

**Постоянному бюро  
Парламента Республики Молдова**

В соответствии с положениями статьи 73 Конституции Республики Молдова и статьи 47 Регламента Парламента, принятого Законом № 797/1996, представляется на рассмотрение Парламенту в порядке законодательной инициативы проект закона о кондоминиуме.

Прилагаются:

- 1) проект закона;
- 2) пояснительная записка.

**Депутаты Парламента:**

В. Жакот  
Р. Мариан  
В. Барда  
А. Оглинда  
В. Спыну  
Л. Волох  
М. Морозова  
И. Кирияк  
Д. Алайба

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA		
D.D.P. Nr.	399	
"15"	12	2021
Ora	_____	

## ЗАКОН

### о кондоминиуме

Парламент принимает настоящий органический закон.

#### Глава I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

##### **Статья 1.** Предмет регулирования

(1) Настоящий закон регулирует:

- а) отношения собственности в кондоминиуме;
- б) объединение собственников в кондоминиуме в ассоциации или, в случае ее отсутствия, в сообщества;
- с) иные правоотношения, связанные с отношениями, предусмотренными в пунктах а) или б).

(2) Настоящий закон также регулирует упрощенный механизм перехода:

- а) определенных объектов недвижимости в режим собственности в кондоминиуме, предусмотренный настоящим законом; и
- б) собственников этих объектов недвижимости в организационные формы, предусмотренные настоящим законом.

(3) Настоящий закон применяется ко всем кондоминиумам, независимо от жилого или нежилого назначения здания или единиц в кондоминиуме, за исключениями, установленными настоящим законом.

(4) Положения настоящего закона применяются соответствующим образом в случае, когда собственник здания или единицы имеет лишь право суперфиция на земельный участок кондоминиума или иное предусмотренное законодательством право.

##### **Статья 2.** Законодательство о кондоминиуме

Законодательство о кондоминиуме является частью гражданского законодательства и включает в себя настоящий закон, Закон о жилье № 75/2015,

Гражданский кодекс Республики Молдова, иные нормативные акты в данной области.

### Статья 3. Основные понятия

В целях настоящего закона следующие понятия означают:

*управляющий ассоциации* (именуемый далее также *управляющий*) – лицо, назначенное в качестве исполнительного органа ассоциации, и которое по смыслу статьи 177 Гражданского кодекса, представляет ассоциацию в отношениях с третьими лицами и выполняет другие обязанности, установленные в соответствии с настоящим законом. Управляющий также может быть председателем совета;

*общее собрание ассоциации* (именуемое далее также *общее собрание*) – правомочный орган ассоциации, состоящий из всех собственников в кондоминиуме, полномочия которого установлены в соответствии с настоящим законом;

*ассоциация собственников в кондоминиуме* (именуемая далее также *ассоциация*) – юридическое лицо частного права в организационно-правовой форме ассоциации, управляющее кондоминиумом и имея в качестве членов всех собственников в кондоминиуме и только их;

*сообщество собственников в кондоминиуме* (именуемое далее также *сообщество*) – общность без статуса юридического лица, образуемая всеми собственниками в кондоминиуме, обладающая правоспособностью и дееспособностью в предусмотренных настоящим законом пределах в целях управления кондоминиумом;

*кондоминиум* – комплекс, образуемый земельным участком с одним или, в соответствии со статьей 10, несколькими зданиями, в которых имеются единицы, являющиеся объектом права исключительной собственности, и общие части, являющиеся объектом права общей собственности, предназначенные для использования несколькими собственниками или их обслуживания;

*кондоминиум жилого назначения* – кондоминиум, который включает в себя одну или несколько единиц жилого назначения;

*совет ассоциации* (именуемый далее также *совет*) – орган надзора ассоциации, имеющий полномочия, установленные в соответствии с настоящим законом;

*доля участия* – доля участия в праве общей собственности, приходящаяся на каждого собственника в кондоминиуме и равная отношению общей площади единицы к сумме общих площадей всех единиц в кондоминиуме;

*долевой взнос* – соответствующая сумма из расходов ассоциации, которую каждый собственник в кондоминиуме обязан регулярно (ежемесячно и др.) уплачивать в соответствии с положениями настоящего закона;

*право общей собственности* – право принудительной и бессрочной общей долевой собственности собственников в кондоминиуме на общие части;

*право собственности в кондоминиуме* – право исключительной собственности на единицу вместе с соответствующей долей участия в праве общей собственности, принадлежащие одному и тому же собственнику в кондоминиуме;

*фонд ремонта и развития* (именуемый далее также *фонд*) – фонд с особым правовым режимом, созданный, находящийся в ведении и используемый ассоциацией в соответствии с настоящим законом;

*администратор кондоминиума* (именуемый далее также *администратор*) – назначенное в соответствии с настоящим законом физическое или юридическое лицо (кроме ассоциации), которое обязуется оказывать услуги по управлению кондоминиумом в объеме и на условиях договора управления;

*общие части* – земельный участок и части здания в кондоминиуме, которые не являются единицами и предназначены для пользования всеми собственниками в кондоминиуме или некоторыми из них, а также иное имущество, которое согласно закону или учредительному акту кондоминиума предназначено для общего пользования всеми собственниками в кондоминиуме или некоторыми из них;

*платформа e-Condominiu* – информационная система «Правительственная платформа для информирования и участия в управлении кондоминиумами» (e-Condominiu), находящаяся в ведении Агентства электронного управления, которая обеспечивает предоставление информации и коммуникацию в порядке, предусмотренном статьей 65;

*председатель совета* (именуемый далее также *председатель*) – физическое лицо, назначенное в этом качестве общим собранием и руководящее работой совета ассоциации;

*собственник в кондоминиуме* (именуемый далее также *собственник*) – физическое или юридическое лицо, государство или административно-территориальная единица – обладатель права собственности в кондоминиуме;

*регламент кондоминиума* – внутренний документ, содержащий совокупность правил поведения собственников в кондоминиуме и других субъектов,

предназначенный для обеспечения порядка и надлежащего функционирования кондоминиума, правил использования общих частей, а также все санкции, которые могут применяться ассоциацией в случае нарушений;

*услуги* – означает услуги любого рода за плату, независимо от того, включают ли они водоснабжение, снабжение природным газом, поставку других товаров, выполнение работ или оказание услуг;

*опосредованные услуги* – услуги, включая коммунальные услуги, такие как теплоснабжение, санитарное обслуживание, канализация и очистка сточных и ливневых вод, которые используются или могут использоваться собственниками единиц и их владельцами, но которые, в зависимости от конкретной ситуации кондоминиума, по техническим или правовым причинам, должны быть опосредованы ассоциацией в соответствии с договором с поставщиком и не могут оказываться по индивидуальным договорам собственникам или владельцам единиц либо выставляться индивидуальные счета по ним;

*земельный участок кондоминиума* – земельный участок в установленных границах, на котором расположено здание кондоминиума, и прилегающий земельный участок, необходимый для обслуживания собственников в кондоминиуме и надлежащей эксплуатации здания, составляющие общую долевую собственность всех собственников в кондоминиуме. Если собственники общих частей имеют лишь право суперфиция на земельный участок кондоминиума или иное предусмотренное законодательством право, то данное право на земельный участок входит в общие части, а ссылки в настоящем законе на земельный участок считаются ссылками на соответствующее право на земельный участок;

*единица* – жилище, изолированное помещение нежилого назначения или парковочное место в здании, если оно соответствует предусмотренным законодательством условиям, построенное или подлежащее строительству, зарегистрированное под отдельным кадастровым номером в Реестре недвижимого имущества и являющееся объектом права исключительной собственности собственника в кондоминиуме.

## Глава II РЕЖИМ СОБСТВЕННОСТИ В КОНДОМИНИУМЕ

### Статья 4. Основания учреждения кондоминиума

Кондоминиум учреждается:

- а) на основании учредительного акта кондоминиума, согласно настоящей главе; или
- б) на основании других особых оснований, предусмотренных главами VII и VIII или Законом о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998.

**Статья 5. Учреждение кондоминиума по акту собственника или собственников земельного участка**

(1) Кондоминиум создается на основании учредительного акта, заключенного единственным собственником или всеми сособственниками земельного участка и, при наличии, здания, расположенного на этом земельном участке. Если на земельный участок установлено право суперфиция, кондоминиум учреждается на основании учредительного акта, заключенного единственным или всеми суперфициариями.

(2) Учредительный акт кондоминиума должен содержать:

- а) имя или наименование, домашний или юридический адрес сторон акта;
- б) адрес кондоминиума, кадастровый номер земельного участка и кадастровый номер здания кондоминиума;
- в) полное и точное описание каждой единицы в кондоминиуме, ее назначения, доли участия, или, в случае будущего или незавершенного строительства, первоначально запланированных долей участия, приходящихся на соответствующую единицу, и указание собственника/собственников каждой единицы;
- д) полное и точное описание общих частей и их назначения;
- е) полное и точное описание основных прав исключительного пользования, указание особого долевого взноса обладателей таких прав и указание первого обладателя каждого основного права исключительного пользования;
- ф) полное и точное описание акцессорных прав исключительного пользования, указание особого долевого взноса обладателей таких прав и указание первого обладателя каждого акцессорного права исключительного пользования;
- г) если таковые имеются, все отступления от принципа пропорциональности в несении расходов, включая расходы, возлагаемые лишь на определенные категории собственников;
- г) форму первоначального управления кондоминиумом (ассоциация или сообщество).

(3) Учредительный акт может содержать и иные положения, касающиеся кондоминиума, не противоречащие закону.

(4) Учредительный акт кондоминиума заключается в письменной форме под угрозой ничтожности.

(5) К учредительному акту прилагаются проектная документация и разрешение на строительство здания кондоминиума (за исключением случая, когда на дату заключения учредительного акта здание кондоминиума введено в эксплуатацию, зарегистрировано в Реестре недвижимого имущества и его описание в учредительном акте соответствует фактическому состоянию здания), а также, в случае управления в форме ассоциации, решение о создании ассоциации в соответствии со статьей 22, подписанное сторонами учредительного акта кондоминиума.

(6) Если учредительный акт кондоминиума предусматривает ассоциацию в качестве формы организации собственников, стороны учредительного акта представляют учредительный акт кондоминиума как в кадастровый орган по месту нахождения недвижимого имущества, так и в территориальную структуру органа государственной регистрации вместе с решением о создании ассоциации. Приостановление рассмотрения или отклонение заявления по предусмотренным законом основаниям одним из указанных учреждений влечет приостановление рассмотрения или отклонение заявления, поданного в другое учреждение. Учреждение, которое приостановило рассмотрение заявления или отклонило его, уведомляет об этом другое учреждение. Если учредительный акт кондоминиума предусматривает сообщество в качестве формы управления, стороны учредительного акта кондоминиума представляют этот акт в кадастровый орган по месту нахождения недвижимого имущества.

(7) Если на момент учреждения ассоциации элементы кондоминиума находятся в стадии строительства, деятельность ассоциации приостанавливается до даты ввода в эксплуатацию хотя бы одного здания в кондоминиуме или, если раньше, до даты созыва первого общего собрания ассоциации.

## **Статья 6. Регистрация кондоминиума в Реестре недвижимого имущества**

(1) Кондоминиум учреждается с момента регистрации в Реестре недвижимого имущества на основании учредительного акта или на других основаниях, предусмотренных законом.

(2) Право исключительной собственности на единицы и право общей собственности возникают с момента их регистрации в Реестре недвижимого имущества на условиях, предусмотренных Законом о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998.

(3) Здание, подлежащее строительству, соответствующие единицы и доли участия регистрируются в Реестре недвижимого имущества с пометкой «будущее имущество» в соответствии с учредительным актом кондоминиума, проектной документацией и разрешением на строительство.

### **Статья 7. Организационная форма собственников в кондоминиуме**

(1) Согласно условиям настоящего закона, организационной формой собственников в кондоминиуме является ассоциация или, в случае ее отсутствия, сообщество.

(2) Решение о создании ассоциации принимается в случае необходимости:

- а) на этапе учреждения кондоминиума согласно статье 5;
- б) на этапе существования сообщества, согласно статье 87; или
- с) на этапе преобразования из другой организационно-правовой формы согласно статье 91.

### **Статья 8. Изменение учредительного акта кондоминиума**

(1) Учредительный акт кондоминиума может быть изменен только актом о внесении изменений, заключенным собственниками, которым принадлежат две трети долей участия в кондоминиуме, при условии, что планируемые изменения не противоречат законодательству о качестве строительства и существенно не изменяют архитектурное убранство. В порядке исключения, если на дату составления учредительного акта кондоминиума здание имело статус «будущего имущества», окончательные доли участия регистрируются в Реестре недвижимого имущества в соответствии с актом, вносящим изменения в учредительный акт кондоминиума, заключенным субъектом, обеспечивающим строительство, на основании документов о приемке здания.

(2) Акт о внесении изменений вступает в силу для всех собственников с момента внесения изменений в Реестр недвижимого имущества. Акт о внесении изменений не может ограничить права собственников, не участвовавших в его заключении, за исключением уменьшения доли участия вследствие создания новых единиц, расформирования или изменения существующих единиц.

(3) Изменение организационной формы собственников с сообщества на ассоциацию или с ассоциации на сообщество не влечет изменения учредительного акта кондоминиума. Решение о создании ассоциации принимается согласно статье 87.

### **Статья 9. Расформирование кондоминиума**

Кондоминиум расформировывается:

а) в случае, когда все единицы стали собственностью одного собственника, – по заявлению такового в соответствии с законодательством об образовании недвижимого имущества;

б) под угрозой ничтожности, на основании составленной технической документации и письменного договора, заключенного между всеми собственниками в кондоминиуме, которым все права исключительной собственности прекращаются и либо устанавливается режим общей долевой собственности на все имущество, образовывавшее кондоминиум, либо все имущество, образовывавшее кондоминиум, делится в натуре в соответствии с законодательством;

с) при случайном уничтожении или разрушении здания, применяя статью 20.

### **Статья 10. Компоненты кондоминиума**

В организационной форме кондоминиума могут быть:

а) земельный участок с одним зданием или несколькими зданиями с двумя или более единицами и общими частями;

б) земельный участок с жилым комплексом, состоящим из нескольких индивидуальных домов и/или зданий иного назначения – отдельно стоящих, таунхаусов или блокированных, – в которых имеются единицы и общие части;

с) любые другие здания, в состав которых входят единицы, принадлежащие на праве исключительной собственности, а также земельный участок, сооружения и/или услуги, являющиеся объектом права общей долевой собственности.

### **Статья 11. Общие части**

(1) Общими частями являются:

а) состоящий как из застроенных, так и из незастроенных площадей земельный участок в установленных границах, на котором расположены здание

и пристройки к нему и который в зависимости от характера или назначения здания обеспечивает доступ к зданию, его надлежащую эксплуатацию и обслуживание собственников. Определение границ этого земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством и градостроительной документацией, с соблюдением положений о необходимой для жилых зон минимальной территории (зона отдыха, игровая площадка, парковочные места и т. д.);

b) собственно здание со всеми пристройками, элементами общего оборудования, включая его части инфраструктуры, проходящие через единицы и общие части;

c) фундамент, проходы, лестницы и лестничные клетки, коридоры, несущие стены и перегородки между собственностью и/или помещениями общего пользования и подвал, предназначенные для общего пользования, дымоходы, холлы, сети снабжения питьевой водой и горячей водой для хозяйственных нужд, канализационные сети, электрические сети, сети электронных коммуникаций, сети тепло- и газоснабжения от разводки/подключения до пункта распределения к единицам, находящимся в исключительной собственности, водосточные каналы, громоотводы, коллективные антенны, чердак и погреб, предназначенные для общего пользования, боксы, прачечная, комната для сушки белья, лифт, домофон (часть установки, находящейся в общей собственности), резервуары для воды, собственное центральное отопление здания, мусоропровод, несущая конструкция, фасады, крыша, террасы;

d) другие помещения в здании, не принадлежащие исключительно собственникам и предназначенные для удовлетворения социальных и жизненных потребностей собственников, включая помещения для отдыха, культурного развития, физического воспитания и спорта, игровые площадки для детей;

e) дворы, сады и подъездные пути, расположенные в пределах земельного участка кондоминиума.

(2) Точками разграничения внутренних сетей и установок в кондоминиуме и публичных сетей и установок являются:

1) в сетях водоснабжения – выход из измерительного оборудования (счетчика), установленного в подвале/техническом этаже многоквартирного жилого дома согласно заключению на подключение, выданному поставщиком услуги;

2) в канализационных сетях – колодец соединения с публичной сетью в направлении стока сточных вод;

3) в сетях централизованного теплоснабжения – последние фланцы по третьей и четвертой задвижке от элеваторного узла, а именно:

а) в случае индивидуального теплового пункта (ИТП) на балансе поставщика – наружная стена здания ИТП на выходе тепловых сетей;

б) в случае индивидуального теплового пункта (ИТП) на балансе потребителя – наружная стена многоквартирного жилого дома;

с) в случае многоквартирных жилых домов с элеваторными узлами – последние фланцы третьей и четвертой задвижки;

д) в случае многоквартирных жилых домов с узлами управления – вентили после узла подачи;

е) в случае многоквартирных жилых домов без подвала – наружная стена жилого дома.

