



Работаем в лучших традициях русской адвокатуры

LV-1048, Латвия, Рига, ул. Эдуарда Смильгя 2А

[www.alex-lawyer.lv/ru/main.php](http://www.alex-lawyer.lv/ru/main.php)

тел. +371 29241211 – Viber – WhatsApp – с 10<sup>00</sup> до 19<sup>00</sup> ежедневно

---

## Закон Латвии «О Квартирной собственности»

### Раздел I

### Квартирная собственность

#### Статья 1. Задача закона

Задача закона состоит в установлении статуса квартирной собственности, прав, обязанностей и ответственности собственника квартиры, а также компетенции общности собственников квартир и порядка принятия решений общностью собственников квартир.

#### Статья 2. Квартирная собственность и ее состав

(1) Квартирной собственностью является отделенная в правовом отношении в жилом доме самостоятельная недвижимая собственность.

(2) Квартирная собственность как совокупность вещей состоит из отдельной собственности и соответствующих идеальных частей общей собственности. Входящая в состав квартирной собственности отдельная собственность и идеальная часть общей собственности в правовом отношении не отделяются.

(3) В отношении квартирной собственности, насколько она не регламентируется настоящим законом, применяются нормы Гражданского закона. Положения статьи 927 Гражданского закона распространяются на квартирную собственность с предусмотренными настоящим законом ограничениями.

#### Статья 3. Отдельная собственность

(1) Отдельной собственностью являются имеющиеся в жилом доме отграниченные в строительном отношении и функционально отделенные помещение или группа помещений, которые в качестве квартиры, нежилого помещения или мастерской художника обозначены в деле кадастрового измерения строения.

#### (2) Элементами отдельной собственности являются:

1) находящиеся в границах помещения или группы помещений конструктивные не несущие нагрузки, ограждающие и отделочные элементы (в том числе внутренние перегородки, отделка потолков, полов и стен, двери);

2) инженерные сети и инженерные коммуникации до стояков общей собственности;

3) элементы инженерного оснащения (в том числе кухонное оснащение, вентиляционные устройства, оснащение туалета, душа и ванны), без которых элементы находящейся в общей собственности части жилого дома могут функционировать самостоятельно;

#### 4) ограничивающие отдельную собственность окна и двери.

(3) В состав отдельной собственности дополнительно могут входить также находящиеся за пределами помещения или группы помещений и функционально связанные с ними подсобные помещения и подсобные строения или их части, функционально не связанные с находящейся в общей собственности частью жилого дома или другой отдельной собственностью.

#### **Статья 4. Находящаяся в общей собственности часть**

##### **(1) В находящуюся в общую собственность часть входят:**

1) внешние ограничивающие конструкции (в том числе стены, архитектурные элементы, крыша, окна и двери помещений общего пользования, в том числе внешние двери) жилого дома и его внешних помещений (галерей, балконов, лоджий, террас), внутренние несущие нагрузки конструкции (в том числе несущие стены и колонны, а также ограничивающие отдельные собственности стены), межэтажные перекрытия (в том числе тепло- и звукоизоляционные слои), помещения общего пользования (в том числе чердаки, лестничные клетки, подвальные помещения), а также обслуживающие жилой дом системы инженерных коммуникаций, оборудование и другие связанные с эксплуатацией жилого дома функционально не делимые элементы, не принадлежащие к отдельной собственности (в том числе имеющиеся в границах отдельной собственности нагревательные элементы, если их функциональное действие зависит от находящихся в общей собственности инженерных коммуникаций);

2) подсобные строения и сооружения жилого дома, за исключением упомянутых в части третьей статьи 3 настоящего закона;

3) земельный участок, на котором находится соответствующий жилой дом, если он не принадлежит другому лицу.

(2) На находящуюся в общей собственности часть распространяются статьи 1067-1072 Гражданского закона. Положения части первой статьи 1068 Гражданского закона применяются в такой степени, насколько частями шестой, седьмой, восьмой и девятой статьи 17 настоящего закона не установлено иное.

