Но при получении данного ответа, важно отметить, что и правда в теории идеи могут выглядеть более значимыми и правильными, а на практике показать себя абсолютно иначе. Есть смысл на данный момент не делать никаких выводов, а подождать и посмотреть, как эти нововведения проявят себя.

Далее был поставлен вопрос следующим образом: «Как вы считаете, изменения сделают вашу работу неудобной?» (Прил. 1, Вопрос 11)

*//...Замешательства, которые придут с новым законом, заберут года для разбирательства в них. Не волноваться сколько за себя сколько за тысячу квартирособственников, которые живут без квартирного товарищества и их принудят на создание товарищества, я не могу. Это не демократия, когда против воли квартирособственников принуждают создавать организацию и управлять ею... // (У 5)*

Проблема установленная в ответе, о правомочности таких решений в независимой демократической республике, является действительно актуальной. Но по данному пункту есть и не большая лазейка, хотя и не очень удобная. Заключается она в следующем, в жилом доме, разделённом юридически на мыслимые доли, а не на квартирные собственности, квартирное товарищество не возникает, несмотря на то, что в бытовом смысле квартиры существуют. Так что, принципиальные противники возникновения квартирного товарищества в доме должны вместе сходить к нотариусу и изменить юридический статус своих квартир. В их реальной жизни практически ничего не изменится, а правоотношения будут в дальнейшем регулироваться Законом о вещном праве. (13)

Последний вопрос, был задан о том, считает ли опрашиваемый такие изменения в законе разумными и законными (Прил. 1, Вопрос 12).

*//...Во первых, я уже привёл примеры, что данный закон на самом деле не важен для квартирособственников и только принёс дополнительно проблемы, а не решит их. Если инициатива и необходимость были поставлены перед владельцами недвижимости и до составления закона предшествовало*

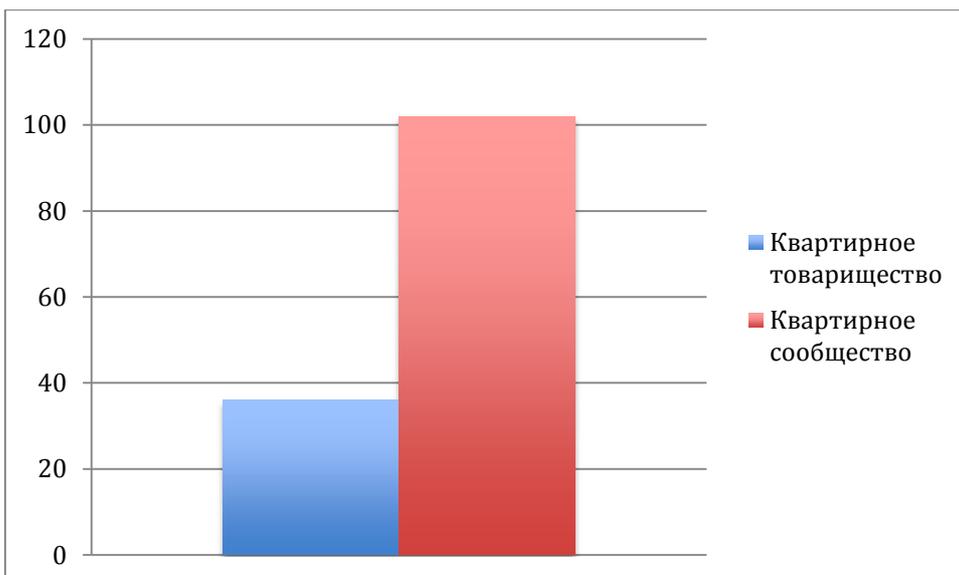
*обсуждение более широким кругом, то можно было бы предотвратить возможный большой ущерб, который теперь может произойти... // (У 5)*

Действительно, закон не обсуждался до его составления с квартирособственниками, а проведённые после обсуждения новой регуляции не принесли значительных изменений.

### **3.2 Выводы исследования**

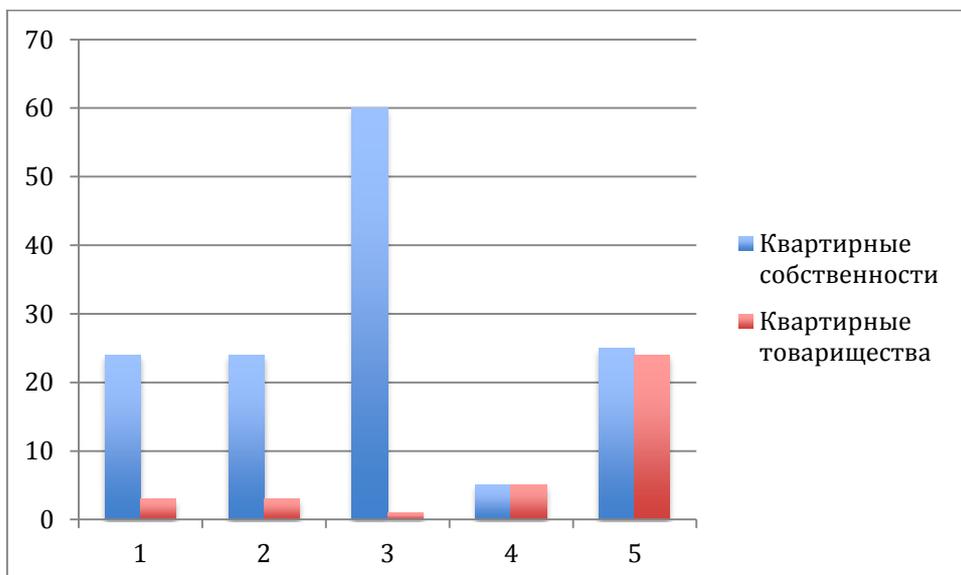
В ходе исследования удалось установить, что о изменении закона опрашиваемые осведомлены, но больше на поверхностном уровне. Многие не ознакомились с законом лично, а знают о нём только понаслышке. Из-за этого часто имеющаяся информация является неточной или даже выдуманной, тем самым запугивая людей и внушая в них неуверенность в завтрашнем дне.

