



Недвижимость, кредиты и долги в Латвии

- Купить, продать, арендовать недвижимость
- Финансовые споры в сфере недвижимости
- Взыскание долгов в Латвии
- Финансовые споры с банками

+371 29241211  
Viber - WhatsApp

lawyer.khroulev@gmail.com  
lawyer-khroulev.com

## Закон Латвии «О Квартирной собственности»

*Закон, принятый Сеймом 28 октября 2010 года  
и обнародованный Президентом государства 17 ноября 2010 года  
(С изменениями, внесёнными по состоянию на 22 июня 2017 года)*

### Раздел II

#### Собственник квартиры, его права, обязанности и ответственность

##### Статья 8. Собственник квартиры

- (1) Собственником квартиры является лицо, которое приобрело квартирную собственность и право собственности закрепило в земельной книге.
- (2) До первичной регистрации квартирной собственности в земельной книге на приобретателя квартирной собственности распространяются все нормы настоящего закона, устанавливающие права, обязанности и ответственность собственника квартиры, за исключением тех установленных законом прав, которые приобретатель квартирной собственности получает только после первичной регистрации квартирной собственности в земельной книге.

##### Статья 9. Права собственника квартиры

**Собственник квартиры в отношении квартирной собственности имеет право полной власти, в том числе право:**

- 1) владения и пользования квартирной собственностью, получения от неё блага, использования её по своему усмотрению для приумножения имущества и вообще пользования ею любым образом, насколько собственника квартиры не ограничивают законы и насколько это не создаёт помех другим собственникам квартир;
- 2) отчуждения, в том числе дарения, квартирной собственности;
- 3) отдачи в залог или иного обременения вещным правом квартирной собственности;
- 4) передачи квартирной собственности в пользование другим лицам;
- 5) вселения в квартирную собственность членов семьи и других лиц;
- 6) участия в управлении жилым домом;

7) пользования находящейся в общей собственности частью, насколько ограничения на пользование не устанавливаются решениями общности собственников квартир, принятыми в установленном настоящим законом порядке.

## **Статья 10. Обязанности собственника квартиры**

### **(1) Собственник квартиры обязан:**

- 1) участвовать в управлении жилым домом;
- 2) покрывать расходы на управление жилым домом в установленном статьёй 13 настоящего закона порядке;
- 3) производить расчёты за полученные услуги, связанные с использованием квартирной собственностью (например, отопление, холодная вода, канализация, вывоз бытовых отходов);
- 4) платить распространяемые на квартирную собственность налоги;
- 5) платить арендную плату за пользование землёй, если жилой дом находится на земле, принадлежащей другому лицу;
- 6) бережно относиться к находящейся в общей собственности части, соблюдать правила пользования ею, а также установленные нормативными актами санитарные, пожарные и другие требования, для того чтобы не затрагивать безопасность и здоровье других людей, качество окружающей среды, и следить за тем, чтобы эти правила и требования соблюдали лица, вселенные в его квартирную собственность;
- 7) обеспечивать возможность специалистам, уполномоченным общностью собственников квартир или управляющим, выполнять в квартирной собственности действия, необходимые для оборудования и нормального функционирования связанных с эксплуатацией жилого дома коммуникаций, строительных конструкций и других элементов, а также обеспечивать возможность обследовать отдельную собственность;
- 8) выполнять решения, принятые общностью собственников квартир;
- 9) соблюдать установленные общностью собственников квартир ограничения на право пользования квартирными собственностями;
- 10) при отчуждении квартирной собственности информировать приобретателя квартирной собственности о тех невыполненных обязательствах собственника квартиры, которые распространяются на пользование квартирной собственностью;
- 11) представлять удостоверяющий право квартирной собственности документ управляющему жилым домом или лицу, которое в соответствии с условиями договора управления ведёт домовое дело.

(2) Обязанность производить расчёты по указанным в пунктах 2, 3 и 5 части первой настоящей статьи платежам в отношении приобретённой в результате торгов квартирной собственности приобретатель квартирной собственности имеет со дня вступления в силу постановления суда об утверждении акта торгов.

(3) В случае отчуждения квартирной собственности участники сделки незамедлительно в письменной форме сообщают управляющему жилым домом о смене собственника квартиры. Приобретатель квартирной собственности после заключения сделки представляет удостоверяющий право собственности документ управляющему жилым домом или лицу, которое в соответствии с условиями договора управления ведёт домовое дело.

