

Издатель: Рийгикогу
Вид акта: закон
Вид текста: полный текст
Дата вступления редакции в силу: 01.01.2011
Дата окончания действия редакции: действительна
Отметка о публикации:

ЗАКОН О РАЗРЕШЕНИИ СПОРОВ ПО ДОГОВОРАМ О НАЙМЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Принят 22.01.2003
RT I 2003, 15, 86
Вступление в силу 01.07.2003, частично 27.02.2003.

Изменения внесены следующими нормативно-правовыми актами

Принятие	Публикация	Вступление в силу
15.06.2005	RT I 2005, 39, 308	01.01.2006
26.01.2006	RT I 2006, 7, 42	04.02.2006
22.04.2010	RT I 2010, 22, 108	01.01.2011, вступает в силу в день, установленный решением Совета Европейского Союза о признании недействительным исключения, введенного в отношении Эстонской Республики, на основании положений части 2 статьи 140 Договора о функционировании Европейского Союза, решение Совета Европейского Союза от 13.07.2010 г. № 2010/416/ЕС (Официальный журнал ЕС L 196, 28.07.2010, с. 24-26).
19.06.2014	RT I, 29.06.2014, 109	01.07.2014 Должностные наименования министров, замененные на основании части 4 статьи 107 ³ Закона о Правительстве Республики, из редакции, вступившей в силу 1 июля 2014 года.

Глава 1 КОМИССИЯ ПО ВОПРОСАМ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 1. Сфера компетенции комиссии по вопросам найма жилого помещения

(1) Для разрешения спора, проистекающего из договора найма жилого помещения (далее — *спор о найме*), наниматель или наймодатель могут обращаться в комиссию по вопросам найма жилого помещения или в суд.

(1¹) Комиссии по вопросам найма жилого помещения не занимаются разрешением споров по денежным требованиям, сумма которых превышает 3200 евро.
[RT I 2010, 22, 108 - в силе с 01.01.2011]

(2) Комиссия по вопросам найма жилого помещения занимается разрешением спора, если стороны ранее не обращались в суд по данному делу.

(3) Комиссия по вопросам найма жилого помещения занимается разрешением споров, возникших в связи с арендой жилого помещения, расположенного в районе ее деятельности.

(4) Если спор о найме возник в связи с арендой жилого помещения, расположенного за пределами района деятельности комиссии по вопросам найма жилого помещения, то комиссия занимается разрешением спора в том случае, если причастная к делу единица местного самоуправления имеет административный договор, заключенный с единицей местного самоуправления, учредившей комиссию по вопросам найма жилого помещения.

Статья 2. Правовой статус комиссии по вопросам найма жилого помещения

- (1) Единица местного самоуправления может на основании настоящего Закона учреждать комиссию по вопросам найма жилого помещения. Указанная комиссия является независимым органом по разрешению споров о найме, функционирующим в составе единицы местного самоуправления.
- (2) Районом деятельности комиссии по вопросам найма жилого помещения является территория, которая входит в компетенцию единицы местного самоуправления, учредившей комиссию.
- (3) Для разрешения спора о найме в комиссию по вопросам найма жилого помещения может обращаться сторона договора найма, заключенного в отношении жилого помещения, расположенного в районе деятельности указанной комиссии.

Статья 3. Состав комиссии по вопросам найма жилого помещения

- (1) Комиссия по вопросам найма жилого помещения состоит из председателя и членов комиссии.
- (2) Председатель организует работу комиссии по вопросам найма жилого помещения и назначает из числа членов комиссии состав комиссии по разрешению спора о найме (далее — *комиссия*) и председателя заседания.
- (3) Комиссия рассматривает спор о найме в составе из трех человек.
- (4) Спор о найме рассматривается, и решение по нему принимается одним и тем же составом комиссии. В случае смерти члена комиссии или его неспособности участвовать в работе комиссии в течение длительного периода председатель комиссии по вопросам найма жилого помещения назначает вместо него нового члена. В случае назначения нового члена комиссия приступает к рассмотрению спора с самого начала.
- (5) Если члена комиссии невозможно заменить другим членом той же комиссии по вопросам найма жилого помещения, то председатель комиссии может назначить в качестве замещающего члена лицо, сдавшее квалификационный экзамен для члена комиссии по вопросам найма жилого помещения.
- (6) Лицо, указанное в части 5 настоящей статьи, назначается членом комиссии с его согласия.