(3) В случае разрушения или сноса здания земельный участок, на котором было расположено здание, в том числе земельный участок, предназначенный для эксплуатации установок по обслуживанию здания и обустройству территории, сохраняется на праве общей долевой собственности собственников в соответствии с долями участия на момент разрушения или сноса. Сособственники владеют, пользуются и распоряжаются в дальнейшем данным земельным участком в соответствии с законодательством.

(4) Соседние земельные участки или постройки, прилегающие к кондоминиуму, приобретенные ассоциацией на основании решения общего собрания, также становятся общими частями, даже если ассоциация указана как собственник в Реестре недвижимого имущества.

## **Статья 12. Доля участия**

(1) Доля участия равна отношению общей площади единицы к сумме общих площадей всех единиц в кондоминиуме. Доля участия выражается в процентах с округлением до сотых. Сумма всех долей участия должна составлять 100 процентов. Если доля не указана в Реестре недвижимого имущества или не соответствует реальной ситуации по требованию ассоциации собственнику в кондоминиуме или другому заинтересованному лицу осуществляется расчет доли участия кадастровым органом по месту нахождения недвижимого имущества или другими авторизованными предприятиями, выполняющими кадастровые работы. Размер пересчитанной доли участия регистрируется в Реестре недвижимого имущества.

(2) Если право собственности на единицу принадлежит нескольким собственникам, рассчитанная доля участия присваивается единице, а отношения

совместной собственности между ними регулируются в соответствии с Гражданским кодексом Республики Молдова.

(3) Способ расчета доли участия одинаков для всех собственников, имеющих равные права, вне зависимости от назначения единицы.

(4) Не допускается определение доли участия по одному или нескольким изолированным помещениям здания, если изолированные помещения не сформированы на всей полезной площади этого здания.

(5) Положение о порядке расчета долей участия, в том числе в существующих зданиях, утверждается в соответствии с настоящим законом Правительством.

### **Статья 13. Право собственности в кондоминиуме**

(1) Право исключительной собственности на единицу и доля участия в праве общей собственности образуют неделимую единицу и не подлежат раздельному отчуждению или обременению. В этом случае другие собственники в кондоминиуме не имеют преимущественного права покупки, предусмотренного статьей 552 Гражданского кодекса.

(2) При смене обладателя права исключительной собственности на единицу к новому собственнику переходит по праву и доля участия в праве общей собственности, даже если это действие не было прямо оговорено.

### **Статья 14. Основное право исключительного пользования**

(1) Учредительным актом кондоминиума может быть предусмотрено право собственника единицы на бессрочное или временное исключительное пользование определенными площадями общих частей, если это не противоречит назначению площади общих частей (основное право исключительного пользования).

(2) Основное право исключительного пользования регистрируется в Реестре недвижимого имущества. Правовые положения о вещных правах на объекты недвижимого имущества применяются соответствующим образом к основному праву исключительного пользования.

(3) Обладатель основного права исключительного пользования может передавать в пользование третьим лицам площадь, правообладателем которой является.

(4) Основное право исключительного пользования может быть передано только другому собственнику в кондоминиуме. Основное право

исключительного пользования может быть заложено как другому собственнику в кондоминиуме, так и третьим лицам.

(5) Владелец основного права исключительного пользования свободно осуществляет права, предусмотренные частями (3) и (4), без согласия других собственников в кондоминиуме и без применения какого-либо предусмотренного законом преимущественного права.

(6) Правоустанавливающий документ на единицу распространяется на основное право исключительного пользования, только если это в нем прямо предусмотрено.

### **Статья 15. Акцессорное право исключительного пользования**

(1) Учредительным актом кондоминиума одному или нескольким собственникам может быть предоставлено право исключительного пользования террасой, садом, крышей или другими общими частями как акцессорное право, неразрывно связанное с правом исключительной собственности на единицу (акцессорное право исключительного пользования).

(2) Правоустанавливающий документ на единицу распространяется на акцессорное право исключительного пользования, даже если это в нем прямо не предусмотрено.

(3) Положения статьи 14 и настоящей статьи не применяются к кондоминиумам жилого назначения введенных в эксплуатацию до дня вступления в силу настоящего закона, в которых созданы ассоциации собственников приватизированных квартир или ассоциации собственников в кондоминиуме.

### **Статья 16. Реконструкция здания в кондоминиуме и другие работы**

(1) Реконструкция, предполагающая выполнение работ по надстройке этажей и мансард, модернизации, изменению, перепланировке с увеличением объема, укреплению каркаса или усилению несущих конструкций и капитальному ремонту здания в кондоминиуме в целях расширения объема помещений с сохранением основных технико-экономических показателей объекта реконструкции и архитектурного убранства кондоминиума, осуществляется при условии:

1) предварительного заключения договора простого товарищества или иного соответствующего договора между ассоциацией, с одной стороны, и приобретателями новосозданных единиц и пользователями изменений существующих единиц – с другой стороны. Данный договор предусматривает:

а) порядок финансирования работ по реконструкции, взносы в фонд и сроки уплаты установленных взносов;

б) оценку объемов работ, подлежащих выполнению силами самих собственников;

с) платежи и/или другие исполнения, осуществляемые в интересах собственников в кондоминиуме взамен разрешения работ по реконструкции;

2) утверждения акта о внесении изменений в учредительный акт кондоминиума в соответствии со статьей 8, к которому прилагаются проектная документация и соответствующее разрешение на строительство.

(2) Положения статьи 6 применяются соответствующим образом при регистрации в Реестре недвижимого имущества новых единиц или изменений в существующих единицах, а также прав на них.

(3) Работы по повышению комфортности здания в пределах существующих параметров, в том числе инженерных сетей, элементов инфраструктуры общего пользования и тому подобного, выполняются при условии их предварительного утверждения решением общего собрания, если иное не предусмотрено законом.

(4) Собственник может произвести улучшение или изменение принадлежащей ему единицы, не подвергая угрозе структурную целостность здания или помещений других собственников и не изменяя инженерные коммуникации.

(5) Все собственники обязаны принимать необходимые меры для укрепления или модернизации здания, для тепловой реабилитации и повышения энергоэффективности таким образом, чтобы обеспечивались минимальные требования к энергетической эффективности в соответствии с нормативными актами в данной области. Независимо от характера вмешательств должно сохраняться архитектурное убранство кондоминиума.

(6) В пострадавших от землетрясения зданиях собственники обязаны принимать срочные меры по их укреплению, участвовать своим долевым взносом в финансировании работ, а также обращаться за финансовой и/или материальной поддержкой органов публичной власти.

(7) Работы по реконструкции, предусмотренные частью (1) настоящей статьи, выполняются с соблюдением законодательства в области строительства, Закона об энергетической эффективности зданий № 128/2014 и Закона о жилье № 75/2015.

## **Статья 17. Права собственника и ограничения**

(1) Собственник вправе:

а) пользоваться единицей согласно назначению в соответствии с положениями настоящего закона, учредительного акта кондоминиума и регламента кондоминиума;

б) пользоваться общими частями согласно назначению с соблюдением настоящего закона, учредительного акта кондоминиума и регламента кондоминиума.

(2) Собственник и другое лицо, имеющее право пользования единицей, вправе требовать от других собственников, чтобы их единицы и общие части использовались согласно настоящему закону, учредительному акту кондоминиума и регламенту кондоминиума.

(3) Собственник имеет право передать единицу внаем или в другое пользование, не ущемляя права других собственников, с обязательным уведомлением ассоциации.

#### **Статья 18. Обязанности собственника**

(1) Собственник обязан вести себя добросовестно и уважать законные интересы других собственников как в отношениях между ними, так и в своих отношениях с ассоциацией.

(2) Собственник должен использовать единицу обеспечивая добрососедские отношения с другими собственниками, в том числе соблюдая нормы эксплуатации единицы. Собственник обязан в условиях добрососедства терпимо относиться к использованию своих единиц другими собственниками.

(3) Собственник обязан за свой счет поддерживать в надлежащем состоянии и своевременно ремонтировать принадлежащую ему единицу в соответствии и с соблюдением законодательства о качестве в строительстве.

(4) При условии предварительного уведомления за три дня собственник обязан:

а) разрешать доступ в единицу представителям ассоциации, поставщикам сетей и/или услуг электронных коммуникаций общего пользования, поставщикам опосредованных услуг и услуг, предоставляемых собственнику по индивидуальному договору, при необходимости проверки, ремонта или замены элементов имущества общей собственности или элементов сопутствующей инфраструктуры сетей электронных коммуникаций общего пользования, к которым можно получить доступ только из данной единицы. Для предупреждения или немедленной ликвидации последствий аварии или стихийного бедствия предварительное уведомление не требуется;

б) разрешать доступ в единицу представителям поставщиков опосредованных услуг и услуг, предоставляемых собственнику по индивидуальному договору, для проверки ими правильности монтажа и функционирования оборудования для измерения объемов питьевой воды и горячей воды для хозяйственных нужд, природного газа, тепловой энергии, а также для снятия показаний;

с) разрешать доступ в единицу представителям поставщиков сетей и/или услуг электронных коммуникаций общего пользования для предупреждения или ликвидации последствий стихийных бедствий либо устранения повреждений в сети с целью обеспечения непрерывности поставки сетей или услуг электронных коммуникаций.

(5) Собственникам и лицам, занимающим единицу, запрещается осуществлять как в единицах, так и в общих частях деятельность, запрещенную регламентом кондоминиума, а также деятельность, наносящую ущерб имуществу или являющуюся антисанитарной, вредной для здоровья, опасной или незаконной.

(6) Собственник обязан обеспечить соблюдение положений частей (1)–(5) членами семьи, нанимателями, другими лицами, которые пользуются единицей, а также их гостями.

(7) Собственник обязан организовать управление и обслуживание единицы и в свое отсутствие.

(8) В случае нанесения собственником или владельцем единицы ущерба другим собственникам или третьим лицам собственник обязан возместить ущерб в соответствии с законодательством.

(9) С целью применения статей 2015 и 2016 Гражданского кодекса, собственник в кондоминиуме несет ответственность за свою единицу, а ассоциация отвечает за общие части. Ответственность ассоциации за общие части – это расходы, которые распределяются между собственниками в кондоминиуме, если ассоциация не имеет, согласно закону или договору, право взыскать эти расходы с другого ответственного лица.

(10) Собственники в зданиях, в которых существует угроза аварии, обязаны принять меры для снижения риска обрушения зданий. Такая же обязанность возлагается на ассоциацию.

## **Статья 19. Устранение нарушений**

(1) Предъявлением судебного иска ассоциация может:

а) обязать собственника привести свою единицу в состояние, соответствующее настоящему закону, учредительному акту кондоминиума и регламенту кондоминиума;

б) уполномочить саму ассоциацию обеспечить приведение в соответствие единицы собственника настоящему закону, учредительному акту кондоминиума и регламенту кондоминиума;

с) обязать собственника возместить расходы ассоциации, понесенные или запланированные во исполнение пункта б) либо для устранения нарушения собственником настоящего закона, учредительного акта кондоминиума и регламента кондоминиума.

(2) Право на предъявление судебного иска, предусмотренное частью (1), не подлежит исковой давности.

(3) Судебный иск, предусмотренный частями (1) и (2), также может быть предъявлен любым собственником.

### **Статья 20. Полное или частичное разрушение здания кондоминиума**

(1) Если здание рушится или разрушается полностью либо 3/4 здания, каждый из собственников может потребовать раздела земельного участка и материалов путем продажи, если не согласовано иное.

(2) В случае разрушения менее 3/4 здания, общее собрание принимает решение о реконструкции общих частей здания и каждый обязан внести пропорциональный доли участия вклад.

(3) Собственник, который отказывается участвовать в реконструкции здания в соответствии с настоящей статьей, обязан продать свое право собственности в кондоминиуме по рыночной цене другим собственникам, которые этого требуют.

## **Глава III**

### **АССОЦИАЦИЯ СОБСТВЕННИКОВ В КОНДОМИНИУМЕ**

#### **Раздел 1**

#### **Общие положения**

**Статья 21. Объединение всех собственников в кондоминиуме в одну ассоциацию**

(1) Все собственники в кондоминиуме в силу настоящего закона являются членами одной ассоциации собственников в кондоминиуме (далее – *ассоциация*).

(2) В ассоциацию входят только собственники одного кондоминиума.

(3) В отступление от положений части (2) ассоциация может включать всех собственников в нескольких кондоминиумах в соответствии с условиями раздела 8 настоящей главы. В этом случае применяются особые положения этого раздела.

## **Статья 22. Создание ассоциации**

(1) Ассоциация создается на основании решения о создании ассоциации с даты регистрации в Государственном регистре юридических лиц в соответствии с Законом о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей № 220/2007.

(2) Решение о создании ассоциации должно быть составлено в письменной форме и содержать список и подписи собственников или представителей, принимающих решение. Устав ассоциации прилагается к решению о создании ассоциации и является его неотъемлемой частью.

(3) Название ассоциации должно содержать:

а) в полной форме слова «ассоциация собственников в кондоминиуме», а в сокращенной форме – «АСК»; и

б) идентификационные элементы, установленные Постановлением Правительства.

(4) Ассоциация не может быть преобразована в юридическое лицо другой организационно-правовой формы.

(5) В целях придания законной силы перед третьими лицами управляющий ассоциацией может запросить внесение записи об ассоциации в Реестр недвижимого имущества в отношении земельного участка и здания кондоминиума.

(6) Признанная настоящим законом компетенция ассоциации не ограничивается наличием в Реестре недвижимого имущества отметки о земельном участке или здании кондоминиума в пользу третьего лица. Ассоциация имеет право в любое время потребовать внесения исправлений в Реестр недвижимого имущества.

## **Статья 23. Устав ассоциации**

(1) В уставе ассоциации указывается:

- a) организационно-правовая форма;
- b) полное наименование;
- c) адрес ассоциации;
- d) адрес и кадастровый номер зданий кондоминиумов, собственники в кондоминиуме которых являются членами ассоциации;
- e) органы управления и контроля ассоциации;
- f) система голосования, применимая к общему собранию в соответствии со статьей 38;
- g) другие данные, разрешенные настоящим законом.

(2) Устав Ассоциации:

- a) разрабатывается компактно и понятно, без повторения положений настоящего закона, за исключением случаев, когда это строго необходимо для представления контекста;
- b) не может содержать положений, установленных учредительным актом кондоминиума или регламентом кондоминиума;
- c) под угрозой ничтожности не может отступать от положений настоящего закона в ущерб собственнику в кондоминиуме. В частности, устав ассоциации не может изменять требования к кворуму и голосованию органов ассоциации и не может ограничивать полномочия общего собрания ассоциации.

(3) Профильное министерство опубликует рекомендованный образец устава ассоциации после консультации с органами власти и широкой общественностью. Агентство государственных услуг предложит заявителям использовать образец устава, опубликованный профильным министерством. Рекомендуемый образец устава не является обязательным.

**Статья 24. Статус потребителя ассоциации и собственника**

(1) Ассоциация, которая управляет кондоминиумом жилого назначения, в смысле гражданского законодательства имеет статус потребителя и пользуется правовой защитой, соответствующей этому статусу:

- a) в отношениях с определенным собственником в кондоминиуме, на основании которого ассоциация имеет право на получение вознаграждения;
- b) в отношениях с профессионалом в понимании статьи 3 Гражданского кодекса, на основании которого ассоциация обязана платить;
- c) в отношениях, вытекающих из договоров об опосредованных услугах.

(2) Физическое лицо – собственник единицы жилого назначения имеет статус потребителя в регулируемых настоящим законом отношениях, стороной которых является ассоциация или поставщики услуг.

### **Статья 25. Статус члена ассоциации**

(1) Каждый собственник является членом ассоциации с момента приобретения единицы в собственность. Членство в ассоциации прекращается с прекращением права собственности или роспуском ассоциации.

(2) Статус члена ассоциации не вносится в Государственный регистр юридических лиц. Управляющий ассоциации ведет учет собственников на основе данных из Реестра недвижимого имущества и обновляет их в соответствии с настоящим законом.

(3) Орган, ведущий Реестр недвижимого имущества, обязан по запросу ассоциации выдать в электронной форме список собственников единиц в кондоминиумах, в которые входят многоквартирные жилые дома. Ассоциация освобождается от платы за предоставление этой информации один раз в календарный год.

### **Статья 26. Суброгация новым собственником**

(1) На нового собственника единицы переходят все права и обязанности прежнего собственника, вытекающие из статуса члена ассоциации и собственника, в соответствии с настоящим законом.

(2) В случае передачи права собственности на единицу, за исключением исполнительного производства или производства по делу о несостоятельности, приобретатель единицы несет солидарную ответственность с передатчиком перед ассоциацией и поставщиком опосредованных услуг по обязательствам передатчика, подлежащим уплате на момент передачи и вытекающим из статуса собственника единицы. Ответственность приобретателя на этом основании ограничивается стоимостью единицы.