## **Статья 11. Право собственника квартиры осуществлять реконструкцию, реновацию или реставрацию квартирной собственности**

(1) Собственник квартиры имеет право без согласования с другими собственниками квартир, но при соблюдении требований нормативных актов осуществлять реконструкцию, реновацию или реставрацию (в дальнейшем - перестраивать) отдельную собственность, насколько это не затрагивает находящуюся в общей собственности часть или другие квартирные собственности.

(2) Собственник квартиры имеет право при соблюдении требований нормативных актов перестраивать отграничивающие отдельную собственность окна и двери без согласования с другими собственниками квартир, если только общностью собственников квартир не принято иное решение.

(3) Если перестройка отдельной собственности затрагивает находящуюся в общей собственности часть, собственнику квартиры необходимо получить согласие общности собственников квартир в установленном настоящим законом порядке.

(4) Если перестройка отдельной собственности затрагивает другую отдельную собственность, собственнику квартиры необходимо получить согласие собственника соответствующей квартиры.

## **Статья 12. Право преимущественной покупки собственников квартир**

(1) При отчуждении квартирной собственности остальные собственники квартир соответствующего жилого дома не имеют права преимущественной покупки или выкупа, за исключением случаев, когда общностью собственников квартир принято об этом решение в установленном настоящим законом порядке и в земельной книге произведена отметка о существовании права преимущественной покупки.

(2) Право преимущественной покупки реализуется в установленном Гражданским законом порядке.

## **Статья 13. Покрытие расходов на управление жилым домом**

(1) Собственник квартиры в соответствии с размером входящей в квартирную собственность идеальной доли общей собственности покрывает установленные на основании решения общности собственников квартир расходы для выполнения действий по управлению жилым домом, выполняемых в обязательном порядке, а также установленное общностью собственников квартир вознаграждение управляющему за управление жилым домом, если таковое предусмотрено договором об управлении жилым домом.

**(2) Собственник квартиры в соответствии с размером входящей в квартирную собственность идеальной доли общей собственности покрывает установленные на основании решения общности собственников квартир расходы для выполнения других действий по управлению жилым домом, обеспечивающих улучшение и развитие жилого дома, способствующих оптимальному образованию расходов на его управление и распространяемых:**

1) на замену входящих в общую собственность жилого дома элементов, устройств или коммуникаций, в результате которой уменьшатся расходы на содержание дома;

2) на мероприятия, в результате которых уменьшатся расходы на услуги, связанные с пользованием квартирной собственностью.

**(2\_1)** Собственник квартиры в соответствии с размером входящей в его квартирную собственность идеальной части общей собственности осуществляет накопление в фонде установленных на основании решения общности собственников квартир денежных платежей для осуществления предусмотренных частями первой и второй настоящей статьи действий по управлению жилым домом. При принятии упомянутого решения общность собственников квартир оценивает документы, обосновывающие осуществление соответствующих действий или эффективность расходов на них.

**(2\_2)** Порядок осуществления и использования упомянутых в части 2\_1 настоящей статьи денежных платежей устанавливается общностью собственников квартир.

**(3)** При принятии упомянутого в части второй настоящей статьи решения общность собственников квартир оценивает документы, обосновывающие эффективность расходов на соответствующие действия согласно установленному пунктами 1 и 2 части второй настоящей статьи.

#### **Статья 14. Ответственность собственника квартиры**

(1) Собственник квартиры несёт ответственность за причинение убытков другим собственникам квартир или другим лицам в порядке, установленном нормативными актами, решениями общности собственников квартир или взаимно заключёнными договорами.

(2) Если у собственника квартиры для покрытия убытков не имеется другого имущества, то в установленном Гражданским процессуальным законом порядке взыскание может быть направлено на квартирную собственность с одновременным выселением собственника квартиры, членов его семьи и других вселенных в квартирную собственность лиц.

(3) Квартирная собственность может быть отчуждена в установленном Гражданским процессуальным законом порядке с одновременным выселением собственника квартиры, членов его семьи и других вселенных в квартирную собственность лиц, если собственник квартиры, член его семьи или другое вселённое в квартирную собственность лицо нарушает требования нормативных актов, которые распространяются на использование квартирной собственности, в том числе санитарные нормы и нормы пожарной безопасности, и таким образом затрагивает безопасность и здоровье других людей, качество окружающей среды.

(4) Иск об отчуждении квартирной собственности в установленных частью третьей настоящей статьи случаях может предъявить любой собственник квартиры.

### **Раздел III**

#### **Общность собственников квартир**

#### **Статья 15. Статус общности собственников квартир**

(1) Общностью собственников квартир является управленческая структура в жилом доме, разделённом на квартирные собственности.