Статья 4. Требования, действующие в отношении членов комиссий по вопросам найма жилого помещения

- (1) Председателем комиссии по вопросам найма жилого помещения может быть только лицо, выполнившее аккредитованную государством учебную программу в рамках академического образования по специальности «Юриспруденция» и сдавшее квалификационный экзамен для членов комиссии по вопросам найма жилого помещения.
- (2) Членом комиссии по вопросам найма жилого помещения может быть только лицо, сдавшее квалификационный экзамен для членов комиссии по вопросам найма жилого помещения.
- (3) Отвечающий за данную сферу министр формирует комиссию по приему квалификационного экзамена для членов комиссий по вопросам найма жилого помещения и устанавливает порядок сдачи экзамена.

[РТ I, 29.06.2014, 109 – в силе с 01.07.2014, на основании части 4 статьи 107³ Закона о Правительстве Республики с 1 июля 2014 года формулировка «министр экономики и коммуникаций» заменена словами «отвечающий за данную сферу министр».]

Глава 2

ВЕДЕНИЕ ПРОИЗВОДСТВА В КОМИССИИ ПО ВОПРОСАМ НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 5. Подача заявления

(1) Комиссия по вопросам найма жилого помещения принимает спор о найме к производству на основании письменного заявления нанимателя или наймодателя.

(2) В заявлении указываются:

- 1) наименование комиссии по вопросам найма жилого помещения;
- 2) имя и фамилия или наименование, место жительства или местоположение и номера средств связи нанимателя и наймодателя;
- 3) ясно выраженное требование заявителя и обосновывающие его обстоятельства;
- 4) доказательства, подтверждающие представленные в заявлении доводы.

(3) К заявлению прилагаются копия регистрационной карточки наймодателя-юридического лица, договор найма и прочие документальные доказательства.

Статья 6. Отказ от принятия заявления к производству и прекращение производства

(1) Председатель комиссии по вопросам найма жилого помещения принимает решение о принятии заявления к производству в течение трех рабочих дней с момента получения заявления.

(2) Заявление не принимается к производству, или производство прекращается, если:

- 1) разрешение спора не входит в компетенцию комиссии по вопросам найма жилого помещения;
- 2) в судебном производстве или в производстве комиссии по вопросам найма жилого помещения находится тот же спор между теми же сторонами на тех же основаниях;
- 3) по тому же спору комиссией по вопросам найма жилого помещения или судом уже было принято решение.

(3) Если заявление не соответствует требованиям, установленным статьей 5 настоящего Закона, председатель комиссии по вопросам найма жилого помещения назначает срок для устранения недостатков. Если недостатки не будут устранены заявителем в течение назначенного срока, то председатель комиссии по вопросам найма жилого помещения отказывается от принятия заявления к производству.

(4) Заявитель незамедлительно уведомляется об отказе от принятия заявления к производству или о назначении срока для устранения недостатков в письменной форме. В уведомлении указываются недостатки или причина отказа.

Статья 7. Срок рассмотрения заявления

(1) Заседание комиссии проводится в течение одного месяца со дня, следующего за принятием заявления к производству.

(2) В случае переноса заседания комиссии заседание проводится в течение одного месяца, следующего за днем проведения предыдущего заседания.

Статья 8. Подготовка к рассмотрению заявления

(1) В случае принятия заявления к производству председатель комиссии по вопросам найма жилого помещения назначает состав комиссии, которая будет заниматься разрешением спора о найме.

(2) В ходе подготовки заседания комиссия совершает действия, необходимые для разрешения дела, и требует предоставления необходимых доказательств.

(3) Комиссия назначает время и место проведения заседания, организует отправление повесток заявителю, противной стороне спора о найме (далее — *ответчик*) и свидетелям, а также назначает для ответчика срок для представления возражений, доказательств и ходатайств.

(4) Вместе с повесткой ответчику отправляются копии заявления и приложений к нему.

Статья 9. Вызов на заседание комиссии

(1) Стороны и свидетели вызываются на заседание комиссии повестками.