Стоит также отметить, что в ходе проведения наблюдений стало очевидно, что в Таллинне квартирные сообщества встречаются чаще, чем квартирные товарищества, что является, например, для Нарвы не типичным. В Нарве в качестве формы управления недвижимостью преобладают квартирные товарищества. Но полученная общая картина показывает, что квартирные сообщества всё таки на данный период времени преобладают. Ниже приведена сравнительная диаграмма квартирных товариществ и сообществ, которая и является подтверждением данного вывода.



**Рисунок 1.** Отношение количества квартирных товариществ к количеству квартирных собственников

Новая регуляция в основном затронет «новоиспечённых» квартирных товариществ. Исходя из этого является очевидным, что новая регуляция принесёт большие изменения в работу управляющих. Опираясь, например, на тот факт, что управляющие в большинстве в своей работе имеют дело именно с квартирными сообществами. Наглядно это видно на приведённой ниже диаграмме.



**Рисунок 2.** Отношение количества квартирных товариществ к количеству квартирных собственников

Стоит также отметить, что в ходе проведения наблюдений стало очевидно, что равнодушных к изменениям нет, но стоит принять меры и постараться повысить осведомлённость населения в этом вопросе. Ведь эти изменения касаются не только управляющих, но и обычных жителей многоквартирных домов. На данный момент проводятся многочисленные курсы и лекции на эту тему, которые посещает множество людей, но, к сожалению, не смотря на это, остаётся много неосведомлённых в этом вопросе людей.

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Данная работа посвящена исследованию и комплексному анализу новой правовой природы квартирному товариществу в Эстонии и юридических проблем его функционирования. Для достижения данной цели автор изучил различные правовые акты, связанные с управлением квартирными собственностями, а так же провёл интервью с управляющими.

Исследование темы позволяет сделать вывод, что данная тема является проблемной. Несмотря на то, что квартирные товарищества в Эстонии получили большое распространение, а опыт их создания и функционирования насчитывает более 20 лет, но сохраняются и возникают вновь целый комплекс проблем, многие из которых имеют правовой характер.

Подводя итог можно отметить, что основополагающее изменение, заключается в принудительном создании квартирному товариществу и полностью утрачивание такой формы правления, как квартирное сообщество. Целью нового закона является, чтобы в дальнейшем управление всеми квартирными товариществами осуществлялось через юридическое лицо. Новый закон предусматривает, что с 2018 года в правление может войти юридическое лицо - управляющая фирма, но за домом будет закреплён определённое физическое лицо, которое должно иметь определённую квалификацию.

Если квартирособственники хотят, чтобы в их доме был выбранное ими правление или выбранный ими устав, то стоит задуматься о создании квартирному товариществу до 2018 года и не дожидаться принудительного образования. По мнению автора, не смотря на не обязательность устава с 2018 года, если у квартирному товариществу есть своё видение ведения хозяйства и это не расходится с дозволенностью отступления от закона, то есть смысл не отказываться от устава и создать его. В законе много изменений который расходится от привычного для всех управления, но с другой стороны многое привычное можно оставить предусмотрев их в уставе.

Новый закон несёт и не мало проблем в себе при это не решив старые, например, нет программы обучения председателей квартирных товариществ; не выяснен вопрос о том, что делать, когда покупающие в многоквартирном доме квартиру иностранцы исчезают в неизвестном направлении; почему все квартирособственники должны страдать из-за других квартирособственников, когда отключается вода или электричество из-за долгов. Все эти проблемы и многие другие несут в себе много вопросов, которые долго не будут терять свою актуальность и не раз будут ещё подняты на общих собраниях в поисках решения, но не смотря на это новый закон приближает нас к более совершенной форме управления недвижимостью.

В исследовательской части был проанализирован новый закон, выделены основные изменения, отмечены слабые и сильные стороны новой регуляции. Далее было проведено интервью управляющих недвижимостями, чтобы узнать их мнение о новом законе и понять на сколько они осведомлены и готовы к изменениям. При анализе полученной информации удалось выявить, что опрошиваемые на данный момент не имеют достаточного представления о изменениях и о своей дальнейшей работе после вступления в силу нового закона. Но важно отметить, что все опрошиваемые несмотря на расхожимость взглядов в вопросе, какие изменения являются более важными, сошлись в одном, что новый закон принесёт с собой дополнительные обязательства. Вместе с обязательствами увеличивается и ответственность, поэтому важно разбираться в вопросе, для того чтобы чувствовать себя уверенным и защищённым, ведь не зря говорят, что если предупреждён- значит вооружён.

## KOKKUVÕTE

Käesoleva lõputöö eesmärk on uurida ja põhjalikult analüüsida Eesti korteriühistute uut õiguslikku olemust ja nende toimimise õiguslikke probleeme. Selle eesmärgi saavutamiseks tutvus töö autor erinevate õigusaktidega, mis on seotud korteriühistu juhtimisega, samuti viis läbi intervjuu kinnisvara halduritega.

Teema uurimine lubab teha järelduse, et see on problemaatiline. Vaatamata sellele, et korteriühistud Eestis on populaarsed ning nende loomise ja toimimise kogemus on pikem kui 20 aastat, on säilinud ja ilmnevad taas mitmesugused probleemid, millest paljudel on õiguslik iseloom.

Kokkuvõtteid tehes võib märkida, et uue korteriomandi ja korteriühistuseaduse järgi seisneb oluline muudatus korteriühistute kohustuslikus loomises ja korterelamu ühisusena haldamise võimaluse kadumises. Uue seaduse eesmärk on see, et tulevikus toimub kõigi korteriühistute majandamine juriidilise isiku kaudu. Uus seadus näeb ette, et alates 2018. aastast võib juhatuses olla juriidiline isik – maja valitseja, kes määrab füüsilise isiku, majahalduri, kellel peab olema vastav kvalifikatsioon.

Kui korteriomaniikud tahavad, et nende majas oleks nende valitud juhatus või nende valitud põhikiri, tasub kaaluda korteriühistu loomist enne 2018. aastat ega seega oodata kohustuslikku loomist. Hoolimata sellest, et alates aastast 2018 ei ole põhikiri kohustuslik, arvab autor, et kui korteriühistul on oma nägemus haldamisest ja see pole vastuolus seaduse ja lubatavusega, on mõttekas sellest mitte loobuda ja see siiski koostada. Uues seaduses on palju muudatusi, mis erinevad harjumuspärasest haldamisest, kuid teisest küljest võib kõik harjumuspärase põhikirja sisse jätta.