(2) В состав общности собственников квартир входят все собственники квартир соответствующего жилого дома.

(3) Если находящиеся в жилом доме квартирные собственности принадлежат одному лицу, оно имеет предусмотренные законом права и обязанности общности собственников квартир.

#### **Статья 16. Компетенция общности собственников квартир**

(1) Общность собственников квартир правомочна решать любой вопрос, который распространяется на находящуюся в общей собственности часть. Общность собственников квартир путём заключения соответствующего договора может уполномочить другое лицо принять решение по входящему в компетенцию общности вопросу, за исключением упомянутых в части второй настоящей статьи вопросов.

**(2) Исключительно общность собственников квартир правомочна принимать решение:**

1) об изменении (увеличении, уменьшении) находящейся в общей собственности части;

2) об установлении порядка пользования находящейся в общей собственности частью между собственниками квартир;

2\_1) о порядке перестройки и реставрации находящихся в границах отдельной собственности элементов общей собственности жилого дома;

3) об учреждении и отмене права преимущественной покупки собственников квартир;

4) о даче и отзыве полномочия;

5) об установлении ограничений на право пользования с учётом требований нормативных актов, в том числе в отношении оборудования, строительства или перемещения устройств и приспособлений сетей водоснабжения, канализации, публичной электронной связи, снабжения тепловой энергией, электроэнергией и газом;

6) о передаче находящейся в общей собственности части в пользование;

- 7) о форме управления находящейся в общей собственности частью;
  - 8) о поручении управляющему отдельных или всех действий по управлению жилым домом и его отзыве;
  - 9) о порядке установления и оплаты расходов на управление жилым домом;
  - 10) о других вопросах, установленных общностью собственников квартир таковыми, которые входят в компетенцию исключительно общности собственников квартир.
- (3) Решение общности собственников квартир является обязательным для любого собственника квартиры, если «за» проголосовали собственники квартир, представляющие более половины от имеющихся в жилом доме квартирных собственности, за исключением тех случаев, в которых статьёй 17 настоящего закона предусмотрено другое необходимое для принятия решения количество голосов или большее необходимое количество голосов установлено самой общностью собственников квартир.
- (4) Суд на основании заявления собственника квартиры может признать решение общности собственников квартир недействительным, если решение или процедура его принятия противоречит положениям настоящего закона. Иск может быть предъявлен в течение трёх месяцев со дня, когда соответствующее лицо узнало или оно должно было узнать о решении общности собственников квартир, но не позднее одного года со дня принятия решения.

### **Статья 17. Условия принятия решений общности собственников квартир**

- (1) При принятии решения общности собственников квартир каждый собственник квартиры имеет столько голосов, сколько квартирных собственности ему принадлежит.
- (2) Если одному собственнику квартир принадлежит более половины от имеющихся в жилом доме квартир, то при голосовании он имеет 50 процентов от всех голосов собственников квартир.
- (3) Если квартирная собственность принадлежит двум или нескольким совместным собственникам, то они уполномочивают одно лицо представлять всех собственников квартиры и при голосовании оно имеет один голос.
- (4) Собственник квартиры при уполномочивании другого лица представлять его интересы в общности собственников квартир оформляет на это письменное полномочие.
- (5) Для принятия решения по упомянутым в пункте 1 части второй статьи 16 настоящего закона вопросам необходимо, чтобы «за» проголосовали все собственники квартир.
- (6) Для принятия решения об учреждении упомянутого в пункте 3 части второй статьи 16 настоящего закона права преимущественной покупки необходимо, чтобы «за» проголосовали все собственники квартир. Для принятия решения о погашении в земельной книге отметки о праве преимущественной покупки необходимо, чтобы «за» проголосовали собственники квартир, представляющие более половины от всех квартирных собственности.
- (7) Для принятия решения по упомянутым в пунктах 2\_1 и 4 части второй статьи 16 настоящего закона вопросам необходимо, чтобы «за» проголосовали собственники квартир, представляющие по меньшей мере две трети от всех квартирных собственности.
- (7\_1) Для принятия решения по упомянутым в пункте 2 части второй статьи 16 настоящего закона вопросам необходимо, чтобы «за» проголосовали собственники квартир, представляющие по меньшей мере три четверти от всех квартирных собственности.
- (9) Для принятия решения по упомянутым в пунктах 5, 6, 7, 8, 9 и 10 части второй статьи 16 настоящего закона вопросам необходимо, чтобы «за» проголосовали собственники квартир, представляющие более половины от всех собственников квартир.