(2) В повестке указываются:

- 1) имя и фамилия лица, вызываемого на заседание;
- 2) наименование и адрес комиссии по вопросам найма жилого помещения;
- 3) время и место проведения заседания;
- 4) в случае отсутствия адресата - обязанность лица, принявшего повестку, передать повестку адресату при первой возможности;
- 5) обязанность сообщить комиссии о законном препятствии для явки на заседание комиссии;
- 6) последствия неявки на заседание комиссии.

(3) Относительно вызова на заседание комиссии соответствующим образом применяются положения гражданского судопроизводства.

Статья 10. Доказательства

(1) В споре о найме доказательствами являются показания свидетелей и разъяснения сторон, осмотр на месте, заключение эксперта и документальные доказательства. В отношении доказательств соответствующим образом применяются положения гражданского судопроизводства, касающиеся свидетелей, осмотра на месте и заключения экспертов.

(2) Комиссия принимает доказательства, имеющие существенное значение в рамках дела. Комиссия должна обосновать свой отказ в принятии доказательства к рассмотрению.

(3) Доказательства представляются сторонами спора о найме. Каждая из сторон доказывает наличие обстоятельств, на которых основываются их доводы и возражения.

(4) Заявитель представляет доказательства и ходатайства в заявлении, а ответчик представляет их к назначенному комиссией сроку. Комиссия учитывает представленные с опозданием доказательства и ходатайства, если заявитель или ответчик не могли представить их в срок по уважительной причине.

(5) Комиссия разъясняет сторонам необходимость в предоставлении дополнительных доказательств и ходатайств или собирает доказательства по собственной инициативе, если это необходимо для справедливого разрешения дела.

Статья 11. Заседание комиссии

- (1) Комиссия обсуждает спор о найме в ходе заседания.
- (2) Заседания комиссии являются открытыми. Комиссия может объявить заседание закрытым на основаниях, предусмотренных гражданским судопроизводством.
- (3) Заседания комиссия, как правило, проводятся в месте нахождения комиссии. На основании обоснованного ходатайства одной из сторон комиссия может провести заседание в другом месте.

Статья 12. Участие в заседании комиссии

- (1) Спор о найме рассматривается в присутствии нанимателя и наймодателя или их представителей. Комиссия проверяет полномочия представителей. В отношении представительства соответствующим образом применяются положения гражданского судопроизводства.
- (2) Комиссия переносит заседание, если одна из сторон сообщила комиссии о существовании уважительной причины, препятствующей явке на заседание, и доказала наличие уважительной причины до начала заседания.
- (3) В случае неявки обеих сторон на заседание без уважительных причин комиссия оставляет заявление без рассмотрения.
- (4) В случае неявки заявителя на заседание без уважительной причины комиссия оставляет заявление без рассмотрения. По ходатайству ответчика комиссия может перенести заседание или разрешить спор по существу в отсутствие заявителя.
- (5) В случае неявки ответчика на заседание без уважительной причины комиссия разрешает спор в его отсутствие или переносит заседание по ходатайству заявителя.

Статья 13. Ход заседания

- (1) В начале заседания председатель заседания устанавливает, кто из вызванных лиц явился на заседание, извещены ли отсутствующие лица о проведении заседания, и какие имеются сведения о причинах их неявки.
- (2) Председатель заседания устанавливает личность присутствующих и проверяет полномочия их представителей, зачитывает содержание заявления и объявляет состав комиссии, а также разъясняет сторонам их право заявлять отвод.
- (3) Комиссия заслушивает дополнительные ходатайства сторон и принимает решение относительно их удовлетворения. Комиссия удовлетворяет ходатайство, если оно является обоснованным и не могло быть подано ранее. Комиссия должна предоставить обоснования для своего решения.
- (4) В первую очередь председатель заседания предоставляет слово заявителю, который высказывает свое требование и представляет его обоснования. При необходимости комиссия разъясняет заявителю его права и характер спора, а также задает вопросы. После этого вопросы может задавать вторая сторона.
- (5) Ответчик имеет право представлять возражения по требованию. При необходимости комиссия разъясняет другой стороне его/ее права и характер спора, а также задает вопросы. После этого вопросы может задавать вторая сторона.
- (6) Комиссия исследует собранные доказательства и заслушивает мнения сторон.

(7) Комиссия оповещает о дне принятия решения и порядке доставки решения.

Статья 14. Основания для отвода члена комиссии

(1) Член комиссии обязан заявить самоотвод, если он прямо или косвенно заинтересован в разрешении дела, или если имеются иные обстоятельства, вызывающие сомнение в его беспристрастности.