(3) При заключении сделок об отчуждении единицы собственник обязан доказать приобретателю наличие подлежащих уплате, но невыплаченных долгов собственника перед ассоциацией посредством справки, выданной ассоциацией, за исключением случая, когда стороны сделки об отчуждении прямо отказываются от раскрытия этой информации. Положение об отступлении от частей (1) и (2) является ничтожным. Право приобретателя на погашение долга отчуждающим лицом остается в силе, если иное не предусмотрено договором.

**Статья 27. Обязанность нового собственника об уведомлении**

(1) Новый собственник обязан уведомить ассоциацию о приобретении права собственности на единицу в течение одной недели с момента приобретения, приложив копию любого удовлетворительного доказательства на этот счет.

(2) Собственник, не уведомивший ассоциацию в установленном частью (1) порядке, лишается права требовать отмены решений общего собрания, в том числе из-за того, что бывший собственник голосовал вместо него, а также заявлять о других нарушениях его прав или других неудобствах, которые он испытывает, если они вызваны несоблюдением обязанности об уведомлении в порядке, установленном в настоящей части.

(3) Если собственник не уведомил ассоциацию в порядке, установленном частью (1), ассоциация имеет право запросить достаточные доказательства в отношении настоящего собственника у предыдущего собственника, у предполагаемого нового собственника или у фактического владельца единицы.

(4) Если в течение одной недели с момента запроса в соответствии с частью (3) ассоциация не получает достаточных доказательств о настоящем собственнике единицы, ассоциация имеет право запросить официальную информацию из Реестра недвижимого имущества и потребовать совместного возмещения понесенных в соответствии с настоящей частью расходов от предыдущего и настоящего собственников единицы.

**Статья 28. Назначение и гражданская правоспособность ассоциации**

(1) Ассоциация создается в соответствии с настоящим законом и вправе осуществлять виды деятельности, направленные на достижение предусмотренных настоящим законом целей, в том числе:

а) организация процесса принятия решений собственниками в кондоминиуме и их исполнение в отношениях с каждым собственником и с третьими лицами;

б) представление интересов своих членов для приобретения прав на общие части или расширения этих прав или площади общих частей; управление, обслуживание, эксплуатация, реабилитация, модернизация, реконструкция общих частей и строительство дополнительных помещений и объектов общего пользования в кондоминиуме;

с) распределение расходов ассоциации в соответствии с настоящим законом и обеспечение их взимания; формирование фондов и резервов для достижения целей ассоциации;

d) заключение договоров на опосредованные услуги и содействие в их оказании в пределах настоящего закона или, по обстоятельствам, обеспечение процесса заключения договоров между поставщиками услуг и собственниками;

e) сдача внаем элементов общих частей;

f) обеспечение использования единицы и общих частей уполномоченными лицами в порядке и на условиях, вытекающих из настоящего закона;

g) информирование собственников и компетентных органов обо всех аспектах, связанных с кондоминиумом и ассоциацией.

(2) Ассоциация вправе открывать и управлять банковскими счетами в соответствии со своими потребностями.

(3) Собственники несут субсидиарную и пропорциональную долевному взносу ответственность по обязательствам, взятым на себя ассоциацией на основании решения общего собрания собственников или настоящего закона.

(4) Ассоциация может учреждать общественные объединения в соответствии с положениями Закона о некоммерческих организациях № 86/2020, а также может стать их членом.

(5) Ассоциации запрещается заключать сделки, касающиеся безвозмездного отчуждения имущества или прав ассоциации, включая списание долга, безвозмездный отказ от приобретенного права, а также сделки, касающиеся выдачи вещного или личного обеспечения обязательств третьего лица.

## **Статья 29. Регламент кондоминиума и другие регламенты**

(1) Общее собрание может принять регламент кондоминиума, который включает правила поведения собственников и других лиц, направленные на обеспечение порядка и надлежащего функционирования кондоминиума, а также порядок использования общих частей, включая правила для:

a) содержания животных. В частности, положения регламента, запрещающие содержание животных, даже если они соответствуют санитарным нормам и правилам, ничтожны;

b) установки сушилок для белья или кондиционеров на внешней стороне здания;

c) контроля шума;

d) обращения с отходами;

- е) курения;
- ф) парковочных мест;
- г) детских площадок и зон отдыха.

(3) Регламент кондоминиума может предусматривать фиксированные штрафы и другие штрафы для собственника пропорционального и разумного размера за серьезные или систематические нарушения его положений.

(4) Регламенты ассоциации не подлежат государственной регистрации.

(5) Регламенты ассоциации составляются ясно и кратко.

(6) Регламенты, принятые решением общего собрания, являются обязательными для всех собственников, ассоциации и органов ассоциации.

### **Статья 30. Ничтожность положений устава и регламентов**

Ничтожны положения устава ассоциации или регламентов ассоциации, которые:

- а) противоречат положениям настоящего закона или другим обязательным правовым нормам;
- б) в случае кондоминиума, учрежденного в соответствии со статьей 5, – противоречат учредительному акту кондоминиума; или
- с) ограничивают права одного или нескольких собственников несоразмерно цели, преследуемой ограничением.

### **Статья 31. Использование средств электронной связи**

(1) Собственник может письменным заявлением уведомить ассоциацию о своем адресе электронной почты или другом средстве электронной связи, по которому он намерен получать уведомления, счета-фактуры и информацию от ассоциации и посредством которого он будет подавать заявления и реализовывать свое право голоса в отношениях с ассоциацией.

(2) Ассоциация может внедрять способы электронной связи и голосования, в том числе по электронной почте посредством платформы e-Condominiu и др. Посредством информационных стендов или других каналов связи заранее сообщается об электронных способах, организованных ассоциацией и предоставленных в распоряжение собственников.

(3) Собственник может в любое время уведомить ассоциацию о новом адресе электронной почты или другом средстве электронной связи.

(4) В случае, предусмотренном частями (1) или (2), ассоциация обязана направлять уведомления, счета-фактуры и информацию на бумажном носителе, а также, по запросу, через сообщенное ему средство электронной связи.

Если ассоциация имеет возможность электронной связи и, если собственник письменным заявлением прямо отказался от права получать уведомления, счета-фактуры и информацию на бумажном носителе, ассоциация обеспечивает сообщение таковых только посредством электронной связи.

(5) Уведомление, предусмотренное частями (1), (2) или (3), утрачивает силу, как только ассоциации стало известно о смене собственника соответствующей единицы.

## **Раздел 2**

### **Органы ассоциации**

#### **Статья 32. Руководящие и контрольные органы ассоциации**

(1) Органами ассоциации являются:

- а) общее собрание;
- б) совет, под руководством председателя совета;
- с) управляющий ассоциации;
- д) ревизор или ревизионная комиссия.

(2) Общее собрание может принять решение не назначать совет или ревизионную комиссию. В этом случае управляющий ассоциации должен поднимать вопрос о назначении отсутствующего органа на каждом годовом общем собрании.

(3) Общее собрание может учреждать и другие органы ассоциации.

(4) Полномочия общего собрания и управляющего ассоциации не могут быть ограничены.

(5) Предоставляемый общим собранием срок полномочий в качестве члена органов ассоциации не может превышать трех лет и может быть продлен. Срок полномочий члена органа ассоциации продлевается по праву до даты назначения на эту должность другого лица.

#### **Статья 33. Участие собственников в органах ассоциации**

(1) Собственники участвуют в деятельности всех органов ассоциации безвозмездно, за исключением случаев, когда собственник обуславливает свое назначение органом ассоциации и/или членом органа ассоциации необходимостью вознаграждения его деятельности. Если ежегодный бюджет ассоциации позволяет такое вознаграждение, размер вознаграждения устанавливается и утверждается общим собранием.

(2) В случае нежелания некоторых собственников быть избранными в органы ассоциации члены соответствующих органов избираются из числа собственников, согласных участвовать в работе этих органов.

(3) Если члены органов ассоциации назначены до ввода здания кондоминиума в эксплуатацию, их полномочия истекают на первом общем собрании после даты его ввода в эксплуатацию.

(4) В отступление от любого положения законодательства о противном функция члена органа ассоциации, осуществляемая собственником, совместима с любой другой деятельностью. Данное правило не устраняет несовместимости, предусмотренные Конституцией Республики Молдова.

(5) Члены органов ассоциации не являются работниками ассоциации.

#### **Статья 34. Общее собрание и его полномочия**

(1) Общее собрание собственников является высшим руководящим органом ассоциации и состоит из всех собственников в кондоминиуме.

(2) Решения общего собрания, принятые в соответствии с законом, являются обязательными для всех собственников в кондоминиуме, включая тех, кто не участвовал в собрании или голосовал против, а также для всех органов ассоциации.

(3) Общее собрание имеет следующие исключительные полномочия:

- a) утверждает изменения и дополнения к уставу ассоциации или утверждает устав в новой редакции;
- b) утверждает годовой бюджет ассоциации (плановые доходы и задолженность);
- c) утверждает размер взноса в фонд и иных отчислений, предусмотренных настоящим законом;
- d) утверждает каждое использование средств фонда, кроме предусмотренных в утвержденном годовом бюджете;
- e) утверждает годовой отчет других органов ассоциации;
- f) утверждает годовую финансовую отчетность;
- g) утверждает условия заключения договоров на выполнение работ, необходимых для обслуживания, ремонта и модернизации общих частей, включая повышение энергоэффективности, и выделенный на это бюджет; при необходимости утверждает размер взносов собственников на эти необходимые расходы;

h) утверждает условия заключаемых ассоциацией договоров, предметом которых являются опосредованные услуги, за исключением случаев, предусмотренных частью (2) статьи 49;

i) назначает и отзывает до истечения срока полномочий управляющего ассоциации, членов совета (и, по обстоятельствам, председателя совета), а также ревизионной комиссии (ревизора) и других органов, учрежденных общим собранием;

j) утверждает размер вознаграждения управляющего ассоциации и членов ревизионной комиссии (ревизора) и другие условия их найма или заключения договоров с ними;

k) утверждает, изменяет и отзывает регламент кондоминиума и другие регламенты ассоциации;

l) утверждает годовой и среднесрочный планы (на 2–3 года) по управлению, обслуживанию, эксплуатации, реконструкции, модернизации, восстановлению и другим мероприятиям по развитию кондоминиума;

m) утверждает условия отбора администратора; назначает и отзывает администратора; утверждает условия договора управления с администратором и любые их изменения;

n) утверждает условия получения ассоциацией возмещаемого финансирования (ссуды, кредит, лизинг и др.);

o) утверждает признание правовой ответственности и выплаты ассоциацией лицам, перед которыми ассоциация несет ответственность согласно части (8) статьи 18, кроме случая, когда ассоциация была обязана возместить ущерб согласно окончательному решению суда, а также исключая выплаты, произведенные страховой компанией на основании страхового полиса, покрывающего этот риск;

p) принимает решения об объектах и мерах, непосредственно связанных с обслуживанием и ремонтом общих частей, предоставлением услуг по использованию единиц, а также со служебными и социальными потребностями работников ассоциации;

q) если не указано иное, принимает решение о распределении затрат для покрытия разницы между показаниями измерительного оборудования (счетчика), установленного на вводе кондоминиума или части кондоминиума, и показаниями измерительного оборудования (счетчиков), установленного в единицах;

г) утверждает условия сдачи внаем общих частей;

с) одобряет проект акта о внесении изменений в кондоминиум;

- t) утверждает установку или обслуживание на любой общей части:
- камер видеонаблюдения;
  - антенн, передатчиков или других устройств, способных испускать излучение;
  - рекламных щитов или других знаков, влияющих на архитектурное убранство кондоминиума;
  - системы электронного доступа;
  - барьеров доступа или забора;
- u) принимает другие решения, относящиеся к полномочиям общего собрания в соответствии с настоящим законом.

(4) Запрещается ограничивать полномочия общего собрания, предусмотренные частью (3), или их делегирование другому органу ассоциации или другому лицу.

(5) Уставом могут быть предусмотрены и другие полномочия общего собрания.

(6) Общее собрание может принимать решения по любому другому вопросу, не предусмотренному частью (3). Если вопрос входит в компетенцию другого существующего органа ассоциации, мнение этого органа учитывается при рассмотрении вопроса, но отсутствие консультаций не влияет на действительность решения общего собрания.

(7) Решения общего собрания принимаются открытым голосованием, если собрание не решило иначе.

(8) Общее собрание принимает решения на заседаниях собственников в очной форме, в заочной форме или в заочно-очной форме в соответствии со следующими статьями.

(9) Вместо созыва и проведения заседания общего собрания общее собрание может принимать решения путем подписания письменного решения всеми собственниками в кондоминиуме при условии, что страница, на которой поставлена подпись, содержит полный текст решения и указывается ассоциация, собрание которой принимает решение. В этом случае протокол не составляется.

### **Статья 35. Созыв общего собрания и уведомление**

(1) Общее собрание созывается не менее одного раза в год управляющим ассоциации:

- a) по инициативе управляющего ассоциации;
- b) на основании решения совета либо требования председателя совета;

с) на основании решения ревизионной комиссии (ревизора);

d) по письменному требованию собственников, которым принадлежит не менее 10 процентов единиц в кондоминиуме.

(2) Если управляющий ассоциации не созывает общее собрание в течение 14 календарных дней после получения решения, предусмотренного пунктами b) или с) части (1), либо требования, предусмотренного пунктом d) части (1), общее собрание созывается запрашивающим органом или запрашивающими собственниками самостоятельно.

(3) В любое время до созыва общего собрания каждый собственник вправе потребовать от ассоциации включить в повестку дня следующего общего собрания определенные вопросы при условии, что они входят в компетенцию общего собрания. Ассоциация не вправе изменять предложенные собственником формулировки вопросов повестки дня.

(4) В уведомлении о созыве общего собрания указываются дата и место проведения общего собрания (в случае очного или заочно-очного собрания) и повестка дня (включая вопросы, требуемые в соответствии с частью (3)), место и порядок доступа к подготовительным материалам собрания по повестке дня, а также информация о необходимом количестве участников для признания правомочности общего собрания (кворум). Уведомление передается в письменном виде одним из следующих способов по выбору лица, созывающего собрание:

a) лично, под подпись на копии уведомления или в списке участников, при условии, что на странице с проставленными подписями есть полный текст уведомления;

b) через почтовый ящик единицы, если собственник ранее не запрашивал исключения этого способа отправки уведомлений;

c) почтовым переводом; или

d) согласно статье 31.

(5) В случаях, предусмотренных пунктами b), c) или d) части (4), период между датой размещения в соответствии с пунктом b) части (4) или, по обстоятельствам, датой отправки уведомления в соответствии с пунктами c) или d) части (4) и датой заседания будет составлять не менее 10 дней. От ассоциации не требуется проверить, получено ли уведомление в соответствии с пунктами b), c) или d) части (4).

(6) Собственники уведомляются о собрании и участвуют в общем собрании лично или через своего уполномоченного представителя, в том числе на основании доверенностей, составленных собственником в текстовой форме.

(7) Любое существенное нарушение, связанное с отсутствием уведомления и/или нарушением порядка и сроков уведомления об очном или заочно-очном общем собрании, считается устраненным в отношении собственника, который:

а) подписался в списке участников в соответствии с пунктом а) части (4);  
или

б) зарегистрировался в качестве участника соответствующего общего собрания согласно части (4) статьи 36.

### **Статья 36. Проведение общего собрания**

(1) Общее собрание в заочной или заочно-очной форме проводится в день, время и в месте, которые указаны в уведомлении о его созыве, направленном каждому собственнику. Орган ассоциации или собственники, созвавшие общее собрание, организуют регистрацию собственников и представляемых ими голосов.

(2) Собственник может участвовать в общем собрании лично, по видеоконференцсвязи или с помощью любых других средств электронной связи, которые позволяют его идентифицировать и поддерживать двустороннюю связь. Технические и организационные меры принимаются ассоциацией, председателем собрания и собственниками, которые выбирают иную форму участия, чем личное присутствие.

(3) В собрании участвует лично или через представителя собственник, включенный в список собственников, который ведется ассоциацией (список собственников, имеющих право участвовать в общем собрании), а также другое лицо, которое представляет достаточные доказательства того, что он получил право собственности на единицу в кондоминиуме.

(4) Собственник, не проставивший свою подпись в целях регистрации в списке собственников, имеющих право участвовать в общем собрании, не может участвовать в голосовании. Председатель заседания своей подписью и внесением пометки регистрирует собственника, участвующего в общем собрании, через видеоконференцсвязь или другие средства электронной связи в соответствии с частью (2).

(5) Общее собрание имеет кворум и может принимать решения, если на нем присутствуют или представлены собственники, которым принадлежит более половины прав голоса. Если зарегистрированный собственник покидает заседание до проведения голосования, он должен подтвердить время

ухода с заседания. Он может в момент ухода потребовать отметить это в протоколе.

(6) При отсутствии кворума орган или собственники, созвавшие собрание, устанавливают дату повторного созыва общего собрания. Общее собрание может быть созвано повторно не ранее чем через 2 дня и не позднее чем через 30 дней с первоначально установленной даты. Для удовлетворения требований частей (4) и (5) статьи 35 в отношении повторного общего собрания в уведомлении о созыве общего собрания может быть указана как дата первого общего собрания, так и дата повторного общего собрания при отсутствии кворума на первом общем собрании.