### **Статья 18. Порядок принятия решений общности собственников квартир**

- (1) Порядок и способ принятия решений общности собственников квартир устанавливаются общностью собственников квартир при соблюдении положений настоящего закона.

**(2) Общность собственников квартир может принимать решения по входящим в её компетенцию вопросам следующим способом:**

- 1) на общем собрании собственников квартир (статья 19);
  - 2) без созыва общего собрания собственников квартир – в виде опроса (статья 20);
  - 3) по иному взаимному соглашению (статья 21).
- (3) Все решения общности собственников квартир имеют одинаковую юридическую силу независимо от того, которым из упомянутых в части второй настоящей статьи способов они приняты.
- (4) Общность собственников квартир может установить, какие вопросы подлежат разрешению только на общем собрании собственников квартир.
- (5) Все принятые общностью собственников квартир решения оформляются письменно.
- (6) Решение общности собственников квартир в разумный срок, но не позднее чем в течение одного месяца со дня его принятия направляется управляющему.

### **Статья 19. Порядок созыва и проведения общего собрания собственников квартир**

- (1) Общее собрание собственников квартир созывается по инициативе одного или нескольких собственников квартир либо по инициативе управляющего в установленном общностью собственников квартир порядке.
- (2) На общее собрание собственников квартир не позднее чем за неделю до него письменно или в ином установленном общностью собственников квартир порядке приглашается каждый собственник квартиры. В приглашении указывается место, время проведения и повестка дня общего собрания.
- (3) Общее собрание собственников квартир правомочно принимать решения, если в нем участвуют собственники квартир, представляющие более половины от всех квартирных собственности. Если на общее собрание не является установленное количество собственников квартир, общее собрание считается несостоявшимся.
- (4) Собственники квартир, которые явились на общее собрание, регистрируются в списке регистрации участников.
- (5) На общем собрании собственников квартир избираются ведущий общее собрание и протоколист общего собрания.
- (6) Порядок созыва общих собраний собственников квартир и оформления принятых на них решений и их протоколов устанавливается общностью собственников квартир.

### **Статья 20. Принятие решений общности собственников квартир без созыва общего собрания собственников квартир**

- (1) Собственники квартир вправе принимать решения без созыва общего собрания собственников квартир - в виде опроса, если только общностью собственников квартир не установлено, что соответствующий вопрос подлежит разрешению только на общем собрании собственников квартир.
- (2) В случае принятия решения без созыва общего собрания собственников квартир – в виде опроса собственник квартиры, установленное общностью собственников квартир лицо или управляющий направляет каждому собственнику квартиры письменный проект решения по решаемому вопросу и документы, связанные с принятием решения, а также указывает срок, в который собственник квартиры может письменно проголосовать «за» или «против» принятия соответствующего решения. Срок не должен составлять менее двух недель после направления проекта решения. Если собственник квартиры в установленный срок не представил письменный ответ, считается, что он проголосовал против принятия решения.
- (3) О результатах голосования собственник квартиры, установленное общностью собственников квартир лицо или управляющий подготавливает протокол голосования и в течение пяти рабочих дней направляет его всем собственникам квартир. В протоколе голосования указывается:

- 1) день направления проекта решения и установленный для голосования собственников квартир срок;
  - 2) принятое решение и связанные с ним результаты голосования;
  - 3) по требованию собственников квартир – содержание отличающихся мнений;
  - 4) другие существенные сведения о голосовании.
- (4) Если кто-либо из собственников квартир этого требует, собственник квартиры, установленное общностью собственников квартир лицо или управляющий предъявляет результаты голосования остальных собственников квартир.
- (5) Порядок принятия общностью собственников квартир решений без созыва общего собрания собственников квартир – в виде опроса устанавливается общностью собственников квартир.

#### **Статья 21. Принятие решений общности собственников квартир по иному взаимному соглашению**

- (1) В качестве решения общности собственников квартир принимается взаимное соглашение всех собственников квартир.
- (2) Если находящиеся в жилом доме квартиры принадлежат одному лицу, его решение считается решением общности собственников квартир.

**Закон вступает в силу 1 января 2011 года.**

Недвижимость в Латвии:  
Купить, продать, арендовать,  
Финансовые споры с банками в Латвии

Юридическое бюро



Александра Хрулёва

+371 29241211  
Viber - WhatsApp

lawyer.khroulev@gmail.com  
 lawyer-khroulev.com