(2) Сторона спора о найме может требовать отвода члена комиссии на указанных в части 1 настоящей статьи основаниях. Ходатайство об отводе члена комиссии должно быть представлено не позднее начала первого заседания комиссии. Ходатайство может быть представлено позднее, если лицо, заявляющее отвод, узнало об основании для отвода после начала заседания.

(3) Комиссия принимает решение об отводе в отсутствие отводимого лица. При равном разделении голосов считается, что отвод был осуществлен.

(4) Председатель комиссии назначает нового члена взамен отведенного члена комиссии.

Статья 15. Перенос заседания

Комиссия переносит обсуждение дела:

- 1) в случае отвода члена комиссии;
- 2) при наличии оснований, предусмотренных частью 2, 4 или 5 статьи 12 настоящего Закона;
- 3) если обе стороны согласны с переносом заседания;
- 4) если имеется иное препятствие, которое не может быть устранено на заседании.

Статья 16. Протокол заседания

(1) Ведется протокол заседания комиссии.

(2) Протокол заседания комиссии должен отображать важные данные с точки зрения рассматриваемого спора.

(3) В протоколе заседания комиссии указываются:

- 1) дата и место проведения заседания;
- 2) время начала и окончания заседания;
- 3) наименование и состав комиссии по вопросам найма жилого помещения и имена и фамилии председателя и секретаря заседания;
- 4) имена и фамилии участников (сторон) спора о найме;
- 5) данные о явке сторон спора о найме и свидетелей;
- 6) заявления и ходатайства сторон;
- 7) данные о разъяснении сторонам их прав и обязанностей;
- 8) основное содержание разъяснений, доводов и возражений сторон и показаний свидетелей;
- 9) данные о предъявлении для ознакомления документальных доказательств;
- 10) данные об оглашении решения и разъяснении порядка оспаривания решения;
- 11) дата подписания протокола.

(4) Протокол подписывают лицо, ведущее протокол, и председатель заседания.

Статья 17. Принятие решения комиссии

(1) Комиссия принимает решение от имени комиссии по вопросам найма жилого помещения в течение семи рабочих дней со дня рассмотрения дела.

(2) В помещении для принятия решения присутствуют только члены комиссии.

(3) При принятии решения комиссия всесторонне, полностью и объективно оценивает все доказательства. Ни одно из доказательств не имеет для комиссии заранее установленной силы.

(4) Решение принимается большинством голосов в ходе голосования.

(5) Члены комиссии не имеют права воздерживаться от голосования.

Статья 18. [Статья недействительна - RT I 2005, 39, 308 - в силе с 01.01.2006]

Статья 19. Требования, действующие в отношении решения

(1) Решение комиссии должно быть законным и обоснованным. Комиссия не может принимать решение по требованию, которое не было предъявлено.

(2) Решение оформляется в письменном виде и подписывается всеми членами комиссии.

(3) Решение состоит из вводной, описательной и мотивировочной частей и резолюции.

(4) В вводной части решения указываются наименование и состав комиссии, по вопросам найма жилого помещения, принявшей решение, имя и фамилия секретаря, ведущего протокол заседания, дата и место принятия решения, имена и фамилии сторон и их представителей.

(5) В описательной части решения перечислены требования заявителя и возражения другой стороны.

(6) В мотивировочной части решения указываются установленные комиссией обстоятельства и доказательства, на которых основаны выводы комиссии, а также примененные комиссией правовые акты. В решении обосновываются оценки, данные доказательствам, а также отказ в принятии к рассмотрению доводов сторон в случае несогласия комиссии с соответствующими доводами.

(7) В резолюции о принятии решения содержится вывод комиссии об удовлетворении заявления или об отказе в его удовлетворении, а также информация о праве заявителя обратиться в суд.

(8) Член комиссии, оставшийся при принятии решения при особом мнении, может представить свое особое мнение. Особое мнение прилагается к решению и подписывается членом комиссии, оставшимся при особом мнении.

Статья 20. Объявление решения

(1) Решение комиссии является публичным и доступным для общественности.

(2) Комиссия по вопросам найма жилого помещения рассылает сторонам копию решения.

(3) Вступившее в силу решение комиссии публикуется на сайте комиссии по вопросам найма жилого помещения.