(7) Повторное общее собрание имеет кворум, если на нем присутствуют или представлены собственники, которым принадлежит более 1/4 прав голоса. У него та же повестка дня, что и на первоначальном общем собрании.

(8) Общим собранием руководит председатель совета, а если в ассоциации нет председателя совета – управляющим ассоциации или другим лицом, избранным председателем заседания большинством голосов собственников, присутствующих или представленных на собрании. Протокол общего собрания составляет секретарь собрания, избираемый голосами большинства собственников, присутствующих или представленных на собрании.

(9) Общее собрание путем голосования принимает решение по вопросам, включенным в повестку дня. Общее собрание может принимать решение по вопросам, не включенным в повестку дня, только если на собрании присутствуют или представлены все собственники и решается дополнение повестки дня. Запрещается обсуждение вопросов, предусмотренных статьей 34, в рамках вопроса «Разное».

(10) В любой момент собрания могут быть приняты решения по организации проведения текущего собрания, включая порядок выступлений, смену председателя собрания, проведение открытого или тайного голосования, поднятием рук или посредством бюллетеней.

(11) Каждый участник собрания выбирает язык, на котором будет общаться. Председатель заседания должен, насколько это возможно, помогать участникам преодолевать языковые и другие коммуникативные барьеры.

(12) Председатель заседания вправе и обязан принимать следующие меры:

а) эффективно проводить заседание, содействовать представлению информации, имеющей отношение к принятию решения по повестке дня, а

также обсуждению вопроса по существу и экономии времени, затрачиваемого участниками заседания;

b) быть твердым с желающими выступить участниками, ограничивать отведенное время и частоту выступлений, а также соблюдать повестку дня;

c) делать жесткие замечания участнику, который неуважительно ведет себя во время заседания, и, в зависимости от обстоятельств, лишать права на выступление.

(13) Участник, который намеревается представить на собрании большой объем информации, имеет право отправить его в текстовой форме в электронном виде в орган, созвавший собрание, не позднее, чем за 24 часа до заседания, а орган обязан раздать его таким же образом собственникам, которые согласились общаться с ассоциацией посредством электронной связи. Отказ участника воспользоваться правом на передачу информации заранее может, по обстоятельствам, рассматриваться как неуважительное поведение, если только общее собрание не решит предоставить ему неограниченное время для выступления и представления информации.

(14) Регламенты ассоциации могут предусматривать дополнительные правила поведения участников собрания.

(15) Если председатель заседания считает, что он не может принять меры, предусмотренные частью (13), он вправе и обязан предложить общему собранию принять решение о переносе заседания на более поздний час того же дня или на следующий день. Заседание продолжается в срок, установленный общим собранием. При отсутствии кворума на продолжающемся заседании составляется протокол уже проведенного заседания и созывается повторное собрание для обсуждения вопросов, оставшихся в повестке дня.

### **Статья 37. Количество голосов, необходимое для принятия решений**

(1) Решения общего собрания принимаются более чем половиной голосов присутствующих или представленных на собрании собственников. В случае проведения общего собрания в заочной или в заочно-очной форме решения общего собрания принимаются более чем половиной голосов всех собственников в кондоминиуме.

(2) Решения общего собрания принимаются не менее чем двумя третями голосов всех собственников в кондоминиуме:

a) о роспуске ассоциации, назначении ликвидатора и утверждении ликвидационного баланса в случаях, предусмотренных законом;

б) об утверждении условий получения ассоциацией возмещаемого финансирования (ссуды, кредит, лизинг и т. д.), если таким образом сумма всего возмещаемого финансирования, причитающегося ассоциации, превысит общую сумму доходов, включенных в предыдущий годовой бюджет ассоциации.

### **Статья 38. Право голоса собственника**

(1) Устав предусматривает систему распределения голосов на общем собрании:

а) право исключительной собственности на одну единицу дает собственнику на общем собрании право на один голос с удельным весом равным голосу других собственников (одна единица = один голос);

б) каждое право исключительной собственности на одну единицу дает на общем собрании удельный вес голосов пропорционально размеру доли участия, приходящейся на данную единицу (голос пропорционально доле участия); или

с) каждый собственник имеет право на один голос, равный голосу других собственников, независимо от количества принадлежащих ему единиц (один собственник = один голос, вне зависимости от количества единиц).

(2) Если уставом не предусмотрена система распределения голосов или существуют противоречия в положениях устава, применяется следующее:

а) на общем собрании ассоциации, которая управляет кондоминиумом жилого назначения, применяется система, предусмотренная в пункте а) части (1);

б) на общем собрании ассоциации, которая не управляет кондоминиумом жилого назначения, применяется система, предусмотренная в пункте б) части (1).

(3) Список собственников, имеющих право участвовать в общем собрании, определяется по состоянию на рабочий день непосредственно перед датой проведения общего собрания. В случае повторного общего собрания список определяется по состоянию на рабочий день непосредственно перед датой проведения повторного общего собрания на основании информации, которой, согласно настоящему закону, владеет управляющий ассоциации.

(4) Собственник (или его представитель) не вправе голосовать по следующим вопросам:

а) освобождение данного собственника (или его аффилированного лица) от обязательств или ответственности перед ассоциацией;

b) заключение сделки между данным собственником (или его аффилированным лицом) и ассоциацией;

c) возбуждение судебного процесса между данным собственником (или его аффилированным лицом) и ассоциацией;

d) рассмотрение или оценка деятельности данного собственника (или его аффилированного лица) либо – если собственником является юридическое лицо – его представителя в качестве члена органа ассоциации.

(5) При установлении кворума общего собрания и требования к голосованию для принятия решения, указанного в части (4), собственник без права голоса не принимается в расчет.

(6) Положения частей (4) и (5) не применяются, если все единицы в кондоминиуме принадлежат одному лицу. В этом случае все сделки между ассоциацией и собственником всех единиц оформляются в письменном виде.

(7) Независимо от того, в заочной или заочно-очной форме проводится собрание, в нем может участвовать собственник лично или его представитель, чьи полномочия оформляются в письменном виде. Участие представителя в общем собрании не лишает собственника права участвовать в том же собрании (с правом голоса только для одного из них).

(8) Максимальное количество собственников, которых может представлять одно и то же лицо, указано в уставе ассоциации, но не может превышать 5 человек. В этом случае представителю разрешается зарегистрироваться в качестве представителя собственников в пределах разрешенного законом численного лимита.

(9) Взрослый, который является родственником первой степени или супругом/супругой собственника единицы жилого назначения, может представлять его на общем собрании без подтверждения полномочий, если собственник не сообщил ассоциации об ином до собрания ассоциации.

(10) По каждому вопросу, вынесенному на голосование на общем собрании, собственник может проголосовать либо «за», либо «против». Собственник, участвующий в собрании и не проголосовавший, считается проголосовавшим «против».

(11) Если единица обременена правом узуфрукта, пользования или проживания, право голоса осуществляется в соответствии со статьей 615 Гражданского кодекса. То же правило действует по аналогии и в случае договора об отчуждении жилья с условием пожизненного содержания.

### **Статья 39. Протокол общего собрания и сообщение решений**

(1) В течение 10 дней после заседания общего собрания составляется протокол, который должен содержать:

- a) название и адрес ассоциации;
- b) дату и место проведения заседания;
- c) указание председателя и секретаря заседания;
- d) повестку дня;
- e) краткое изложение выступлений;

f) результат голосования по каждому вопросу повестки дня. В случае проведения заочного общего собрания также указываются собственники, проголосовавшие «за» и проголосовавшие «против». Идентификация собственников осуществляется посредством указания номера единицы и, по обстоятельствам, дома, подъезда;

g) текст решений, принятых по каждому вопросу;

h) по требованию собственника, выразившего особое мнение по поводу решения, – содержание особого мнения данного собственника. Особое мнение может быть также представлено в письменном виде в течение трех календарных дней после проведения собрания и прилагается к протоколу.

(2) Протокол подписывается председателем и секретарем заседания. К протоколу прилагаются:

a) список участников, в случае использования;

b) список собственников, имеющих право на участие в общем собрании, в котором собственники (или их представители) зарегистрировались в соответствии с частью (3); и

c) копии доверенностей представителей, заверенные подписью секретаря заседания.

(3) Протоколы передаются на постоянное хранение управляющему ассоциации.

(4) Решения, принятые на общем собрании, сообщаются всем собственникам в течение 10 дней после проведения общего собрания путем вывешивания текста решений на информационном стенде или посредством другого источника информации в соответствии со статьей 63. Если ассоциация располагает адресом электронной почты собственника, текст решений в тот же срок направляется по данному адресу.

#### **Статья 40. Проведение общего собрания в заочной форме**

(1) Общее собрание может проводиться в заочной форме. В этом случае орган ассоциации или собственники, законно созвавшие общее собрание,

направляют собственникам уведомление, в котором указывают повестку дня и установленный для голосования срок. К уведомлению прилагаются необходимые материалы и бюллетень для голосования, содержащий текст каждого предлагаемого решения.

(2) В установленный для голосования срок собственники направляют органу ассоциации или собственникам, законно созвавшим общее собрание, подписанные бюллетени с выраженными голосами.

(3) Если собственник письменно указал адрес электронной почты, по которому согласен вести переписку с ассоциацией, орган ассоциации или собственники, законно созвавшие общее собрание, уведомляют собственника по электронной почте. Отправление опций голосования с адреса электронной почты собственника приравнивается к подписанию бюллетеня для голосования.

(4) Собственник может участвовать в собрании и осуществлять голосование другим электронным способом, реализованным ассоциацией в соответствии со статьей 31.

(5) Подписание собственником в кондоминиуме в пользу определенного решения общего собрания, при условии, что страница, на которой проставлена подпись, содержит полный текст решения и идентифицируется ассоциация, общее собрание которой приняла решение, эквивалентно подписанию бюллетеня для голосования.

(6) Если от имени собственника в кондоминиуме выражается голос на общем собрании с использованием электронных средств, выбранных этим собственником, или через платформу e-Condominiu, собственник в кондоминиуме не может требовать аннулирования своего голоса по истечении срока, установленного для голосования по причине ошибки или отсутствия доверенности у другого лица, получившего доступ к электронным средствам, кроме случая, когда собственник в кондоминиуме доказывает, что он стал жертвой мошенничества.

(7) По истечении установленного для голосования срока председатель и секретарь общего собрания составляют и подписывают протокол и доводят принятые решения до сведения собственников.

(8) Положения настоящего закона об общем собрании в очной форме применяются соответственно к общему собранию в заочной форме и только в той степени, в которой они совместимы с собранием в заочной форме.

#### **Статья 41. Проведение общего собрания в заочно-очной форме**

(1) Общее собрание может быть проведено в заочно-очной форме. В этом случае одни собственники могут голосовать путем участия в заседании общего собрания согласно положениям, применимым к проведению очного общего собрания, а другие – путем заполнения бюллетеня для голосования согласно положениям, применимым к проведению заочного общего собрания.

(2) По истечении установленного для голосования в заочной форме срока председатель и секретарь общего собрания составляют и подписывают протокол и доводят принятые решения до сведения собственников.

#### **Статья 42. Ничтожность решений общего собрания**

(1) Решения общего собрания ничтожны и оспоримы в случаях и на условиях, установленных статьей 202 Гражданского кодекса.

(2) Однако решение общего собрания, за которое прямо проголосовало большинство собственников в кондоминиуме на собрании или вне его, остается в силе и не может быть оспорено из-за допущения нарушений правил созыва, проведения общего собрания, выражения голоса или составления протокола общего собрания.

#### **Статья 43. Собрание по особому интересу**

(1) Определенные собственники, объединенные единым объективным критерием (все собственники в одном кондоминиуме, если ассоциация состоит из собственников в нескольких кондоминиумах; все собственники в одном подъезде; все собственники кладовок; все собственники парковочных мест; все собственники, у которых есть доступ к определенной услуге или к определенным общим частям и т. д.) (далее именуемые *собственники по особому интересу*), могут быть созваны на собрание по особому интересу и принимать решения, относящиеся к компетенции общего собрания, но по особому интересу (особое решение).

(2) Решение о созыве собрания по особому интересу и протокол собрания по особому интересу должны, под угрозой ничтожности, предусматривать объективный критерий, в соответствии с которым определяются собственники по особому интересу.

(3) Особое решение является обязательным только для собственников по особому интересу, которые имели право участвовать в собрании по особому интересу.

(4) К собранию по особому интересу применяются соответствующим образом правовые положения, касающиеся общего собрания, за исключением того, что требования о кворуме и требования к голосованию рассчитываются от общего числа собственников по особому интересу, которые имели право участвовать в собрании по особому интересу.

(5) Собственники в кондоминиуме, не являющиеся собственниками по особому интересу, не созываются, но имеют право участвовать в собрании по особому интересу и выражать свое собственное мнение.

(6) Особое решение исполняется органами ассоциации, если оно не затрагивает интересы собственников, указанных в части (5).

#### **Статья 44. Управляющий ассоциации**

(1) Управляющий ассоциации может исполнять от имени ассоциации функции, предусмотренные настоящим законом, с даты его регистрации в Государственном регистре юридических лиц.

(2) В отступление от положений части (1) решением о назначении общее собрание может предоставить лицу, назначенному управляющим ассоциации, определенные полномочия и функции, вступающие в силу с даты принятия этого решения. В этом случае применяются статья 201 и часть (6) статьи 374 Гражданского кодекса.

(3) Управляющий ассоциации осуществляет следующие функции:

a) управляет ассоциацией в пределах своих полномочий;

b) представляет ассоциацию в отношениях с физическими или юридическими лицами (включая собственников в кондоминиуме), органами публичной власти, судебной инстанцией и другими лицами и органами власти; заключает договоры в пределах своих полномочий;

c) управляет внесудебными и судебными спорами третьих лиц в отношении ассоциации или общих частей. Управляющий не вправе признавать судебные иски, предъявленные третьим лицом в отношении общих частей в кондоминиуме, без утверждения решением общего собрания;

d) обеспечивает выполнение решений общего собрания и совета;

e) предоставляет членам других органов ассоциации любую информацию и документы, необходимые для выполнения ими своих функций;

f) обеспечивает исполнение годового бюджета, утвержденного общим собранием;

g) в пределах полномочий управляет финансовыми средствами, полученными от собственников, включая средствами фонда, а также другими

средствами, полученными от другой деятельности, размещенными на банковском счете ассоциации;

h) осуществляет контроль за банковскими операциями, представлением финансовой, налоговой и статистической отчетности, проводит мониторинг работы секретариата;

i) обеспечивает ведение бухгалтерского учета ассоциации, регистров ассоциации;

j) разрабатывает проект годового бюджета на следующий год и представляет его до 30 ноября каждого года на рассмотрение и утверждение общему собранию. В проекте годового бюджета должна быть указана и объяснена каждая статья бюджета, по которой есть разногласия между управляющим и советом. Общее собрание рассматривает и утверждает до 31 декабря года, предшествующего бюджетному году, бюджет на следующий год. Если общее собрание не утвердило годовой бюджет на определенный финансовый год, годовой бюджет, действовавший в предыдущем году, применяется в этом финансовом году с общим сокращением на 5%;

k) ведет и обновляет список собственников в кондоминиуме; оформляет протоколы органов ассоциации; выдает копии документов и выписки из них;

l) обеспечивает взыскание долгов собственников или других лиц перед ассоциацией; обеспечивает защиту прав и законных интересов ассоциации в суде и иным образом;

m) выдает по требованию собственника справку об отсутствии задолженности перед фондом и по долевному взносу.

n) принимает на работу, увольняет работников ассоциации, принимает иные распоряжения в соответствии с трудовым законодательством;

o) дает указания и выносит обязательные распоряжения для работников ассоциации;

p) применяет санкции, предусмотренные регламентом кондоминиума;

q) обеспечивает организацию эксплуатации и ремонта общих частей;

r) обеспечивает проведение энергоаудита зданий кондоминиума и получение паспорта энергоэффективности;

s) разрешает и контролирует установку поставщиками необходимых сетей для предоставления собственникам услуг электронной связи;

t) осуществляет контроль за работами, выполняемыми физическими или юридическими лицами, привлеченными на договорной основе для обслуживания и ремонта здания и инженерной инфраструктуры, а также инфраструктуры, расположенной на земельном участке кондоминиума;

и) хранит и обеспечивает обновление технического паспорта здания для каждого здания в кондоминиуме, а также обеспечивает сохранность других документов, касающихся деятельности ассоциации;

v) ежегодно составляет и обновляет сводный отчет ассоциации;

w) рассматривает петиции, поступившие от собственников, и ведет журнал учета петиций;

x) выполняет другие функции, предусмотренные настоящим законом или уставом ассоциации.

4) Статьи 187–192 Гражданского кодекса распространяются на обязанности и ответственность управляющего ассоциации.