Uus seadus toob kaasa uusi probleeme, seejuures lahendamata vanu probleeme, näiteks puudub korteriühistute esimeeste koolitusprogramm; pole selge see, mida teha, kui välismaalased, kes ostavad korterelamus korteri, kaovad teadmata suunas; miks kõik korteriomaniikud peavad kannatama, kui vesi või elekter ära võetakse võlgnikest omanike tõttu. Kõik need probleemid ja

paljud teised tõstatavad küsimusi, mis on veel kaua aktuaalsed ja mida tihti esitatakse ühistute üldkoosolekul, et leida lahendusi, kuid sellest hoolimata toob uus seadus meid lähemale kinnisvarahalduse täiuslikumale vormile.

Töö uurimuslikus osa analüüsi uut seadust, tõsteti esile peamised muudatused, toodi välja uue regulatsiooni tugevad ja nõrgad küljed. Lisaks tehti intervjuu kinnisvara haldajatega, et teada saada nende arvamust uuest seadusest ja mõista, mil määral on nad sellest teadlikud ja valmis muutusteks. Analüüsi käigus saadud teave näitas, et vastajatel ei ole praegu piisavalt ettekujutust muutuste ja oma tulevase töö kohta pärast uue seaduse jõustumist. Aga on märkimisväärne, et kõik vastajad, hoolimata erimeelsustest küsimuses, millised muudatused on kõige tähtsamad, olid nõus ühes asjas – et uus seadus toob endaga kaasa täiendavaid kohustusi. Koos kohustustega suureneb ka vastutus, seega on oluline mõista probleemi, et olla kindel ja kaitstud, sest ega ilmaasjata öelda, et kui olete ette hoiatud, olete ette relvastatud.

## ИСТОЧНИКИ

1. Korteriomandi- ja korteriühistuseadus. Vastu võetud 19.02.2014 - RT I, 13.03.2014, 3.  
[WWW] <https://www.riigiteataja.ee/akt/113032014003>
2. Korteriomandiseadus Vastu võetud 15.11.2000 - RT I 2000, 92, 60.  
[WWW] <https://www.riigiteataja.ee/akt/KOS>
3. Korterühistuseadus. Vastu võetud 27.06.1995 RT I 1995, 61, 1025  
[WWW] <https://www.riigiteataja.ee/akt/113032014091?leiaKehtiv>
4. Справочник для квартирного товарищества. (2006). Таллинн: Эстонский союз квартирных товариществ. 174 стр.
5. Руководство для квартирных товариществ. (2000). Таллинн: Эстонский Союз Квартирных Товариществ. 84 стр.
6. Сухнева М. (2001). Квартирное товарищество: практические вопросы управления. Таллинн: «Из первых рук.», 236 стр.
7. Дождев Д. В. (1997). Римское частное право / Учебник для вузов. 399 стр.
8. Справочник собственника квартиры. (2011). MTÜ Korteriühistute juhtide assotsiatsioon. (15 000 экз.) 16 стр.
9. Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse eelnõu seletuskiri, Justiitsministeerium
10. Северное Побережье, nr. 55, 21 märts 2014 (газета)
11. Kinnisvarahalduri käsiraamat. (2004). Tallinn: EKHHL MTÜ. 269 стр.
12. Laherand M.-L. (2008) Kvalitatiivne uurimisviis. Tallinn. 384 стр.
13. Сухнёва, М. (2016). Не так страшен закон, как его малюют  
[WWW] <http://marinasuhnjova.blogspot.com.ee> (26.05.2016)
14. Liias, R. Nuuter, T. Norma, K. Pääro, M. Jaanus, S. Kõönström, J. (2007) Kinnisvarahalduri käsiraamat. Teine parandatud trükk. Tallinn: TTÜ Kirjastus. 338 стр.
15. Hindpere, Evi (2016) Uus korteriomandi- ja korteriühistu seadus : elu korterelamus enne ja pärast uue seaduse kehtima hakkamist. Tallinn: Kinnisvarakool. 320 стр.
16. В.А.Горемыкин. (2007). Экономика и управление недвижимостью. МГИУ. 348 стр.

17. ЖКХ в СССР

[WWW]<http://verwalter.livejournal.com/93005.html> (25.01.2013)

18. Сухнёва, М. (2016) Зачем товариществу устав и почему по новому закону он будет обязательным не для всех?

[WWW] <http://www.mke.ee/potrebitel/zachem-tovarishchestvu-ustav-i-pochemu-po-novomu-zakonu-on-budet-obyazatelny-ne-dlya-vsekh> (26.09.2016)

# ПРИЛОЖЕНИЯ

## Приложение 1.

### Вопросы для интервью управляющих

1. Mitu aastat te töotate kinnisvara haldamise valdkonnas?
2. Mitu maju Te haldate ja kui palju neist on korteriühistuid (KÜ)?
3. Kas Te ise moodustasite või aitasite moodustada KÜ?
4. Kas Teil on korteriühisusi(KoÜ), mis te haldate, kes soovib luua KÜ ja kui on, kui palju selliseid?
5. Kui Teil on sellised KoÜ, kuidas Te mõtlete, miks nad ei moodustanud KÜ varem?
6. Millised on Teie arvates KoÜ-l eelised ja puudused?
7. Kuidas mõtlete, kas Te olete kõigest muudatustest teadlikud, mis jõustuvad 2018. aastal?
8. Kuidas arvate, kas muudatusi mõjutab Teie tööd ja kui jah, siis kuidas? Kas kajastus on pigem positiivne või negatiivne? Palun põhjendage!
9. Kuidas Te mõtlete, kas on vajadust selliste muudatuste järele? Palun põhjendage!
10. Millised muudatused Teie jaoks on kõige tähtsamad ja olulisemad? Palun põhjendage!
11. Kuidas Te arvate, kas muudatused teevad Teie töö ebamugavaks? Palun põhjendage!
12. Kuidas Te arvate, kas muudatused seaduses on mõistuslikud ja õiglased? Palun põhjendage!

## Приложение 2

### Транскрипция интервью

#### Интервью 1.

Продолжительность интервью: 20 минут

Язык проведения: эстонский

Обозначение интервьюируемого: У 1

Пол интервьюируемого: женский

Должность: управляющий недвижимостью

#### 1. Mitu aastat te töötate kinnisvarahalduri ametikohal?

Töötan kuni 1. aasta.