#### **Статья 5. Размер идеальной части общей собственности**

(1) Входящей в квартирную собственность идеальной частью общей собственности является соотношение общей площади отдельной собственности к общей площади всех имеющихся в жилом доме отдельных собственности.

(2) При изменении общей площади отдельной собственности соответственно изменяется также размер входящей в квартирную собственность идеальной части общей собственности, за исключением установленного частью третьей настоящей статьи случая.

(3) Положения части второй настоящей статьи не распространяются на случаи, когда изменения общей площади отдельной собственности возникли при осуществлении реконструкции, реновации или реставрации в границах отдельной собственности.

## **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 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 после 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 нее блага, использования ее по своему усмотрению для приумножения имущества и вообще пользования ею любым образом, насколько собственника квартиры не ограничивают законы и насколько это не создает 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**

### **Собственник квартиры обязан:**

- 1) участвовать в управлении жилым домом;
- 2) покрывать расходы на управление жилым домом в установленном статьей 13 настоящего закона порядке;
- 3) производить расчеты 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 землей, 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.

## **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 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 заключенными 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 вселенное в квартирную собственность лицо нарушает требования нормативных актов, которые распространяются на использование квартирной собственности, в том числе санитарные и пожарные нормы, 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.

**Актуальные тексты Законов Латвии с изменениями и дополнениями в переводе на Русский Язык Вы имеете возможность заказать в SIA «BIZNESA INFORMĀCIJAS BIROJS» Рег. № 40003332886, по адресу: LV-1010, Латвия, Рига, ул. Смилшу 3, офис 3, вход с ул. Маза Смилшу (Старая Рига); Конт. тел.: (+371) 67290209;**

**Сайт: <http://www.pravo.lv> ; E-mail: <mailto:bib@pravo.lv>**

**Мы не рекомендуем нашим Клиентам пытаться самостоятельно принимать ответственные Решения, связанные с исполнением процессуальных обязанностей – задержанного, подозреваемого, обвиняемого, свидетеля, потерпевшего – в уголовном деле, процессе в Латвии!**

**Юридическое бюро Александра Хрулёва – Гарантирует Клиентам профессиональную юридическую помощь, конфиденциальность полученной информации, и индивидуальный подход к каждому Клиенту по Уголовному, Административному, Гражданскому делу, Финансовому спору – в соответствии с действующим законодательством Латвии, Германии и Российской Федерации. Опыт юридической практики с 1979 года. Как показывает наша многолетняя практика – у наших Клиентов, неразрешимых – уголовных дел, финансовых споров – не бывает! Мы помогли многим физическим и юридическим лицам – поможем и Вам!**

**Мы представляем интересы Физических и Юридических лиц в Государственных учреждениях Латвии: Суде, МВД, Прокуратуре, Финансовой Полиции СГД Латвии, VID LR, Трудовой Инспекции и Банках Латвии. Сотрудничаем с адвокатами и юристами – в Латвии, Германии и Российской Федерации – которые, при необходимости, решат Ваши уголовные дела, финансовые споры на территории указанных стран. Адвокаты, юристы, которые сотрудничают с Юридическим бюро Александра Хрулёва, имеют опыт работы в спецподразделениях МВД до 1990 года.**

**Стоимость юридических услуг: консультации адвоката, юриста по Уголовным, Административным, Гражданским делам, Финансовым спорам в Латвии, Германии, ведение указанных дел – устанавливается по предварительной договоренности сторон. Стоимость юридических услуг, форму оплаты – мы обсуждаем, при личной встрече с Клиентом, или в режиме онлайн. Предварительная запись на юридическую консультацию по:**

**тел. +371 29241211 – Viber – WhatsApp – с 10<sup>00</sup> до 19<sup>00</sup> ежедневно**

**[Юридическая консультация адвоката, юриста – онлайн в Латвии](#)**