(5) Управляющий ассоциации может быть отозван общим собранием в любое время, обоснованно или нет. Одновременно с отзывом общее собрание избирает нового управляющего ассоциации. Если общее собрание отзывает управляющего ассоциации и, в то же время, не избирает нового, а также если управляющий ассоциации уволился, умер или не может выполнять свои функции по другим причинам в течение не более 3 месяцев подряд, если создается совет, его функции выполняются членом совета, назначенным решением совета, до избрания нового управляющего.

(6) Если управляющий отказывается от своей должности в соответствии с условиями статьи 17<sup>1</sup> Закона о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей № 220/2007, требование пункта d) статьи 17 Закона № 220/2007 о внесении платы до регистрации изменений не распространяется на управляющего ассоциации. После снятия с регистрации управляющего ассоциации на условиях статьи 17<sup>1</sup> Закона № 220/2007, орган государственной регистрации направляет ассоциации счет на оплату, который она должна произвести в течение 5 дней. Положения статьи 942 Гражданского кодекса применяется в случае просрочки платежа.

(7) Управляющий вправе принять решение о ежегодном выделении ассоциацией без одобрения общего собрания суммы, не превышающей сумму его брутто-вознаграждения за один месяц, чтобы обеспечить участие управляющего или другого нанятого ассоциацией лица на курсах обучения, непрерывной подготовки и в других видах деятельности по развитию навыков в сфере кондоминиума.

(8) Управляющий не обязан лично представлять ассоциацию в сложных внесудебных спорах или в судебных разбирательствах. В этом случае управляющий имеет право нанять адвокатов при условии, что стоимость их услуг не превышает тарифы, рекомендованные Союзом адвокатов, а в соглашении

о юридической помощи указано, что адвокат обязан потребовать полного возмещения судебных расходов, понесенных ассоциацией.

(9) В дополнение к положениям статьи 75 Гражданского процессуального кодекса, ассоциация может быть представлена в суде членом совета или Ревизионной комиссии, если он лицензиат в праве и уполномочен управляющим или решением общего собрания.

#### **Статья 45. Обязанность обеспечить безотлагательное реагирование**

(1) Управляющий ассоциации обязан обеспечить принятие мер и безотлагательное реагирование по общим частям в той степени, в которой это строго необходимо, для:

- а) предотвращения рисков для жизни или здоровья людей либо их имущества;
- б) предотвращения рисков для целостности или безопасности кондоминиума; или
- с) устранения повреждений общих частей.

(2) Управляющий ассоциации уполномочен заключать сделки и производить необходимые платежи для приобретения ассоциацией товаров, работ или услуг, требуемых согласно части (1), без необходимости получения одобрения другого органа ассоциации, но при условии, что на дату заключения договора ассоциация имеет достаточно средств для совершения необходимой закупки.

#### **Статья 46. Совет ассоциации**

(1) Общее собрание может назначить совет для надзора за деятельностью управляющего ассоциации и выполнения других полномочий, предусмотренных настоящим законом. Другие полномочия совета могут быть предусмотрены в уставе ассоциации.

(2) Каждый член совета может запросить у управляющего ассоциации любую информацию и документы, касающиеся кондоминиума и деятельности ассоциации, а также может запросить объяснения по ним.

(3) Управляющий ассоциации может запросить заключение совета по любому вопросу. Управляющий обязан заранее проконсультироваться с советом по любому вопросу, связанному с расходами ассоциации, включая проект годового бюджета.

(4) Совет состоит из нечетного числа членов, которых должно быть не менее трех. Управляющий ассоциации является членом совета по праву.

(5) Срок полномочий членов совета начинается с момента принятия решения общим собранием о назначении лица на должность, если более поздний срок не установлен решением. Членство в совете не подлежит регистрации в государственном регистре юридических лиц.

(6) Общее собрание может назначить замещающих (резервных) членов совета, которые станут членами совета, в том порядке, в котором они указаны в решении общего собрания, по праву с даты прекращения по любой причине срока полномочий члена совета.

(7) Общее собрание избирает председателя совета по случаю избрания членов совета. Если общее собрание не избрало председателя совета, а только членов совета, они избирают председателя совета из числа его членов голосами более половины членов. Управляющий ассоциации может также быть председателем совета.

(8) Заседание совета созывается не реже одного раза в квартал председателем совета, а в его отсутствие – членом совета, уполномоченным председателем.

(9) Заседание совета правомочно (имеет кворум), если лично или посредством электронных средств связи присутствует более половины членов.

(10) Решения совета принимаются голосами более половины членов, присутствующих на заседании в соответствии с частью (9).

(11) Протокол заседания совета подписывается всеми присутствующими на заседании членами в соответствии с частью (9), независимо от того, как они голосовали. Отказ члена подписать протокол не влечет за собой его недействительность. В этом случае председатель заседания делает соответствующую запись в протоколе от имени этого члена.

(12) Вместо созыва и проведения заседания совет может принимать решения путем подписания письменного решения всеми членами совета.

#### **Статья 47. Ревизионная комиссия (ревизор)**

(1) Общее собрание может назначить одного или нескольких ревизоров.

(2) Ревизор должен иметь профильное высшее образование и быть сведущим по экономическим и финансовым проблемам, характерным для кондоминиума.

(3) В случае назначения нескольких ревизоров они образуют ревизионную комиссию. Ревизионная комиссия должна состоять из нечетного числа членов. Член совета ассоциации или управляющий ассоциации не могут быть ревизорами.

(4) Ревизионная комиссия избирает своего председателя из числа своих членов. Председатель координирует деятельность ревизоров.

(5) Ревизор или, по обстоятельствам, ревизионная комиссия осуществляет следующие функции:

а) проводит мониторинг деятельности ассоциации в соответствии с настоящим законом и иными нормативными актами, а также согласно решениям общего собрания. С этой целью ревизионная комиссия (ревизор) вправе запрашивать и проверять финансово-экономическую документацию ассоциации и предлагать меры по улучшению деятельности ассоциации в соответствующей области;

б) проводит не реже одного раза в год ревизию финансово-экономической деятельности ассоциации;

в) представляет общему собранию заключения по годовой смете доходов и расходов ассоциации, годовому отчету и размерам долевых взносов;

г) отчитывается о своей деятельности перед общим собранием или советом, по его требованию.

(6) Каждый ревизор имеет право участвовать на заседаниях совета без права голоса.

(7) В соответствии с утвержденной программой ревизионная комиссия (ревизор) проверяет финансово-экономические отчеты, отражая результаты проверки в протоколах или в заключениях, на основе которых составляются предложения о мерах по устранению выявленных нарушений. В случае расхождения мнений в комиссии они отражаются в протоколе с объяснением вызвавших их причин.

(8) Документы ревизионной комиссии (ревизора), протоколы и заключения по результатам проведенных проверок, сводки, заметки и другие документы, включая журнал регистрации протоколов, хранятся в помещении ассоциации и доступны для проверки заинтересованными собственниками.

**Статья 49. Заключение ассоциацией договоров на оказание опосредованных услуг и ответственность за их оплату**

(1) Управляющий ассоциацией заключает с поставщиком каждый договор на оказание опосредованных услуг после его утверждения решением общего собрания. То же правило применяется к договорам, вносящим в него изменения.

(2) В отступление от положений части (1), управляющий ассоциацией заключает с поставщиком договор на оказание опосредованных услуг без его утверждения решением общего собрания при следующих условиях:

(а) если собственники или некоторые из них нуждаются в соответствующей услуге и решение общего собрания об отказе от соответствующей услуги отсутствует;

(б) если договор соответствует модели или типу, утвержденному компетентным органом; и

(с) если стоимость услуги устанавливается компетентным органом в виде тарифа.

(3) Со дня заключения договора между ассоциацией и поставщиком опосредованных услуг возникают следующие правовые последствия:

(а) поставщик оказывает услугу каждому собственнику единицы на срок пока он является собственником и каждому совершеннолетнему владельцу единицы на срок его фактического владения единицей (все вместе именуемые в настоящей статье потребителями опосредованных услуг);

(б) каждый потребитель опосредованной услуги, даже если он не заключает договор на оказание опосредованных услуг, рассматривается настоящим законом как сторона договора на оказание опосредованных услуг в качестве потребителя услуг, за исключением потребителей, которые в соответствии с законом заключили индивидуальный договор с поставщиком соответствующей услуги;

с) потребители опосредованных услуг из одной единицы несут солидарную ответственность за оплату поставщику стоимости услуг, распределенных единице, которым они принадлежат или которой они владеют, согласно

счетам, выставленным поставщиком или другими посредниками, с которыми поставщики или ассоциация заключили договор;

(d) поставщик несет ответственность за оказание услуги потребителю опосредованной услуги, включая ее надежность и качество, за исключением недостатков, вызванных инфраструктурой кондоминиума, за которые несет ответственность ассоциация;

(e) ассоциация не обязана платить поставщику за опосредованные услуги, оказанные потребителям опосредованных услуг, и они не считаются расходами ассоциации;

(f) ассоциация обязана предоставить поставщику всю имеющуюся в ее распоряжении информацию, необходимую для фактурирования в отношении измерительного оборудования (приборов учета), установленного в кондоминиуме и которое не установлено в единицах;

(g) ассоциация и каждый потребитель опосредованных услуг могут предъявить поставщику претензии за нарушение договора на оказание опосредованной услуги, включая ее надежность и качество;

(h) ассоциация не несет ответственности за предъявление потребителем опосредованной услуги показаний измерительного оборудования, установленного в единице;

i) согласно нормативным актам в соответствующей области, поставщик распределяет стоимость всех опосредованных услуг между единицами и фактурирует их напрямую, включая стоимость, подлежащую распределению:

- единицам, отключенным от услуг;
- единицам, по которым показания измерительного оборудования не предъявляются;
- устройства, чье измерительное оборудование перестало соответствовать требованиям закона;

(j) неоплата опосредованных услуг частью потребителей не может служить основанием для полного отключения здания от сетей и установок электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации или ограничения и прекращения поставки этих услуг для собственников и владельцев единиц, которые выполняют все свои обязательства по оплате как потребители опосредованных услуг в соответствии с договором на оказание опосредованных услуг.

(4) Положения настоящей статьи не применяются к распределению между ассоциацией и поставщиком расходов на ремонт инфраструктуры внутри кондоминиума, на поставку опосредованных услуг.

(5) Собственник не может расторгнуть договор на оказание опосредованных услуг. Решение о расторжении договора на оказание опосредованных услуг принимается общим собранием. Со дня расторжения или иного законного прекращения действия договора на оказание опосредованных услуг потребитель опосредованных услуг перестают быть сторонами договора.

(6) Положения настоящей статьи применяются независимо от конкретного наименования договора с поставщиком, если предметом договора является оказание опосредованных услуг.

(7) Любое положение договора об оказании опосредованных услуг, отступающее от положений настоящей статьи в ущерб ассоциации или собственникам и владельцам, является ничтожным.

#### **Статья 50. Право на отключение услуг и оплату расходов**

(1) Собственник может отказаться от использования центральной системы отопления или охлаждения здания в единице, если отключение единицы не вызывает значительных проблем в работе этой системы и не приводит к увеличению расходов для других собственников.

(2) Собственник отключенной единицы должен участвовать в расходах на обслуживание и ремонт системы, ее сохранение и эксплуатацию согласно правилам в соответствующей области.

(3) Отношения между собственником отключенной единицы и поставщиком теплоносителя, иным чем ассоциация, регулируются другими законами.

#### **Статья 51. Истребование необоснованных выплат**

(1) Собственник в кондоминиуме не обязан оспаривать счет-фактуру или иное уведомление об уплате, адресованное ему ассоциацией, администратором или поставщиком опосредованных услуг, если требуемый платеж фактически от него причитается. В случае возникновения спора собственник имеет право ссылаться на отсутствие законных оснований для запрашиваемого у него платежа как в судебном порядке, так и путем выдвижения возражения.

(2) Собственник в кондоминиуме обязан оплатить только ту задолженность, которая фактически причитается с него в соответствии с настоящим законом.

(3) Добровольная уплата собственником кондоминиума запрашиваемого платежа не делает платеж фактически причитающимся, даже если он знал или мог знать о его необоснованном характере. Собственник может потребовать его возврата или рассматривать его как аванс в счет будущих платежей.

(4) Собственник имеет право в любое время уведомить отправителя счет-фактур или других уведомлений об оплате об ошибочности запрашиваемых у него платежей, даже если он уже произвел оплату. Отправитель обязан рассмотреть жалобу в течение одного месяца.

**Статья 52. Распределение судебных расходов в споре между собственником и ассоциацией**

(1) Собственник, являющийся истцом или ответчиком в судебном процессе против ассоциации, в соответствии с настоящим законом участвует в судебных расходах ассоциации, связанных с этим иском, без ущерба для своего права на возмещение в соответствии с частью (5).

(2) Собственник, являющийся ответчиком по иску, поданному ассоциацией, чей иск был полностью отклонен судебной инстанцией, освобождается от участия в судебных расходах ассоциации, связанных с этим иском. Эти расходы распределяются ассоциацией между другими собственниками.

(3) Собственник, чей иск против ассоциации полностью удовлетворен судебной инстанцией, освобождается от участия в уплате судебных расходов

ассоциации по данному иску. Они распределяются ассоциацией между другими собственниками.

(4) В случае частичного признания иска, собственник, являющийся истцом или ответчиком, обязан участвовать в судебных расходах ассоциации, за исключением расходов ассоциации, которые должны быть возмещены ассоциации участником судебного процесса, согласно решению суда.

(5) Если в соответствии с настоящей статьей собственник освобождается от участия в судебных расходах ассоциации, но в соответствии с частью (1) он уже участвовал в этих расходах, то он имеет право на возмещение от ассоциации, без процентов. Сумма, подлежащая возмещению ассоциацией, зачитывается в счет причитающихся от собственника ассоциации платежей, или, по поданному собственником заявлению, возмещается ему ассоциацией.

(6) Положения настоящей статьи применяются соответственно к другим расходам, понесенным в связи с рассмотрением споров между собственником и ассоциациями.

#### **Раздел 4**

#### **Фонд ремонта и развития**

#### **Статья 53. Учреждение Фонда возмещения ущерба и развития**

(1) Ассоциация обязана учредить Фонд возмещения ущерба и развития (далее – «Фонд»).

(2) Средства Фонда хранятся на банковском счете, отдельном от счета для иных расходов, кроме указанных в части (2) статьи 55.

(3) Ассоциация должна уведомить банк о том, что на банковском счете находятся средства Фонда.

(4) Ассоциация может иметь только один банковский счет, на котором хранятся средства Фонда. В случае ассоциаций, имеющих более одного кондоминиума в значении статьи 77, для каждого кондоминиума ведется отдельный фонд на отдельном банковском счете.

## **Статья 54. Взносы в фонд**

(1) Председатель ассоциации обязан включать в повестку дня каждого ежегодного общего собрания вопрос о состоянии фонда и об установлении или изменении размеров взносов в фонд.

(2) После заслушивания отчета о положении кондоминиума и рекомендациях органов ассоциации, общее собрание принимает решение об установлении взносов в фонд (в форме периодического платежа, единовременного платежа и т.д.) или об отказе в установлении взносов на этом собрании.

(3) Решение общего собрания об установлении взносов в фонд является окончательным до тех пор, пока оно не будет изменено или отменено другим решением общего собрания.

(4) Взнос каждого собственника в фонд пропорционален доле участия, присужденной на его единицу.

(5) Общее собрание может утвердить освобождение некоторых собственников от обязанности уплаты взносов в фонд или может установить дифференцированные графики уплаты взносов в фонд для финансово уязвимых собственников (в том числе пенсионеров, лиц с ограниченными возможностями и т.д.).

(6) Собственник обязан уплатить взнос в фонд, установленный в соответствии с настоящим законом. Если объект находится в совместной собственности, сособственники несут солидарную ответственность за уплату взноса в фонд.

(7) В счет-фактуре, выставляемой собственникам, отдельной строкой указывается сумма взноса в фонд.

(8) Поступления ассоциации в виде взносов в фонд не облагаются налогом.

(9) В случае смены собственника единицы предыдущий собственник не имеет права на возврат своей доли остатка средств фонда или на возврат любого платежа, произведенного в соответствии с решениями ассоциации.

### **Статья 55. Средства фонда**

(1) Средства фонда формируются из взносов в фонд, уплаченных собственниками, а также из других источников, таких как доход от сдачи внаем общих частей, проценты по банковским вкладам ассоциации, проценты и пени за просрочку платежей, подлежащих уплате ассоциации, доход от деятельности ассоциации, гранты и пожертвования, а также кредиты (займы), взятые ассоциацией в соответствии с настоящим законом.

(2) Средства фонда могут быть использованы ассоциацией только для одной из следующих целей:

a) проведение неотложных мероприятий, предусмотренных частью (1) статьи 45;

b) инвентаризация, паспортизация и проведение технической экспертизы здания;

c) проведение энергоаудита здания уполномоченными энергоаудиторами;

d) составление проектной документации на реконструкцию, модернизацию, реабилитацию и ремонт; согласование, проверка и экспертиза соответствующего проекта; получение разрешения на строительство и других разрешительных документов, предусмотренных законодательством;

e) проведение работ по реконструкции, модернизации, реабилитации или ремонту здания, инженерных сетей и других общих частей, в том числе в целях его тепловой реабилитации и повышения энергоэффективности;

f) услуги технического надзора;

g) платежи, причитающиеся от ассоциации по кредитным (заемным) договорам на финансирование реконструкции, модернизации, восстановления или ремонта общих частей;

h) проведение работ по сносу здания, в случае обнаружения повреждений и невозможности проведения работ по реконструкции или в других подобных ситуациях.