#### 2. Mitu maju Te haldate ja kui palju neist on KÜ?

Minu hallata on 24 maja, neist 3 on KÜ-d.

#### 3. Kas Te ise moodustasite või aitasite moodustada KÜ?

Ise ma ei moodustanud ega aidanud moodustada KÜ-d. KÜ-d olid moodustatud enne minu tööle asumist.

#### 4. Kas Teil on KoÜ, mis te haldate, kes soovib luua KÜ ja kui on, kui palju selliseid?

Minule teadaolevalt tegeleb üks maja ühistu moodustamisega, et pangast laenu saada.

#### 5. Kui Teil on sellised KoÜ, kuidas Te mõtlete, miks nad ei moodustanud KÜ varem?

Ei ole olnud vajadust ühistu moodustamiseks.

#### 6. Millised on Teie arvates KoÜ-l eelised ja puudused?

KoÜ-l eeliseid ei näe. Puuduseks on see, et puudub juriidiline isik, kes saaks võtta kohustusi ja omaks õigusi elamu haldamisel ja majandamisel.

#### 7. Kuidas mõtlete, kas Te olete kõigest muudatustest teadlikud, mis jõustuvad 2018. aastal?

Ei ole.

**8. Kuidas arvate, kas muudatusi mõjutab Teie tööd ja kui jah, siis kuidas? Kas kajastus on pigem positiivne või negatiivne? Põhjendage!**

Seadusemuudatus kindlasti mõjutab minu tööd. Mõju on kindlasti positiivne, sest majades, kus on moodustatud ühistu, saab elamute haldamine ja majandamine olema paremini seadustega reguleeritud.

**9. Kuidas Te mõtlete, kas on vajadust selliste muudatuste järel? Põhjendage!**

Muudatus on vajalik, et muuta selgemaks ja seadustega reguleerituks enamuse korterelamute haldamine ja majandamine.

**Интервью 2.**

Продолжительность интервью: 20 минут

Язык проведения: эстонский

Обозначение интервьюируемого: У 2

Пол интервьюируемого: женский

Должность: управляющий недвижимостью

**1. Mitu aastat te töötate kinnisvarahalduri ametikohal?**

3,5 aastat

**2. Mitu maja Te haldate ja kui palju neist on KÜ?**

Minu halduses on 24 maja nendest 3 KÜ

**3. Kas Te ise moodustasite või aitasite moodustada KÜ?**

Ei

**4. Kas Teil on KoÜ, mis te haldate, kes soovib luua KÜ ja kui on, kui palju selliseid?**

Ei ole ühtegi kes sooviks KÜ

**5. Kui Teil on sellised KoÜ, kuidas Te mõtlete, miks nad ei moodustanud KÜ varem?**

Seal ei ole aktiivseid inimesi eesotsas

**6. Millised on Teie arvates KoÜ-l eelised ja puudused?**

Eelised: nad ei vastuta ise arвете tasumise eest, seda tee haldusfirma, seega kui majas on võlglasi, siis neil ei ole ohtu, et midagi jääb maksmat

Puudusteks on see, et laenu annab vaid üks pank, paljud toetused jäävad saamata, võlgnike võlad ei läinud üle uutele omanikele, oht sattuda pankrotti kui maja on väike ja võlglasi palju

**7. Kuidas mõtlete, kas Te olete kõigest muudatustest teadlikud, mis jõustuvad 2018. aastal?**

Kindlasti mitte

**8. Kuidas arvate, kas muudatusi mõjutab Teie tööd ja kui jah, siis kuidas? Kas kajastus on pigem positiivne või negatiivne? Põhjendage!**

Ikka mõjutab, vabadust ise tegutseda ei ole enam nii palju. Koosolekuld peavad olema peetud juuni kuuks, seega jääb koosolekutele vähem aega.

**9. Kuidas Te mõtlete, kas on vajadust selliste muudatuste järele? Põhjendage!**

Mina otsest vajadust ei näe selleks.

**Интервью 3.**

Продолжительность интервью: 15 минут

Язык проведения: эстонский

Обозначение интервьюируемого: У 3

Пол интервьюируемого: женский

Должность: управляющий недвижимостью

**1. Mitu aastat te töötate kinnisvarahalduri ametikohal?**

2.5

**2. Mitu maju Te haldate ja kui palju neist on KÜ?**

60; 1 KÜ

**3. Kas Te ise moodustasite või aitasite moodustada KÜ?**

Ei

**4. Kas Teil on KoÜ, mis te haldate, kes soovib luua KÜ ja kui on, kui palju selliseid?**

2

**5. Kui Teil on sellised KoÜ, kuidas Te mõtlete, miks nad ei moodustanud KÜ varem?**

Protsess on üsna keeruline

**6. Millised on Teie arvates KÜ-l eelised ja puudused?**

Eeliseks on see, et ise saab majandada, arveldusarve avada jne. Puudusi ei oska välja tuua.

**7. Kuidas mõtlete, kas Te olete kõigest muudatustest teadlikud, mis jõustuvad 2018. aastal?**

Jah, põhilistest muudatustest olen teadlik.

**8. Kuidas arvate, kas muudatusi mõjutab Teie tööd ja kui jah, siis kuidas? Kas kajastus on pigem positiivne või negatiivne? Põhjendage!**

Mõjutab. Paljud majad võivad KÜ tekkimisel lahkuda ja ise majandama hakata, mis on ISS-i seisukohalt pigem negatiivne. Positiivseks võib pidada seda, et aastast 2018 on ühtne regulatsioon ja vähem segadust.

**9. Kuidas Te mõtlete, kas on vajadust selliste muudatuste järele? Põhjendage!**

Jah. Minu arvates ei olnud hea lahendus, et majandamisvorme oli mitu – korteriomaniiketühisus ja KÜ ning on hea, et aastast 2018 on ainult KÜ-d ja ühtne regulatsioon.