[RT I 2006, 7, 42 - в силе с 04.02.2006]

Статья 21. Обращение в суд по тому же спору о найме

(1) В случае несогласия стороны с решением комиссии, принятыми процессуальными решениями или совершенными при рассмотрении спора о найме процессуальными действиями, для рассмотрения того же спора о найме сторона может обратиться в уездный суд в течение 20 дней со дня, следующего за днем получения на руки решения комиссии.

(2) [Часть недействительна - RT I 2005, 39, 308 - в силе с 01.01.2006]

(3) Если комиссия оставит заявление без удовлетворения или удовлетворит его частично, заявитель может представить в суд иск для разрешения дела в части, оставшейся без удовлетворения. В иске могут быть представлены только те же самые требования, которые были представлены комиссии.

(4) Если комиссия решает удовлетворить заявление полностью или частично, то другая сторона может представить в суд ходатайство о том, чтобы суд рассмотрел представленное комиссии заявление в качестве искового заявления в порядке искового производства. В таком случае истцом является лицо, обратившееся в комиссию, а ответчиком - сторона, представившая заявление в суд.

(5) За указанное в части 4 настоящей статьи заявление необходимо уплатить государственную пошлину в сумме, которую истец должен был бы уплатить в случае подачи иска.

(6) Представленное комиссии заявление в установленном частью 4 настоящей статьи случае считается исковым заявлением. При необходимости суд предоставляет сторонам срок для подачи заявления в форме, предусмотренной исковым производством, для дополнительного обоснования своих позиций и представления дополнительных доказательств. Суд не должен доставлять сторонам документы, представленные комиссии.

(7) Если в суд представляется иск или заявление по делу, которое комиссия уже разрешила, это необходимо указать в иске или в заявлении и приложить копию решения. При получении иска или заявления суд истребует у комиссии материалы по разрешению дела и помещает их в дело. Представленные документы считаются представленными в суд.

(8) Если обратившееся в комиссию лицо в установленном частью 6 настоящей статьи случае не представит свое заявление в предусмотренной для искового заявления форме в установленный судом срок, суд не рассматривает исковое заявление. В таком случае решение комиссии в оспоренном объеме не вступает в силу. Суд обращает внимание истца на тот факт, если он предоставляет срок для подачи заявления в форме искового заявления.

(9) Лицо, представившее в суд заявление, указанное в части 4 настоящей статьи, может отказаться от заявления на тех же основаниях и в порядке, что и при отказе от иска. В случае отказа от заявления в силу вступает решение комиссии.

[RT I 2006, 7, 42 - в силе с 04.02.2006]

Статья 22. Вступление решения в силу

(1) Решение комиссии вступает в силу, если в течение 20 дней со дня получения решения на руки в уездный суд не был предъявлен иск по тому же спору. По ходатайству стороны комиссия ставит на решении отметку о вступлении в силу.

(2) При частичном оспаривании решения комиссии решение вступает в силу в той части, которая не связана с оспоренной частью. При разрешении дела суд связан решением комиссии в его неоспариваемой части.

[RT I 2006, 7, 42 - в силе с 04.02.2006]

Статья 23. Последствия вступления решения в силу

- (1) Вступившее в силу решение комиссии является обязательным для исполнения сторонами.
- (2) После вступления решения в силу стороны не могут представлять в суд то же требование на том же основании.

Статья 24. Исполнение решения

Вступившее в силу решение комиссии подлежит исполнению на основании положений исполнительного производства.

Глава 3 ПРИМЕНЕНИЕ ЗАКОНА

Статья 25. [Исключена из текста Закона в настоящей редакции.]

Статья 26. Прекращение функционирования и преобразование комиссии по вопросам найма жилого помещения

Собрание единицы местного самоуправления не позднее 1 июля 2003 года должно принять решение о прекращении функционирования комиссии по вопросам найма жилого помещения, образованной на основании статьи 63 Жилищного закона, или о ее преобразовании в комиссию по вопросам найма жилого помещения.

Статья 27. [Исключена из текста Закона в настоящей редакции.]

Статья 28. Вступление закона в силу

- (1) Настоящий закон вступает в силу 1 июля 2003 г.
- (2) Часть 3 статьи 4 и статья 26 настоящего Закона вступают в силу на десятый день после публикации Закона в издании Riigi Teataja («Государственный вестник»).