(3) Ассоциация должна периодически информировать собственников об остатке средств на банковском счете фонда.

(4) Финансово-экономическое положение фонда с отчетом о доходах и расходах ежегодно представляется на утверждение общему собранию собственников.

(5) Годовой отчет о финансово-экономическом положении фонда и полугодовые отчеты о финансово-экономическом положении фонда с указанием доходов и расходов представляются собственникам по их требованию.

### **Статья 56. Защита банковского счета фонда**

(1) Арест или обращение взыскания на средства, находящиеся на банковском счете фонда, для удовлетворения требований кредиторов ассоциации запрещается, за исключением случая, если требование вытекает из заключенного с ассоциацией договора, в котором прямо предусмотрено, что ассоциация осуществляет платежи по указанному договору с банковского счета фонда (условие о выплатах из фонда).

(2) Договор, по которому ассоциация совершает покупку товаров, работ или услуг и который содержит условие о выплате из фонда, является ничтожным, если на момент заключения договора остаток фонда был недостаточен для покрытия 100 процентов суммы, причитающейся от ассоциации по договору. Если ассоциации были поставлены товары, работы или услуги по договору, признанному ничтожным в соответствии с настоящей частью, то для целей статьи 1996 Гражданского кодекса ни ассоциация, ни собственники не обязаны возвращать полученное таким образом обогащение.

(3) Положения части (2) не применяется к договору, утвержденному общим собранием, при условии, что общее собрание утвердило размер вноса в фонд, подлежащего обязательной уплате собственниками для покрытия платежных обязательств ассоциации по этому договору.

## **Раздел 5**

### **Механизмы обеспечения финансовой устойчивости ассоциации**

### **Статья 57. Финансово уязвимые собственники**

(1) Председатель ассоциации должен определить финансово уязвимых собственников в ассоциации. Председатель ассоциации может считать финансово уязвимым собственника, который систематически задерживает осуществление выплат ассоциации, находится на пенсии или является лицом с ограниченными возможностями.

(2) Председатель ассоциации уполномочен, в соответствии с настоящим законом, но не обязан действовать без доверенности от имени финансово уязвимого собственника перед органами власти и другими лицами с целью получения в интересах этого собственника пособий, субсидий, других пособий или другой материальной помощи, подавать с этой целью заявления и судебные иски. Председатель ассоциации должен проинформировать собственника о принятых мерах.

### **Статья 58. Взыскание задолженностей перед ассоциацией**

(1) Если общим собранием не принято иного решения, управляющий ассоциацией решает, когда и как взыскивать задолженность собственников и других лиц перед ассоциациями.

(2) В случае финансово уязвимого собственника управляющий ассоциацией имеет право, но не обязан, провести переговоры и согласовать график платежей по неоплаченным задолженностям (график погашения просроченных задолженностей), который однако не может превышать 12 месяцев со дня подписания нового графика.

(3) Если у собственника есть неоплаченные задолженности за три и более месяцев или он нарушает график погашения задолженности, управляющий ассоциацией обязан инициировать взыскание задолженности. Общее собрание может установить иной порог, при достижении которого вступает в силу обязанность управляющего ассоциацией инициировать взыскание задолженности.

(4) Ассоциация не может по решению своих органов устанавливать неустойку или проценты за просрочку в случае просрочки платежа одного

собственника или владельца в пользу ассоциации. В случае задержки ассоциация взимает установленные законом проценты за просрочку в соответствии со статьей 942 Гражданского кодекса. Право ассоциации требовать возмещение по взысканию в части, не покрытой установленными законом процентами за просрочку, остается незатронутым.

**Статья 59.** Упрощение взыскания задолженности собственников перед ассоциацией

(1) Лицо, созывающее в соответствии с настоящим законом общее собрание, имеет право назначить нотариуса, судебного исполнителя или адвоката (далее - *уполномоченное лицо*), который выполняет функции в качестве секретаря общего собрания. В этом случае считается, что все участники общего собрания согласны с назначением уполномоченного лица секретарем, если только общее собрание до рассмотрения вопросов повестки дня не примет решение не назначать уполномоченное лицо секретарем и не назначит в этом качестве другое лицо.

(2) Уполномоченное лицо, выполняющее функции секретаря общего собрания, несет ответственность за:

(а) проверку соблюдения правил созыва общего собрания и может с этой целью установить, что уведомление было отправлено в соответствии со частью (4) статьи 35 или, в зависимости от обстоятельств, бюллетеней для голосования;

b) регистрацию участников общего собрания, проверку их полномочий и установление наличия кворума;

(с) подсчет голосов, поданных на общем собрании, или, в зависимости от обстоятельств, бюллетеней для голосования и установление принятия или не принятия того или иного решения;

d) проверку текста решения, принятого по каждому вопросу повестки дня заседания;

e) проверку того, что протокол общего собрания доведен до сведения собственников.

(3) Уполномоченное лицо не несет ответственности за любую другую информацию, содержащуюся в протоколе общего собрания. Соответствующее указание должно быть сделано в удостоверительной надписи

(индоссамент), которую уполномоченное лицо делает на протоколе. Образец удостоверительной надписи утверждается Министерством юстиции.

(4) Уполномоченное лицо, выполняющее функции секретаря общего собрания, не несет ответственности, если решение общего собрания отменено по обстоятельству, отличному от того, за которое оно несет ответственность в соответствии с положениями части (2).

(5) Во всех случаях председатель общего собрания несет ответственность за точность всей информации, занесенной в протокол общего собрания.

(6) Протокол, составленный надлежащим образом и заверенный удостоверительной надписью уполномоченного лица, является исполнительным документом в значении статьи 11 Исполнительного кодекса в отношении материальных обязательств собственников перед ассоциациями, рассчитанных в соответствии с решением общего собрания, содержащимся в протоколе.

(7) Протоколы, предусмотренные в части (6), являются исполнительным документом только в отношении платежей, подлежащих уплате в период между датой принятия решения общего собрания, занесенного в протокол, и датой истечения двухлетнего периода со дня проведения общего собрания, к которому он относится.

#### **Статья 60. Преимущество ассоциации**

(1) В соответствии с законом, требования ассоциации к собственнику, вытекающие из его правоспособности как собственника в кондоминиуме, считаются преимущественными требованиями по отношению к другим обеспеченным или необеспеченным кредиторам собственника.

(2) Преимущество ассоциации ограничивается суммой, равной долевого взносу собственника за финансовый год, предшествующий осуществлению преимущества, согласно утвержденным финансовым отчетам. При отсутствии утвержденной финансовой отчетности учитываются административные расходы, фактически понесенные ассоциацией.

(3) Преимущество может быть реализовано только за счет средств, вырученных от принудительной продажи единицы при обращении взыскания на него, посредством реализации ипотечных прав на единицу, обращения взыскания на единицу в соответствии с условиями Исполнительного кодекса или иным законным способом.

(4) Если ипотечный кредитор исполняет свое ипотечное право на единицу, он обязан выплатить ассоциации из средств, вырученных от принудительной продажи обремененной ипотекой единицы, денежную сумму, равную требованию ассоциации, в пределах преимущественных прав перед гарантированным требованиям ипотечного кредитора. То же правило применяется к судебному исполнителю до распределения взыскателю средств, вырученных от продажи имущества.

(5) Преимущество не предоставляет ассоциации никаких прав, кроме предусмотренных настоящей статьей.

### **Статья 61. Страхование общего имущества в кондоминиуме**

(1) Ассоциация может застраховать общие части от любого риска причинения ущерба, если это одобрено общим собранием. Решение о выборе страховщика принимается на том же собрании, на котором принимается решение о страховании.

(2) При наступлении страхового случая страховое возмещение выплачивается ассоциации или уполномоченному представителю собственников для его использования в порядке, предусмотренном в части (3).

(3) Страховое возмещение используется только для восстановления и ремонта общих частей, поврежденных в результате аварии или стихийного бедствия. В случае расформирования кондоминиума, получатель страховой суммы - ассоциация или уполномоченный представитель собственников - распределяет страховую сумму в соответствии с законом между кредиторами. Финансовые средства, оставшиеся после уплаты всех долгов, предусмотренных законом, распределяются между собственниками в соответствии с их долями участия.

## Раздел 6

### Прозрачность информации

#### Статья 62. Прозрачность контактных данных

(1) В документах, исходящих от ассоциации или ее органов, включая протоколы и счета-фактуры, должны быть указаны:

- (а) наименование и местоположение ассоциации;
- б) адрес электронной почты ассоциации;
- с) имя и номер телефона управляющего ассоциацией;
- д) если таковые имеются, наименование, адрес электронной почты и номер телефона администратора.

(2) Неуказание данных, требуемых в части (1), не является основанием для признания документов недействительными, но может дать право собственнику на возмещение расходов на получение соответствующей информации.

#### Статья 63. Прозрачность актов ассоциации

(1) Если иное не предусмотрено решением общего собрания, ассоциация должна создать онлайн-платформу, обеспечивающую в любое время собственниками свободный доступ, по крайней мере, к следующим актам в текстовой форме:

- (а) устав ассоциации со всеми поправками к нему в той форме, в которой они были представлены для государственной регистрации;
- б) если в устав были внесены изменения – консолидированный вариант устава ассоциации, подготовленный и подписанный управляющим ассоциацией на предмет соответствия;
- с) положения ассоциации;
- д) протоколы общего собрания ассоциации;
- е) список единиц (без указания имени собственника), собственники которых имеют просроченные и неоплаченные долги перед ассоциацией;
- ф) перечень споров, в которых участвует ассоциация;
- г) обороты по банковским счетам ассоциации;
- h) договоры, заключенные ассоциацией;

i) ежегодные сводные ведомости.

(2) Если документы содержат персональные данные, управляющий ассоциацией должен удалить эти данные из версии, размещенной на платформе. Номер единицы или ее кадастровый номер не являются персональными данными собственника.

(3) Если собственник подает в ассоциацию запрос любого рода, он по умолчанию дает согласие на разглашение запроса органам ассоциации и собственникам.

(4) Ассоциация не может предъявить коммерческую тайну актов и информации ассоциации собственнику кондоминиума или органам ассоциации. Условия договоров и других правовых актов, стороной которых является ассоциация, являются ничтожными в той мере, в какой они противоречат положениям настоящего пункта.

#### **Статья 64. Сводная ведомость ассоциации**

(1) Ассоциация, управляющая кондоминиумом жилого назначения, должно вести сводную ведомость ассоциации (сводную ведомость), который содержит информацию, указанную в части (2). Ассоциация должна обновлять сводную ведомость после ежегодного общего собрания, но не позднее 1 июля каждого года.

(2) В сводной ведомости должно быть указано:

1) идентификация ассоциации и кондоминиума, к которым относится лист:

(a) наименование и местоположение ассоциации, регистрационный номер ассоциации;

b) адрес и кадастровый номер кондоминиума, которым управляет ассоциация;

2) личность управляющего и, если применимо, администратора:

(a) имя, фамилию и адрес управляющего ассоциацией;

(b) если применимо, имя и местоположение администратора;

3) технические характеристики кондоминиума (если членами ассоциации являются собственники в более чем одном кондоминиуме – по каждому кондоминиуму отдельно):

- (a) общее количество жилых единиц;
- (b) общее количество жилых единиц;
- (c) количество зданий;
- (d) период строительства зданий;
- (e) номер и дату технического паспорта здания, его местонахождение;
- (f) тип отопления и, в случае коллективного (частичного или полного) нециркулярного отопления: тип используемой энергии;
- (g) количество лифтов и год производства каждого из них;

4) финансовые характеристики ассоциации:

- (a) даты начала и окончания финансового года и дату проведения общего собрания, на котором были утверждены финансовые отчеты;
- (b) сумма расходов ассоциации на текущую деятельность;
- (c) сумма расходов ассоциации на оперативные вмешательства в значении статьи 45;
- (d) сумма расходов ассоциации на оплату услуг поставщиков, уплату вознаграждений органам и работникам, а также на погашение долгов;
- (e) сумма непогашенных долгов перед ассоциацией;
- (f) количество собственников в кондоминиуме, чей долг перед ассоциацией превышает платежи за три месяца;
- (g) остаток фонда ремонта и развития;
- (h) список договоров на опосредованные услуги, заключенных ассоциацией или, если применимо, администратором, и обязательных для собственников в кондоминиуме;

5) количество работников ассоциации;

3) Сводная ведомость доступа для общественности в соответствии с положениями настоящего закона и не должна содержать личные данные какого-либо конкретного собственника в кондоминиуме.

## **Статья 65. Платформа e-Кондоминиум**

(1) Каждая ассоциация обязана зарегистрироваться на платформе e-Кондоминиум и ежегодно размещать сводную ведомость на платформе, которая становится доступной для общественности.

(2) Ассоциация может потребовать от поставщиков услуг ассоциациям и поставщиков опосредованных услуг размещать информацию и уведомления об уплате через платформу e-Кондоминиум.

(3) Ассоциация может использовать платформу e-Кондоминиум для выполнения обязательства, предусмотренного статьей 63. Эта информация, размещенная на платформе e-Кондоминиум, не должна быть доступна общественности.

(4) Доступ для всех пользователей платформы электронного кондоминиума, как для тех, кто загружает информацию, так и для тех, кто ее просматривает, должен быть бесплатным.

#### **Статья 66. Право собственника на информацию**

(1) Собственники имеют право получать от управляющего ассоциацией информацию о деятельности ассоциации и знакомиться с документами ассоциации.

(2) Председатель ассоциации должен ответить на запрос в течение одной недели. В случае запросов, требующих сложной юридической или технической оценки, срок составляет один месяц.

(3) Председатель ассоциации может отказать в предоставлении информации или в доступе к документам, если это может нанести ущерб законным интересам других собственников или третьих лиц.

(4) В случае отказа управляющего ассоциацией предоставить информацию или разрешить доступ к документам собственник в кондоминиуме может обратиться к общему собранию за вынесением решения по поводу обоснованности отказа или в двухнедельный срок после отказа управляющего ассоциацией подать в судебную инстанцию иск об обязанности ассоциации предоставить запрашиваемую информацию или разрешить доступ к запрашиваемым документам.

#### **Статья 67. Внешний аудит ассоциации**

(1) Если в течение последних двух финансовых лет ассоциация не подвергалась внешнему аудиту, любые три собственника (собственники-инициаторы) могут заключить договор о проведении аудита ассоциации или определенных сфер ее деятельности. Только собственники-инициаторы напрямую оплачивают аудиторской фирме вознаграждение и расходы на аудит.

(2) Со дня получения управляющим ассоциацией заявления собственников-инициаторов о сотрудничестве с аудитором, к которому прилагается копия договора с аудитором, Управляющий ассоциацией и остальные органы ассоциации обязаны полностью сотрудничать с аудитором.

(3) Аудиторские заключения и дополнительные отчеты должны быть представлены собственникам-инициаторам и ассоциации. Ассоциация обязана направить копию заключения всем собственникам и другим органам ассоциации, если таковые имеются.

(4) Общее собрание принимает окончательное решение о возмещении расходов на аудит собственникам-инициаторам или об отказе в возмещении.

### **Статья 68. Обязанность собственника предоставить информацию**

(1) Собственник обязан сообщить ассоциации свои контактные данные, в частности, основной номер телефона и если таковой имеется, адрес электронной почты.

(2) Если место жительства или место нахождения собственника отличается от адреса единицы, собственник также обязан сообщить ассоциации адрес места жительства или нахождения, или другой адрес для направления уведомлений.

(3) За исключением случая, когда собственник сообщил ассоциации свой домашний или юридический адрес либо другой адрес для направления уведомлений, ассоциация вправе считать адрес единицы местом жительства или местом нахождения собственника.

(4) Если распределение расходов любого рода между собственниками зависит от количества лиц, постоянно проживающих в единице, собственник обязан при каждом изменении или по требованию управляющего ассоциацией сообщать количество таких лиц (взрослых и несовершеннолетних). До тех пор, пока количество людей не будет сообщено, Управляющий ассоциацией назначает предполагаемое количество людей на единицу после консультации с соседями или в соответствии со средним количеством людей в кондоминиуме.

### **Статья 69. Право других лиц на информацию**

Если единица обременена вещным правом третьего лица, последнее имеет право на получение от ассоциации информации о сумме и основании задолженностей собственника в кондоминиуме перед ассоциацией.

## **Раздел 7**

### **Вмешательство в общие части и в структуру единицы**

### **Статья 70. Право предлагать модернизацию кондоминиума**

(1) Управляющий ассоциацией обязан созвать общее собрание в течение одного месяца после получения заявления хотя бы одного собственника, заинтересованного в проведении ассоциацией вмешательства или работы, преследующих следующие цели:

- (a) повышение безопасности или благоустройство кондоминиума;
- b) повышение энергоэффективности кондоминиума;
- c) производство ассоциацией возобновляемой энергии на общих частях кондоминиума.