**Интервью 4.**

Продолжительность интервью: 20 минут

Язык проведения: русский

Обозначение интервьюируемого: У 4

Пол интервьюируемого: женский

Должность: управляющий недвижимостью

**1. Сколько лет вы работаете на должности управляющего недвижимости?**

Я работаю примерно 10 лет

**2. Сколько домов вы обслуживаете и сколько из них являются квартирными товариществами(КÜ)?**

Все 5 домов обслуживаемых мной являются квартирными товариществами

**3. Создавали ли вы или помогали создавать квартирные товарищества?**

Да, одно квартирное товарищество я создавала

**4. Есть ли квартирные сообщества, которые вы обслуживаете, желающие создать квартирные товарищества и если есть, то сколько?**

Нет

**5. Если таковые имеются, как вы считаете почему они не сделали этого раньше?**

Хотя у меня таковых на данный момент нет, но я могу предположить что в случае многоквартирных домов им сложно собрать кворум

**6. По вашему мнению какие плюсы и минусы у квартирнного сообщества?**

В случае сообщества очень важно иметь добросовестную обслуживающую фирму, так как все деньги сообщества хранятся на расчётном счету управляющей фирмы и если фирма станет банкротом, то и сообщество может потерять свои деньги. К плюсам можно отнести, что сообщество является более облегчённой формой правления и годовая отчётность перед государством не является обязательной

**7. Как вы считаете вы достаточно осведомлены обо всех изменениях в законе, которые вступят в силу в 2018 году?**

К сожалению, нет

**8. Как вы считаете, как на вашей работе отразятся изменения в законе? Скажутся ли они больше положительно или отрицательно? Обоснуйте**

На мою работу конечно же повлияет, хотя бы с точки зрения, что на данный момент я еще не имею свидетельство о квалификации. Я надеюсь, что изменения больше повлияют позитивно на дальнейшую жизнь и работу

**9. По вашему мнению есть ли необходимость в этих изменениях? Обоснуйте**

Я считаю, что на данный момент такой потребности не было

**Интервью 5.**

Продолжительность интервью: 30 минут

Язык проведения: эстонский

Обозначение интервьюируемого: У 5

Пол интервьюируемого: мужской

Должность: собственник фирмы по управлению недвижимостью

**1. Mitu aastat te töotate kinnisvara haldamise valdkonnas?**

Esimene kokkupuude oli aastal 2001, siis sain esimest korda KÜ juhatuse liikmeks. Alates 2006 olen töötanud igapäevaselt kinnisvarahaldurina.

**2. Mitu maju Te haldate ja kui palju neist on KÜ?**

Hallatavate majade arv on 20-25 ja ainult ühes neist ei ole veel ühistut.

**3. Kas Te ise moodustasite või aitasite moodustada KÜ?**

Olen ise moodustanud 4 korteriühistut

**4. Kas Teil on KoÜ, mis te haldate, kes soovib luua KÜ ja kui on, kui palju selliseid?**

Ainuke KoÜ, mida ma haldan, otseselt ei soovikski korteriühistut luua, sest kõik toimib niigi hästi ja ükski normaalne korteriomanik ei taha endale lisakohustusi korteriühistu probleemidega tegelemisega.

**5. Kui Teil on sellised KoÜ, kuidas Te mõtlete, miks nad ei moodustanud KÜ varem?**

Sellised kliendid puuduvad hetkel.

**6. Millised on Teie arvates KoÜ-1 eelised ja puudused?**

+ KoÜ-1 on minumeelest vähem bürokraatiat kui KÜ-1.

- KoÜ puhul on võimalike võlglastega tegelmine mõnevõrra keerulisem kui KÜ olemasolul.

**7. Kuidas mõtlete, kas Te olete kõigest muudatustest teadlikud, mis jõustuvad 2018. aastal?**

Ei ole jõudnud veel kõikide seaduse punktidega kurssi viia.

**8. Kuidas arvate, kas muudatusi mõjutab Teie tööd ja kui jah, siis kuidas? Kas kajastus on pigem positiivne või negatiivne? Palun põhjendage!**

Uue seaduse tulekuga tuleb kindlasti juurde lisakohustusi enne seaduse rakendumist. Näiteks tuleb viia läbi täiendavaid üldkoosolekuid ühistutes, kus ühte ühistusse kuuluvad mitmel eri kinnistul asuvad majad.

**9. Kuidas Te mõtlete, kas on vajadust selliste muudatuste järel? Palun põhjendage!**

Absoluutselt arusaamatu on, et miks on vaja lihtsalt lõhkuda aastakümneid hästi toimunud süsteemi!

Kõnealune seadus ei ole koostatud kinnisvaraomanike vajadustest lähtudes, sest keegi pole nende käest kunagi nõu küsinud ega vajadusi uurinud. Järjekordne kabinetivaikuses kokkupandud tegeliku elu mittearvestav muutus.

**10. Millised muudatused Teie jaoks on kõige tähtsamad ja olulisemad? Palun põhjendage!**

Eks siis paistab kui seadus rakendub. Üks asi on, mis seaduses kirjas aga teine asi, et kas ja kuidas see reaalselt tööle hakkab. Kerge on midagi paberile panna aga kuidas vastavad ametkonnad (a´la kohtud) seda valutult suudavad rakendada?

**11. Kuidas Te arvate, kas muudatused teevad Teie töö ebamugavaks? Palun põhjendage!**

Uue seadusega kaasnevad segadused võtavad aega kindlasti aastaid. Ei muretsegi niivõrd enda pärast vaid kümnete tuhandete korteriomanike pärast, kes elavad ilama KÜ-ta majades ja nüüd on pandud sundolukorda KÜ moodustamise kohustusega. See ei ole demokraatia kui korteriomanike tahte vastaselt peavad nad moodustama mingi organisatsiooni ja seda ise ka juhtima hakkama !!?

**12. Kuidas Te arvate, kas muudatused seaduses on mõistuslikud ja õiglased? Palun põhjendage!**

Eelpool olen juba toonud näiteid, et kõnealune seadus ei ole tegelikult kinnisvara omanikele vajalik ja ainult tekitab probleeme juurde, mitte ei lahenda neid.

Kui algatus ja vajadus oleks ülesse tõstetud kinnivaraomanike poolt ja enne seaduse koostamist oleks eelnenud diskussioonid laiema ringiga, siis oleks saanud ära hoida suuremat kahju, mis nüüd võib tekkida.