(2) Заявление должно включать конкретный проект проведения работ и все связанные с этим расходы. Управляющий может потребовать от заявителя предоставить объяснения и детализацию предлагаемого проекта, прежде чем будет обязан созвать общее собрание.

(3) Окончательное решение по внесенному предложению принимается общим собранием в соответствии с частью (1) статьей 37.

**Статья 71. Модернизация, проведенная индивидуальными собственниками**

(1) Управляющий ассоциацией обязан согласиться на проведение вмешательства или работ при соблюдении следующих условий:

а) не менее трех собственников предлагают управляющему ассоциацией конкретный проект проведения работ и берут на себя все расходы, связанные с реализацией проекта;

б) вмешательство или работы не противоречат законодательству, в частности, не нарушают требования к качеству в строительстве;

с) вмешательство или работы не влияют на архитектурный декор кондоминиума;

д) после получения заявления в соответствии с пунктом а), управляющий направил заявление и все приложения к нему всем собственникам в кондоминиуме, с указанием того, что расходы на реализацию проекта несут исключительно те собственники, которые взяли на себя эти расходы в письменном виде, и в течение одного месяца после подачи заявления не более трех собственников выразили управляющему ассоциацией возражения в связи с реализацией проекта;

е) если, согласно пункту д), управляющий ассоциацией получил возражения против реализации проекта от четырех или более собственников, он обязан созвать общее собрание, чтобы решить, разрешить ли осуществление предлагаемого проекта или выступить против него;

ф) окончательное решение по предложению принимается общим собранием в соответствии с частью (1) статьи 37.

(2) В случае проведения вмешательства или работ в соответствии с указанными в части (1) процедурами, соответствующие расходы несут только собственники, которые письменно обязались участвовать в проекте. Остальные собственники освобождаются от любых расходов, связанных с проектом, даже если они голосовали за разрешение на осуществление предлагаемого проекта в соответствии с пунктом (f).

(3) Вмешательство или работы, проведенные в соответствии с настоящей статьей, осуществляются ассоциацией или под надзором ассоциации.

Они окончательно становятся общими частями и не подлежат разделению или возмещению.

### **Статья 72. Вмешательство и работы собственника**

(1) Владельцу запрещается проводить вмешательство или работы на фасаде или любом другом элементе общих частей кондоминиума, включая архитектурное оформление здания. В случае нарушения этого правила управляющей ассоциацией применяются положения статьи 19. Кроме того, управляющей ассоциацией налагается на собственника, который не устранил нарушение, штраф в размере от 50 до 300 леев в день за каждый день нарушения. Накопленный штраф включается в ежемесячную счет-фактуру, высылаемую владельцу ассоциацией.

(2) Собственник не имеет права начинать вмешательство или работы на своей единице без предварительного уведомления управляющей ассоциации об их характере и планируемой продолжительности.

(3) В случае вмешательства или работ на единице, Управляющий ассоциацией имеет право:

(a) запросить у собственника единицы любую дополнительную информацию и разъяснения, включая документы, подтверждающие соблюдение законодательства;

b) наблюдать за ходом ремонта и требовать прекращения любых опасных или незаконных действий;

c) устанавливать специальные требования и меры для обеспечения надлежащего функционирования кондоминиума и сокращения неудобств, причиненных другим собственникам;

d) запретить доступ в кондоминиум подрядчикам и другим третьим лицам, участвующим в ремонте, пока не будут выполнены требования настоящего закона в отношении ремонта.

### **Статья 73. Работы общего значения, затрагивающие одного собственника**

(1) Собственник не может возражать против выполнения ассоциацией работ общего значения, даже на своей единице, разрешенных на законных

основаниях общим собранием, при условии, что результат работ не влияет на назначение, площадь и режим пользования своей единицы. Если такие работы возможны при посредстве альтернативного решения без ущерба для единицы, то выбирается альтернативное решение, если только оно не связано с несоразмерными расходами или риском.

(2) Собственник, понесший ущерб в результате работ, проведенных ассоциацией, либо из-за окончательного снижения стоимости его единицы, либо из-за серьезного нарушения режима пользования единицы, пусть даже временного, либо из-за ухудшения ее состояния, имеет право на компенсацию. Если собственник временно полностью лишается возможности пользоваться единицей, по его просьбе общее собрание должно принять решение о предоставлении собственнику аванса в счет возмещения ущерба, чтобы погасить по крайней мере стоимость проживания в другом месте. Аванс предоставляется в счет окончательного возмещения ущерба.

(3) Аванс в счет возмещения ущерба или окончательное возмещение ущерба, причитающиеся вследствие проведения работ общего значения, выплачивается ассоциацией. Эти расходы ассоциации должны быть распределены между собственниками в кондоминиуме пропорционально участию каждого из них в покрытии стоимости соответствующих работ.

#### **Статья 74. Выработка электроэнергии из возобновляемых источников**

(1) Собственник имеет право устанавливать системы выработки возобновляемой энергии для собственного потребления на крыше здания, на любой другой подходящей общей территории и в своей единице, при условии, что:

(a) оно не влияет на нормальное использование единицы и общих частями частей другими собственниками в кондоминиуме;

(b) устойчивость, безопасность и архитектурное оформление здания обеспечены на постоянной основе.

(2) В случае необходимости внесения изменений в общие части, заинтересованный собственник уведомит управляющего, указав конкретный проект и порядок осуществления вмешательства.

(3) Управляющий ассоциацией может предписать подходящие альтернативные методы исполнения или ввести меры предосторожности для обеспечения устойчивости, безопасности или архитектурного оформления здания.

(4) При наличии более одного заявителя управляющий может определить порядок использования крыши и других общих территорий.

#### **Статья 75. Вмешательство в единицу в случае опасности**

(1) Если единица заброшена или в случае другой непосредственной угрозы для жизни, здоровья других собственников или единца, вызванной поведением собственника, (например, утечка газа, утечка воды и т.д.), Управляющий ассоциацией, в присутствии двух собственников и органа полиции, может вскрыть замок единицы и вмешаться для устранения угрозы. Расходы на вмешательство и замену замка возмещаются собственником единицы жилья солидарно с владельцем единицы.

(2) Участники вмешательства составляют протокол.

(3) Управляющий ассоциацией принимает меры, чтобы связаться с собственником и передает ему ключи от единицы и копию протокола.

#### **Статья 76. Удаление посторонних предметов**

Если на территории кондоминиума обнаружен чужой автомобиль или другие посторонние либо бесхозные предметы, Управляющий ассоциацией принимает меры для их удаления и уведомляет об этом органы полиции. Расходы на удаление взыскиваются с собственника объекта или другого лица, ответственного по закону.

### **Раздел 8**

#### **Особенности ассоциации с несколькими кондоминиумами**

#### **Статья 77. Сфера применения**

(1) В отступление от положений части (2) статьи 21, в состав ассоциации могут входить все собственники нескольких кондоминиумов (ассоциации с несколькими кондоминиумами).

(2) Положения данного раздела применяются в приоритетном порядке по отношению к другим положениям настоящего закона, всякий раз ассоциация является ассоциацией с несколькими кондоминиумами.

**Статья 78. Организация собственников в кондоминиуме ассоциации с несколькими кондоминиумами**

(1) В случае ассоциации с несколькими кондоминиумами собственники каждого кондоминиума образуют сообщество.

(2) Вместо созыва общего собрания ассоциации с несколькими кондоминиумами могут быть созваны общие собрания сообщества собственников каждого кондоминиума. Решение общего собрания ассоциации считается принятым с момента его одобрения каждым общим собранием каждого сообщества собственников в каждом кондоминиуме.

**Статья 79. Право на создание ассоциации собственников одного кондоминиума**

(1) В любое время сообщество собственников в кондоминиуме, которые являются членами ассоциации с несколькими кондоминиумами, может принять решение о создании ассоциации собственников в кондоминиуме для собственного кондоминиума в соответствии со статьей 87.

(2) С момента регистрации новой ассоциации, в силу настоящего закона, все собственники в соответствующем кондоминиуме перестают быть членами ассоциации с несколькими кондоминиумами и становятся членами новой ассоциации. Однако каждый из них остается ответственным перед ассоциацией с несколькими кондоминиумами по своим обязательствам, возникшим до создания новой ассоциации.

(3) На новую ассоциацию распространяются положения настоящего закона.

(4) Новая ассоциация имеет право требовать от ассоциации с несколькими кондоминиумами (и от остающихся в ней собственников кондоминиума) раздела общих частей (включая земельные участки) в той мере, в какой они предназначены для пользования кондоминиумом, принадлежащим членам новой ассоциации. Договор раздела утверждается общим собранием двух участвующих ассоциаций. При отсутствии договора раздела применяются положения Гражданского кодекса о разделе в судебном порядке.

(5) Решение суда по иску о разделе общих частей одной ассоциации против другой ассоциации противопоставимо всем собственникам кондоминиума, являющимся членами обеих ассоциаций.

#### **Глава IV**

### **УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ УСЛУГИ АДМИНИСТРАТОРА**

**Статья 80.** Заключение договоров на оказание услуг по управлению кондоминиумом

(1) Ассоциация может заключить договор на оказание услуг по управлению кондоминиумом с другим физическим или юридическим лицом (администратором).

(2) Объем услуг по управлению, права и обязанности администратора и ассоциации определяются в договоре управления, заключенном между администратором и представителем ассоциации, уполномоченным решением общего собрания.

(3) Собственники в кондоминиуме являются третьими сторонами-бенефициарами договора управления и могут предъявлять претензии непосредственно к администратору в случае невыполнения им своих договорных обязательств.

(4) Общее собрание может принять решение о том, что одной из управленческих услуг, оказываемых администратором, является выполнение функции управляющего ассоциацией, при этом применяются положения

статьи 177 Гражданского кодекса. В этом работник администратора-юридического лица не может быть назначен управляющим ассоциацией.

(5) Администратор-физическое лицо не является работником Ассоциации, если только общее собрание не примет решение о найме на работу на основании индивидуального трудового договора. В этом случае к индивидуальному трудовому договору руководителя применяются положения договора управления.

(6) Любое условие договора управления или другого договора, отступающего от положений настоящего закона в ущерб ассоциации или собственникам в кондоминиуме, является ничтожным, если кондоминиум имеет жилое назначение.

### **Статья 81. Назначение и отзыв администратора**

(1) Администратор кондоминиума выбирается ассоциацией и назначается на общем собрании, на котором принимается решение о заключении договора управления.

(2) Если ассоциация не назначила своего управляющего в соответствии с настоящим законом и такая ситуация продолжается более одного месяца, любой собственник в кондоминиуме жилого назначения может обратиться к главе административно-территориальной единицы, в которой находится кондоминиум, с просьбой назначить администратора кондоминиума и заключить от имени ассоциации договор управления на основе прозрачного и доступного конкурса, организованного органами местного публичного управления. Прозрачный и доступный конкурс для отбора и назначения администратора должен организоваться в соответствии с положением, утвержденным Правительством.

(3) Администратор может быть отозван общим собранием в любое время, с указанием или без указания причины, соответствующее решение вступает в силу со дня принятия или с более поздней даты, которую определяет общее собрание. В случае отзыва администратора, договор управления считается расторгнутым. В этом случае администратор не имеет права на какую-либо компенсацию или возмещение в связи с отзывом или

расторжением контракта. Любое условие договора управления, которое исключает или ограничивает положения настоящей части, является ничтожным.

## Статья 82. Обязанности администратора

(1) Если иное не предусмотрено договором управления, администратор имеет следующие обязательства перед ассоциацией и собственниками в кондоминиуме:

а) мониторирует техническое состояние кондоминиума и безотлагательно информирует ассоциацию и компетентные публичные органы, если требуется срочное вмешательство в значении статьи 45. Если ассоциация не обеспечивает меры по срочному вмешательству в течение одного месяца с момента первого информирования ассоциации о необходимости срочного вмешательства, администратор обязан и уполномочен созвать общее собрание с включением данного вопроса в повестку дня;

б) составляет годовой и долгосрочный план по содержанию, ремонту, модернизации и реконструкции общих частей;

с) в соответствии с договором управления обеспечивает выполнение работ по обслуживанию, ремонту, модернизации и реконструкции общих частей, включая содержание земельного участка;

д) осуществляет надзор за выполнением работ лицами, с которыми были заключены договоры на обслуживание, ремонт, модернизацию и реконструкцию общих частей;

е) мониторирует уплату взноса в фонд и погашение других расходов, которые, согласно этому закону, входят в обязанности собственников в кондоминиуме; оплату опосредованных услуг;

ф) ведет бухгалтерский учет ассоциации и составляет финансовую отчетность и другие бухгалтерские и налоговые документы;

г) постоянно хранит техническую, бухгалтерскую и другую документацию, связанную с управлением кондоминиумом, и предоставляет ее собственникам или уполномоченному представителю собственник для проверки по их требованию;

h) обеспечивает хранение и обновление технической документации здания, мониторинг банковских операций, ведение финансовую, налоговой и статистической отчетности и делопроизводства;

i) представляет информацию о задолженности собственников перед фондом, других платежах за управление кондоминиумом, включая бухгалтерские данные о подлежащих уплате суммах, достаточные для их взыскания;

j) заключает договоры на оказание опосредованных услуг, в этом случае применяется соответствующим образом статья 49; организует и ведет мониторинг исполнения таких договоров;

k) рассматривает петиции, поступившие от собственников, и ведет журнал петиций;

l) выполняет другие обязанности, предусмотренные законодательством и договором управления.

(2) Администратор несет ответственность перед собственниками за ущерб, причиненный в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств в соответствии с законом и договором управления. В случае ненадлежащего выполнения работ руководитель обязан предъявить претензии к подрядчику и обеспечить защиту интересов ассоциации и ее членов.

(3) Собственники не несут ответственности за долги администратора в случае его неплатежеспособности или за расходы, понесенные в результате его деятельности в других кондоминиумах.

(4) Администратор ежегодно представляет общему собранию отчет о своей деятельности за предыдущий год. Администратор обязан по требованию ассоциации, его органов или собственника представлять отчеты о своей деятельности за каждое полугодие.

### **Статья 83. Договор управления**

(1) Договор управления заключается в письменной форме. Несоблюдение письменной формы делает договор управления недействительным.

(2) Договор управления должен содержать, по крайней мере, следующее:

(a) объем услуг по управлению кондоминиумом, предоставляемых администратором, указанных в части (1) статьи 82, которые администратором

не предоставляются на основании соответствующего договора и остаются в зоне ответственности ассоциации;

b) размер платежей за услуги по управлению, предусмотренные договором, или точный порядок их определения;

c) показатели эффективности выполнения услуг по управлению;

d) срок действия договора (минимальный – один год, максимальный – семь лет).

(3) Услуги по управлению, указанные в части (1) статьи 82, остаются в зоне ответственности администратора, если некоторые из них не исключены из договора управления. Вместе с тем обязательство, предусмотренное в пункте а) части (1) статьи 82 не может исключено из предмета договора управления или ограничено иным образом.

(4) В случае договора управления между ассоциацией и администратором, администратору запрещается взимать платежи с собственников, являющихся членами этой ассоциации. Администратор, заключивший договор управления с ассоциацией взимает все подлежащие уплате в соответствии с договором платежи только с ассоциации.

(5) В случае договора управления между управляющим и сообществом, администратор обязан вести отдельный банковский счет и вести отдельный учет деятельности общества.

(6) Если администратор уведомляет ассоциацию о решении прекратить, в соответствии с законом или договором, договор управления до истечения срока его действия, прекращение вступает в законную силу по истечении шестимесячного срока с момента уведомления ассоциации, за исключением случая, когда общее собрание одобряет незамедлительное прекращение договора на основании уведомления администратора.

(7) В случае прекращения по какой-либо причине договора управления администратор обязан передать ассоциации и, по требованию ассоциации, новому администратору всей информации и документов, необходимых для принятия управленческих обязанностей. Данная информация и документы должны быть переданы не позднее, чем за три дня до прекращения договора управления.

## Глава V

### ОБЪДИНЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ В КОНДОМИНИУМЕ В СООБЩЕСТВО

**Статья 84.** Объединение собственников в кондоминиуме в режиме сообщества

(1) Если собственники в кондоминиуме не объединены в ассоциацию, считается, что они объединены в сообщество собственников в кондоминиуме в соответствии с настоящим законом.

(2) Сообщество состоит из всех собственников в кондоминиуме и представляет собой организацию без статуса юридического лица, которое обладает правом пользования и дееспособностью в объеме, предусмотренном настоящим законом и другими законами.

(3) Сообщество и его органы не подлежат регистрации в государственном реестре юридических лиц.

(4) Сообщество не утверждает устав. Сообщество может иметь положение о кондоминиуме.

(5) Сообщество может быть истцом, ответчиком или иметь другое правовое качество в судебном производстве, а также стороной в административном производстве.