# AUTOREFERAAT

## 1.1. Töö teema valiku põhjendus

Kinnisvara on meie elu lahutamatu osa. Sest kinnisvara – see ei ole ainult investeerimisobjekt või koht, kus me töötame, vaid see on ka koht, kus me elame, mida me nimetame koduks ning kodus viibides on inimesel vaja tunda end turvaliselt. Antud juhul on iga inimese jaoks oluline mõista, millist tüüpi kinnisvaraga on tema kodu puhul tegemist. Kas see on eramaja, kus inimene ise esindab oma huve, või on see korterelamu, kus huve esindab maja juhatus või seda haldav firma. Viimasel juhul ei saa inimesed sageli aru, et on oluline teada oma õigusi ja kohustusi, sest petlik rahu ja kindlus, et juhatus, teised korteriomanikud või kinnisvara haldaja mõistavad probleeme paremini ja võivad lahendada neid iseseisvalt võib tuua kaasa tõsiseid tagajärgi. Et tunda end turvaliselt, on oluline mitte eemale tõmbuda, vaid proovida probleeme mõista ning suhtuda maja probleemidesse vastutustundlikult.

2018. aastal hakkab kehtima uus seadus, mis saab nimeks korteriomandi- ja korteriühistuseadus, ning mis ühendab endas kaks praegu kehtivat seadust: korteriomandiseaduse ja korteriühistuseaduse. Uus seadus toob kaasa olulised muudatused kinnisvara haldamises ning muudab korteriühistud kohustuslikuks, kõrvaldades täielikult korteriomanike ühisused, mistõttu on oluline seda seadust enne jõustumist käsitleda.

## 1.2. Töö eesmärk ja ülesanded

Töö eesmärgiks on välja selgitada, millised muudatused kaasnevad uue seaduse vastu võtmisega ja kuidas see mõjutab tulevikus kinnisvara haldamist.

Töö autor püstitas eesmärgi täitmiseks alljärgnevad uurimisülesanded:

- Selgitada välja, millest on sellised muudatused tingitud
- Selgitada välja, mis kasu toob seaduse muutmine
- Võrrelda uut ja vana regulatsiooni

## 1.3. Teema aktuaalsus ja uudsus

Uus seadus jõustub 2018. aastal, seega on antud uurimisteema aktuaalne ja vajab uurimist. Antud teema uurimine aitab valmistuda uue seaduse jõustumisega kaasnevateks muudatusteks ning ajakohastada vastavalt ka kinnisvara haldamist.

#### **1.4. Kasutatud uurimismeetodid ja töö struktuur**

Lõputöö struktuur:

##### **SISSEJUHATUS**

#### **1. KINNISVARA OLEMUS JA HALDAMINE**

1.1. Kinnisvara ja kinnisvaraomandi mõiste

1.2. Kinnisvara haldamine

1.3. Korterühistu

1.4. Korterühistu mõiste

1.5. Korterühistu asutamine

1.6. Korterühistu põhikiri

1.7. Korterühisus

1.8. Korterühistu ja korteriühisus võrdlus

#### **2. ÕIGUSLIKUD MUUDATUSED KINNISVARAOMANDITE HALDAMISES**

2.1. Uue seaduse eesmärk

2.2. Põhimuudatused seaduses

2.3. Üldmuudatused

2.4. Üldkoosolek

2.5. Juhatus

2.6. Korterühistu rahavoog

## 2.7. Korterihistu kohtuvaidlus

### 3. INTERVJUU ANALÜÜS

#### 3.1. Kinnisvara haldurite intervjuu tulemused

#### 3.2. Uurimiskokkuvõte

KOKKUVÕTE (vene keeles)

KOKKUVÕTE (eesti keeles)

ALLIKAD

LISAD

Lisa 1

Lisa 2

AUTOREFERAAT

SUMMARY

Uurimismeetodina on valitud kvalitatiivne lähenemine ja andmete kogumise tehnikaks on intervjuu.

Autor tegi intervjuusid halduritega, et uurida, mida nad oma kogemusi arvestades muudatustest arvavad.

Töö koosneb kolmest peamisest peatükist. Esiteks seletatakse lahti kinnisvara haldamise mõiste, käsitletakse kinnisvara teenindamise ja haldamise kõiki vorme, tuuakse välja viisid ja võimalused omavalitsuse vormi valimiseks.

Samuti võrreldakse ja selgitatakse iga omavalitsemise vormi eeliseid ja puudusi. Järgmise sammuna teostatakse käesolevas töös praegu kehtiva ja 2018. aastal jõustuva seaduse analüüs, määratakse kindlaks peamised parandused ja uuendused. Viimases osas analüüsitakse läbiviidud küsitlusi ja tehakse küsitlustest kokkuvõtted.

#### **1.5 Ülevaade töö sisulistest tulemustest, järeldustest lahendustest ja ettepanekutest**

Töö esimeses osas autor uurib teooriat, mis puudutavad kinnisvara ja kinnisvara haldamist.

Mõiste "kinnisvara" pärineb Vana-Roomast. Juba Rooma õiguse aegadel sai alguse vara jagamine kinnis- ja vallasvaraks ning selle jaotuse on omaks võtnud praktiliselt kõik kaasaegsed õigussüsteemid. Vana-Roomas kasutasid juristid selliseid termineid nagu "reaalosa" (*pars quanta*) ja "mõtteline osa" (*pars pro indivisio*).

Eestis on korteriomandi instituudi tekkimise eelduseks eluasemereform, mille eesmärk oli tagada eluruumide parem teenindus ja säilimine nende erastamise teel.

Tuginedes uuele korteriomandi- ja korteriühistuseadusele, «Korteriomand on eriomand hoone reaalosa üle, mis on ühendatud mõttelise osaga kinnisasja kaasomandist, mille juurde eriomand kuulub.»

Veel umbes 25 aastat tagasi ei mõelnud enamik inimesi sellele, kuidas oma vara hallata. Olid mõisted riiklik elumumajandus ja kooperatiivid. Kooperatiivid meenusid juba kaasaegset haldamissüsteemi, neil olid oma raamatupidajad ja juhid.

Pärast Nõukogude Liidu kokkuvarisemist jõustus Eestis 1993. aastal eluruumide erastamise seadus, 1995. aastal jõustus korteriühistute seadus, mis kutsus inimesi üles looma korteriühistuid ning 2001. aastal jõustus seadus, kus võeti kasutusele korteriomanike ühisuse mõiste ning korteriomanikele anti valida korteriühistu ja korteriühisuse vahel.

Kinnisvara haldamine toimub läbi ühisomanike üldkoosoleku, kus võetakse vastu otsused juhtimismooduste- ja võimaluste kohta. Vastavalt võimalustele, vajadustele ja soovidele võib ühistu valida ühe hoone haldamise moodustest, näiteks:

- Ühistu haldab ja teostab hooldustöid iseseisvalt, sõlmib lepingud kommunaalteenuste osutamiseks.
- Ühistu haldab maja iseseisvalt, kuid hooldusteenused/raamatupidamise tellib firmadelt.
- Ühistu tellib firmalt täieliku teenuste paketi.
- Segavariandid.

Korteriühistu on mittetulundusühing, mida praegusel hetkel reguleerib korteriühistuseadus ja mittetulundusühingute seadus.

Korterühistu põhikiri võetakse vastu asutamiskoosolekul, mis kehtestab põhinõuded selle sisule. Alates 1. jaanuarist 2018 on korteriühistu põhikiri vabatahtlik. Need korterelamud, kus ei jõuta 1. jaanuariks 2018 korteriühistut luua, kantakse korteriühistute registrisse põhikirjata ühistutena. Põhikiri võetakse vastu korteriühistu asutamiskoosolekul hääletenamusega. Erinevalt mittetulundusühingu põhikirjast, mille muutmise poolt peab hääletama rohkem kui 2/3 üldkoosolekul osalevatest liikmetest, on korteriühistu põhikirja muutmiseks vajalik üle poole korteriühistu liikmete häälte üldarvust.

Oluliseks etapiks korteriomandi instituudi arengus oli uue korteriomandiseaduse vastuvõtmine, mis pakub korteriühistule alternatiivset juhtimisvormi – korteriomanike ühisus. Korteriomanike ühisus ei ole juriidiline isik, sisuliselt sõlmivad korteriomanikud üldkoosolekul omavahel kokkuleppe ühistegevuseks maja majandamisel.

Teises peatükis uuritakse uut seadust ja püstitatakse põhimuudatused.

Korteriomandi- ja korteriühistuseaduse jõustumisega toimub korteriomandiõiguse kodifitseerimine, mille raames kaks praegu kehtivat seadust – korteriomandiseadus ja korteriühistuseadus – asendatakse ühe seadusega, milles on reguleeritud kõik korteriomandiga seotud õigussuhted. Hakkab kõigi korteriomandite majandamine toimuma iseseisva juriidilise isiku – korteriühistu – vormis, mis seaduse jõustumisel tekib koos korteriomandite loomisega. Olemasolevatele korteriomanditele, mille majandamine toimub uue seaduse jõustumiseni korteriomanike ühisuse vormis, loob riik ise korteriühistu.

Võrreldes kehtiva õigusega muutub korteriühistu tegevus korteriomaniku jaoks läbipaistvamaks. Igal korteriomanikul tekib juurdepääs korteriühistu pangaandmetele. Sellega väheneb oht, et korteriühistu juhatuse kuritarvitab korteriomanike usaldust, sest iga muudatus korteriühistu kontrol on korteriomanikele nähtav.

Võetakse kasutusele uus termin – eriomand. See termin peaks selgemalt väljendama ka praegu kehtivat põhimõtet, et korteriomand koosneb kahest omandi osast – eriomandist ja kaasomandist, millel on erinevad esemed.

Võrreldes kehtiva õigusega tekib uus säte, kuigi sisuliselt toimub korteriomandite loomine samadel alustel ka kehtiva õiguse kohaselt. Sätestatakse korteriomandi loomise viisid – kaasomanike kokkulepe või omaniku avaldus.

Oluline muudatus puudutab korteriühistu nime. Praegu puuduvad piirangud või standardid nimele, mistõttu võib sageli kokku puutuda selliste nimedega nagu KÜ Kuuseke. Uus seadus näeb ette, et korteriühistu nimi koosneb kinnisasja, mis on korteriomandite esemeks, aadressist ja täiendusest "korteriühistu".

Eraldi reeglid kehtiva väikeste majade jaoks, kus on kuni kümme korteriomandit. Kuigi korteriühistu tekib sõltumata korteriomandite arvust, on kuni kümne korteriomandiga majas korteriühistu juhtimine võimalik ka ilma eraldi juhatust valimata. Sellisel juhul loetakse kõik korteriomaniikud ühise esindusõigusega juhatuse liikmeteks. See tähendab, et korteriühistu nimel tehingu tegemiseks on vaja kõigi korteriomaniike nõusolekut. Selliselt juhitud korteriühistu võib pidada kassapõhist raamatupidamist ega pea koostama ega esitama majandusaasta aruannet.

Uue seaduse järgi pole vaja koos kutsega saata paberandjal täiendavalt dokumente igale elanikule või riputada neid infostendile. Peasi, et elanikele oleks kättesaadav teave, kus saab nendega tutvuda.

Oluline muudatus puudutab otsuste tegemist ilma koosolekut kokku kutsumata. Võrreldes kehtiva seadusega 2018. aastast on võimalik otsuse tegemine ilma koosolekut kokku kutsumata ka juhul, kui mõni korteriomaniik on otsusele vastu, kuid poolthälte arv on piisav.

Oluline täpsustus uues seaduses sätestab, et korteriühistul ei pea olema juhatust, kui korteriomandite arv ei ületa kümnet, või kui kõik korteriomandid kuuluvad ühele ja samale isikule. Kuid siinkohal on oluline märkida, et juhatuse puudumisel juhivad ja esindavad korteriomaniikud korteriühistut ühiselt.

Säte näeb ette võimaluse, et tavapärase, st füüsilistest isikutest koosneva juhatuse asemel tegutseb juriidilisest isikust korteriühistu valitseja.

Valitseja peab määrama vastutava füüsilise isiku (majahaldur) iga korteriühistu jaoks, mida ta esindab või haldab, kes teostab selles korteriühistus majahalduri ülesandeid. Üks isik võib samaaegselt olla majahaldur mitmes korteriühistus. Valitseja on kohustatud teatama korteriomaniikele majahalduri nime ja kontaktandmed. Siinkohal tuleb märkida olulist uuendust, et majahaldur peab omama kinnisvara haldaja või korterelamu haldaja eriala.

Enne kohustuste võtmist (laen, krediit jne) peab korteriühistu juhatuse võimaldama teha asjakohase märke korteriühistute registrisse. Täna 0,07% asemel tuleb Euroopa Keskpanga põhirefinantseerimisoperatsioonidele kohaldatav viimane intressimäär enne iga aasta 1. jaanuari

ja 1. juulit, millele lisandub 8% aastas. Samal ajal tühistatakse tingimus, mille kohaselt saab viivist võtta ainult järgmisest kuust alates.

Uue seaduse jõustumisega kasutatakse termini aktsiakapital asemel terminit reservkapital. Vaatamata mõistete erinevusele jääb põhimõtte samaks. Reservkapitali väärtus peab olema vähemalt üks kaheteistkümnendik korteriühistu iga-aastastest hinnangulistest kuludest. Otsuse reservkapitali suuruse kohta võtab vastu korteriomanike üldkoosolek.

Korteriühistu raamatupidamine jääb kohustuslikuks, kuid kuni kümne korteriomandiga korteriühistu, mida korteriomanikud haldavad ja esindavad ühiselt, võib pidada oma raamatupidamist kassapõhiselt.

Uueks lähenemiseks seaduses on korteriühistu pandiõigus. See peab kaitsma korteriühistut ja selle liikmeid teise omaniku võlgade maksmise eest juhul, kui võlaga korteri peal on hüpoteek finantsasutuse kasuks ja korter müüakse. Korteriühistul on õigus seada esimese järjekorra hüpoteek oma nõude tagamiseks korteriomaniku-võlgniku vastu. Hüpoteegi väärtus on võrdne korteriomandi aastaste majandamiskuludega eelmisel aastal.

Tähtaeg taotluse esitamiseks korteriühistu otsuse õigustühiseks tunnistamiseks on 60 päeva alates otsuse vastuvõtmisest. Taotluse esitamisel korteriühistu otsuse õigustühiseks tunnistamiseks ei vaata kohus asja läbi enne tähtaja möödumist.

Töö kolmas osa on intervjuude analüüs. Uuringu käigus leiti, et vastanud on seadusemuudatusest teadlikud, kuid pinnapealselt. Paljud ei ole seadusega isiklikult tutvunud ja teavad sellest ainult kuulduste põhjal. Seetõttu on olemasolev teave sageli ebatäpne või isegi väljamõeldis, mistõttu see hirmutab inimesi ja sisendab neisse ebakindlust tuleviku suhtes.

Samuti tuleb märkida, et vaatluse käigus selgus, et Tallinnas on korteriomanike ühisused rohkem levinud kui korteriühistud, mis näiteks Narvas ei ole tüüpiline. Narvas on kinnisvara haldamise vormina ülekaalus korteriühistud. Kuid saadud üldpilt näitab, et antud perioodil domineerivad siiski korteriühisused. Allpool on toodud korteriühistute ja korteriühisuste võrdlev diagramm, mis kinnitab seda järeldust.

## **SUMMARY**

### **AMENDMENTS THAT WILL OCCUR WITH THE ENTRY OF THE LAW REGARDING APARTMENT OWNERSHIP AND APARTMENT ASSOCIATION IN THE MANAGEMENT OF MULTI-APARTMENT HOUSING**

Maria Rožinova

Language: Russian

Figures: 2

Pages: 67

Tables: 1

References: 18

Appendixes: 2

This course work is devoted to the research and complex analysis of new legal nature of apartment association in Estonia as well as legal issues of its functioning. To achieve this target the author has studied different legal acts, which are connected with management of apartment properties and also the author has interviewed disposers.

Research of given topic helps to make a conclusion that this topic is problematic. Despite the fact that apartment association in Estonia has spread a lot, and experience of its creation and functioning is more than 20 years, however there are still not only old but appearing new complex of problems again and many of them have legal character.

To sum up, it is clear that the fundamental change is to force the establishment of apartment association as well as the complete loss of this form of management known as apartment community. The aim of a new law is to make sure that in the future the control of all apartment associations is made through the legal entity. The new law is promising that from 2018 the management team may enter legal entity – as an example managing company, but behind any apartment there will be certain fixed individual, who must have specific qualification.

If the apartment owners want to have in their house the board or the charter elected by them, then it is worth thinking about creating an apartment association before 2018 and there will not

be a need to wait for compulsory formation or whatsoever. On the author's opinion, despite the fact that the statute is not binding since 2018, if the apartment association has its own vision on how to deal with management and this does not disagree with the permissiveness of deviation from the law that makes sense not to refuse from the charter and create it. In the law there are many changes that differ from the usual for all management, but on the other hand much of the usual can be left foreseen in the charter.

The new law has few problems in itself; however old problems have been not sorted out yet. For example, there is no training program for chairmen of apartment associations; the question is not clarified what to do when the foreigners who buy apartments in an apartment building disappear in an unknown direction; why all apartment owners should suffer because of other apartment owners when water or electricity is cut off because of debts. All these problems and many others carry a lot of questions that will not be lost for a long time and will be repeatedly raised at general meetings in search of a solution, but despite this the new law brings us closer to a more perfect form of property management.

In the research part the new law was analyzed, the main changes were identified, and the weak and strong points of the new regulation were noted. Further, interviews of property managers were conducted to find out their opinion about the new law and to understand how much they are aware of and ready for changes. When analyzing the information received, it was possible to identify that the respondents at the moment do not have a sufficient idea of the changes and their future work after the new law came into force. But it is important to note that all respondents despite the divergent views on the issue, deciding what changed are more important, they agreed in one that the new law will bring with it additional obligations. Together with the obligations responsibility increases, so it is important to understand the issue in order to feel confident and protected, it is not for nothing that people say that if you are warned - you are armed.

Deklareerin, et käesolev lõputöö, mis on minu iseseisva töö tulemus, on esitatud Tallinna Tehnikaülikooli diplomi taotlemiseks ning selle alusel ei ole varem taotletud akadeemilist kraadi ega diplomit.

Kõik töö koostamisel kasutatud teiste autorite tööd, põhimõttelised seisukohad, kirjanduslikest allikatest ja mujalt pärinevad andmed on viidatud.

Autor: .....  
(Maria Rožinova, 29. mai 2017)

Üliõpilaskood: 132035BDRR

Töö vastab kehtivatele nõuetele.

Juhendaja: .....  
(Martin Kõiv, 29. mai 2017)

Kaitsmisele lubatud: ”.....” ..... 2017

TTÜ TK kaitsmiskomisjoni esimees:

.....  
(nimi, allkiri)