(6) Сообщество не может получать кредиты, займы, гранты или пользоваться другими формами финансирования от лиц или учреждений, которые не являются собственниками в кондоминиуме. Эта правоспособность признается только за ассоциацией.

(7) Сообщество может иметь банковские счета. Управляющий сообществом является доверительным собственником банковских счетов сообщества, а сообщество - бенефициаром траста. Применяются положения Гражданского кодекса о трасте.

## **Статья 85. Применение настоящего закона по аналогии**

(1) Все положения каждой главы настоящего закона, применимые к ассоциации и его органам, применяются соответственно к сообществу и его органам с учетом особенностей, содержащихся в настоящей главе. Статьи 22, 23 и Глава VII к сообществу не применяются.

(2) В частности, положения настоящего закона применяются к сообществу и его органам со следующими изменениями:

а) положения, относящиеся к общему собранию ассоциации, считаются положениями, относящимися к общему собранию сообщества;

б) положения, относящиеся к совету ассоциации, считаются положениями, относящимися к совету сообщества;

с) положения, относящиеся к управляющему ассоциации, считаются положениями, относящимися к управляющему сообщества;

д) положения, относящиеся к ревизионной комиссии (ревизору), считаются положениями, относящимися к ревизионной комиссии (ревизору) сообщества.

(3) Решения общего собрания сообщества или совета сообщества являются ничтожными или оспоримыми в случаях и на условиях, предусмотренных статьей 202 Гражданского кодекса, которая применяется соответственно.

(4) В случае назначения администратора, договор от имени сообщества заключает лицо, уполномоченное в соответствии со статьями 81 и 86. Договор управления может предусматривать, что администратор выполняет функции управляющего сообществом.

## **Статья 86. Другие органы сообщества**

(1) Общее собрание может своим решением уполномочить одно или несколько лиц представлять сообщество для исполнения решения общего собрания. Полномочия прекращается одновременно с исполнением решения общего собрания, порученного этим лицам, если не предусмотрено иное.

(2) Общее собрание сообщества может избрать администратора сообщества для представления интересов сообщества.

(3) Срок полномочий, предоставленный лицам, указанным в частях (1) и (2) составляет три года со дня принятия решения, если меньший срок не определен решением общего собрания. В любом случае, полномочия органов прекращается со дня создания ассоциации, в которой объединены собственники. В этом случае права и обязанности сообщества переходят к ассоциации.

### **Статья 87. Создание ассоциации**

(1) В любое время сообщество собственников в кондоминиуме может принять решение о создании ассоциации собственников в кондоминиуме в соответствии со статьей 22.

(2) Решение о создании ассоциации считается принятым и имеет силу, если:

а) подписано собственниками не менее 5 единиц в кондоминиуме жилого назначения или, если в кондоминиуме менее 10 единиц, более чем 1/2 собственников в кондоминиуме; или

б) подписано более чем 1/2 собственников в кондоминиуме, который не является кондоминиумом жилого назначения.

(3) Для подписания решения о создании ассоциации в соответствии с частью (2) не требуется проведение общего собрания собственников в кондоминиуме (2).

(4) С момента регистрации ассоциации все собственники в кондоминиуме становятся членами ассоциации в соответствии со статьей 21, независимо от того, подписали ли они постановление о создании ассоциации или нет.

## **Глава VI СОТРУДНИЧЕСТВО И КОМПЕТЕНЦИЯ ОРГАНОВ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ**

**Статья 88. Прозрачность по отношению к местному органу публичной власти**

(1) В течение пяти дней после назначения органа ассоциации ассоциация уведомляет электронным способом местный исполнительный орган публичной власти соответствующей административно-территориальной единицы о своем назначении, с указанием адреса кондоминиума и своих контактных данные.

(2) Местный исполнительный орган публичной власти указывает на своем веб-сайте или иным образом электронный адрес, на который направляется уведомление о назначении.

(3) В случае надлежащего размещения информации, указанной в пункте части (1) на платформе e-Кондоминиум, обязательство по уведомлению считается выполненным.

**Статья 89. Контроль над деятельностью ассоциации и менеджера**

(1) Контроль за деятельностью ассоциации и, по обстоятельствам, администратора осуществляет орган местного публичного управления.

(2) Контроль за ремонтом, реконструкцией, содержанием и обслуживанием зданий, общих частей и единиц кондоминиума осуществляется местным органом публичного управления и, при необходимости, другим органом, уполномоченным законом.

**Глава VII**

**ПОЛОЖЕНИЯ О ПРИМЕНЕНИИ, ВСТУПАЮЩИЕ В СИЛУ ЧЕРЕЗ 6 МЕСЯЦЕВ ПОСЛЕ ОПУБЛИКОВАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ЗАКОНА**

**Статья 90. Переходные положения в отношении существующих ассоциаций совладельцев в кондоминиуме**

(1) Со дня вступления в силу настоящего закона ассоциации совладельцев в кондоминиуме, созданные до вступления в силу настоящего закона, считаются ассоциациями собственников в кондоминиуме и на них распространяется режим, предусмотренный настоящим законом. Их уставы или другие учредительные акты, а также положения применяются в той мере, в какой они не противоречат настоящему закону. Решения органов ассоциации, устанавливающие платежные обязательства для собственников в кондоминиуме, принятые до вступления в силу настоящего закона, остаются в силу в течение 12 месяцев после вступления в силу настоящего закона, даже если они не соответствуют требованиям настоящего закона. По истечении этого срока решения ассоциации применяются только в той мере, в какой они не противоречат требованиям настоящего закона.

(2) Положения части (1) является основанием для регистрации изменения организационно-правовой формы, полного и сокращенного наименования ассоциации в Государственном реестре юридических лиц. Изменение регистрируется без публикации в Официальном мониторе Республики Молдова и без уплаты регистрационного сбора.

(3) Если ассоциация совладельцев в кондоминиуме, созданная до вступления в силу настоящего закона, внесена в регистр недвижимости в качестве собственника здания, его данные удаляются и вносится запись «кондоминиум».

(4) Если уставы ассоциаций, указанных в части (1), содержат положения, которые в соответствии с настоящим законом не включены в устав, но включены в учредительный акт кондоминиума или в положение о деятельности кондоминиума, данные положения устава сохраняют силу в той мере, в какой они не противоречат требованиям настоящего закона.

(5) Положения частей (5) и (6) статьи 25 Закона о публичных службах коммунального хозяйства № 1402/2002 не применяются к собственникам в кондоминиуме и к ассоциациям со дня вступления в силу настоящего закона.

(6) В течение 12 месяцев со дня вступления в силу настоящего закона ассоциации, управляющие кондоминиумом жилого назначения, и поставщики опосредованных услуг должны перезаключить договоры на оказание

опосредованных услуг в соответствии с положениями настоящего закона. Провайдер обязан заключить договор с ассоциацией в течение одного месяца после выполнения всех юридических условий.

(7) Со дня вступления в силу настоящего закона договоры на оказание опосредованных услуг, заключенные до даты вступления в силу настоящего закона и не перезаключенные в соответствии с частью (6) применяются в той мере, в какой они не противоречат положениям настоящего закона. С этой же даты к таким договорам применяются положения статьи 49.

(8) Со дня вступления в силу настоящего закона председатель ассоциации или любое другое лицо, зарегистрированное в государственном реестре юридических лиц в качестве управляющего ассоциацией, для целей настоящего закона считается управляющим ассоциацией.

(9) Органы ассоциаций, назначенные до вступления в силу настоящего закона, продолжают выполнять свои полномочия на условиях настоящего закона. Со дня вступления в силу настоящего закона управляющий ассоциацией становится членом совета ассоциации по должности, если такой совет существует.

(10) Декларация о кондоминиуме, составленная и зарегистрированная до вступления в силу настоящего закона, считается актом регистрации кондоминиума для целей настоящего закона. Собственники в кондоминиуме, образованном до вступления в силу настоящего закона, могут заключить договор о создании кондоминиума в соответствии с условиями частей (2) - (5) статьи 5 и статьи 8. Заключение договора о создании кондоминиума является обязательным для внесения изменений в информацию о кондоминиуме, указанную в частях (2) статьи 5.

(11) Судебные иски в соответствии с разделом 19 могут быть предъявлены, даже если нарушение было совершено до даты вступления в силу настоящего закона и независимо от лица, совершившего его, при условии, что последствия нарушения продолжают существовать на дату предъявления иска.

**Статья 91. Преобразование ассоциацией собственников приватизированного жилья, жилищных кооперативов и жилищно-строительных кооперативов**

(1) В течение 18 месяцев со дня вступления в силу настоящего закона ассоциации собственников приватизированного жилья/приватизированных квартир, жилищные кооперативы и жилищно-строительные кооперативы должны быть реорганизованы путем преобразования в ассоциации собственников в кондоминиуме.

(2) На юридических лиц, указанных в части (1), управляемые ими объекты недвижимости и собственников единиц в данных объектах недвижимости распространяется режим, предусмотренный настоящим законом, со дня вступления в силу настоящего закона, даже если они еще не были преобразованы в соответствии с частью (1). Уставы или иные учредительные акты таких юридических лиц, а также их положения применяются в мере, в которой они не противоречат настоящему Закону.

(3) Решение о преобразовании юридических лиц, указанных в части (1), и утверждении устава ассоциации принимается ее управляющим без решения общего собрания членов (участников).

(4) Решение, упомянутое в части (3) является основанием для регистрации преобразования, изменения организационно-правовой формы, полного и сокращенного наименования ассоциации в Государственном реестре юридических лиц. Преобразование должно быть зарегистрировано:

- а) без опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова;
- б) без уплаты регистрационного сбора, при условии, что заявление о регистрации преобразования было подано в срок, предусмотренный в части (1).

(5) Если юридическое лицо, указанное в части (1) внесен в Реестр недвижимого имущества как собственник здания (раздел В), его данные удаляются и вместо них вносится запись «кондоминиум».

(6) Положения статьи частей (4) - (9) статьи 90 применяются соответственно к юридическим лицам, указанным в части (1).

(7) Гаражно-строительные кооперативы, ассоциации собственников гаражей и другие подобные организационно-правовые формы могут быть преобразованы в ассоциации собственников в кондоминиуме в соответствии с действующим законодательством и образовать кондоминиум в соответствии с настоящим законом.

## **Глава VIII**

### **ПОЛОЖЕНИЯ О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ, ВСТУПАЮЩИЕ В СИЛУ ЧЕРЕЗ 12 МЕСЯЦЕВ ПОСЛЕ ОПУБЛИКОВАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ЗАКОНА**

**Статья 92.** Создание кондоминиума в зданиях, введенных в эксплуатацию до вступления в силу настоящей главы

(1) В день вступления в силу настоящей главы земельный участок, здание, введенное в эксплуатацию до вступления в силу настоящей главы, и изолированные помещения в здании, зарегистрированные под отдельным кадастровым номером, объявляются кондоминиумом в силу настоящего закона. Это правило не применяется, если в здании нет изолированных помещений, зарегистрированных под отдельным кадастровым номером.

(2) На дату вступления в силу настоящей главы общие части кондоминиума, объявленного согласно части (1), переходят бесплатно в общую долевую собственность собственников единиц.

(3) Записи в реестре недвижимого имущества, относящиеся к собственнику земельного участка (раздел А) в кондоминиуме, объявленном в соответствии с частью (1), исключаются и вместо них вносится запись «кондоминиум».

(4) Записи в реестре недвижимого имущества, относящиеся к собственнику здания (раздел В) кондоминиума, объявленного частью (1), должны быть исключены, и вместо них вносится запись «кондоминиум».

(5) Если до даты вступления в силу настоящей главы какое-либо лицо было зарегистрировано в качестве собственника здания в кондоминиуме, объявленном в соответствии с частью (1) настоящей статьи, и в здании

имеются изолированные помещения, которые не зарегистрированы под отдельным кадастровым номером, такое лицо вправе без согласия собственников помещений зарегистрировать изолированные помещения под отдельным кадастровым номером и свое право собственности на них в соответствии с законодательством о кадастре недвижимого имущества. Если здание находится в собственности, право собственности на вновь зарегистрированные изолированные помещения регистрируется в соответствии с договором между собственниками здания. Со дня этой регистрации изолированных помещений, они будут представлять собой единицы кондоминиума.

(6) До момента регистрации изолированных помещений под отдельным кадастровым номером согласно положениям части (5) применяются следующие правила:

а) лицо, указанное в части (5), считается владеющим долей участия в кондоминиуме на основе площади всех изолированных помещений в данном здании, не зарегистрированных под отдельным кадастровым номером;

б) положения части (4) не применяются, записи в Реестре недвижимого имущества относительно собственника здания (раздел В) в кондоминиуме, признанном в соответствии с частью (1), сохраняются и дополняются пометкой «неполный кондоминиум».

(7) В случае если лицом, указанным в части (5), является государство или административно-территориальная единица, а здание в кондоминиуме, признанном в соответствии с частью (1), имеет жилое назначение, право зарегистрировать изолированное помещение под отдельным кадастровым номером прекращается по истечении одного года со дня вступления в силу настоящего закона. Изолированные помещения, не зарегистрированные под отдельным кадастровым номером в трехгодичный срок, считаются по истечении данного срока общими частями в кондоминиуме.

(8) Положения настоящей статьи применяются независимо от того, организованы или нет собственники изолированных помещений в любого рода ассоциацию или кооператив.

(9) Положения настоящей главы, применяемые в отношении зданий жилого назначения, применяются и в случае, когда в здании имеются отдельные единицы нежилого назначения.

**Статья 93.** Создание condominiuma в зданиях, введенных в эксплуатацию после вступления в силу настоящей главы

(1) Земельный участок, здание, введенное в эксплуатацию после вступления в силу настоящей главы, и изолированные помещения внутри здания, зарегистрированные под отдельным кадастровым номером, признаются в силу настоящего закона condominiumом с даты ввода здания в эксплуатацию, если совокупно соблюдены следующие условия:

а) здание введено в эксплуатацию после дня вступления в силу настоящей главы на основании разрешения на строительство, выданного до дня вступления в силу настоящего закона; и

б) на дату ввода в эксплуатацию в Реестре недвижимого имущества одно или несколько изолированных помещений внутри здания зарегистрированы под отдельным кадастровым номером.

(2) К condominiumу, признанному в соответствии с частями (2), (3) и (4) настоящей статьи, применяются соответствующим образом положения частей (2)–(9) статьи 92.

**Статья 94.** Особенности земельных участков и зданий нежилого назначения органов центрального и местного публичного управления

(1) В случае если на день вступления в силу настоящего закона здание имело нежилое назначение и принадлежало государству или административно-территориальной единице, положения статей 92 и 93 применяются со следующими отступлениями:

а) земельный участок не является частью condominiumа и запись, указанная в части (3) статьи 92, не вносится;

б) право суперфиция или любое другое предусмотренное законодательством право на земельный участок является частью condominiumа.

(2) В отношении condominiumов, указанных в части (1), записи в реестре недвижимого имущества вносятся в соответствии со статьями 42<sup>1</sup> Закона о кадастре недвижимого имущества.

(3) Со дня, когда все собственники изолированных помещений, зарегистрированных под отдельными кадастровыми номерами, приватизировали земельный участок в соответствии с законом, этот земельный участок является частью кондоминиума.

(4) Общее собрание может, в соответствии с условиями настоящего закона, принять решение о приватизации соответствующего земельного участка от имени всех собственников в кондоминиуме и уполномочить лицо, представляющее всех собственников в кондоминиуме в рамках процедур приватизации, включая подачу заявки, заключение договора от имени собственников в кондоминиуме и выплату стоимости.

**Статья 95.** Право собственников кондоминиумов на увеличение площади земельного участка

(1) Если в соответствии части (2) статьи 92 части (2) статью 93, земельный участок перестал находиться в собственности государства или административно-территориальной единицы, а здание в соответствующем кондоминиуме имеет жилое назначение, ассоциация/сообщество вправе потребовать от государства или, по обстоятельствам, административно-территориальной единицы выделения одного или нескольких прилегающих земельных участков, которая принадлежит государству или, по обстоятельствам, административно-территориальной единице, и их безвозмездной передачи по акту приема-передачи, составленному в простой письменной форме, в общую долевую собственность собственников единиц.

(2) Право, предусмотренное частью (1), существует лишь в той мере, в какой увеличение земельного участка необходимо для обеспечения кондоминиума незастроенной площадью, которая в соответствии с характером или назначением здания обеспечивает надлежащее обслуживание и эксплуатацию здания в соответствии с законодательством и градостроительной документацией.

(3) В случае нарушения права, предусмотренного частью (1), ассоциация/сообщество, а также любой собственник в кондоминиуме могут в любое время обратиться в судебную инстанцию за увеличением земельного участка

в соответствии с частями (1) и (2) судебным решением в срок, предусмотренный частью (4).

(4) Право на увеличение, предусмотренное настоящей статьей, прекращается по истечении десятилетнего срока со дня вступления в силу настоящего закона.

**Статья 96.** Отнесение к публичной сфере мест общего пользования, прилегающих к кондоминиумам

(1) В случае если после перехода права собственности на земельный участок на основании части (2) статьи 92 или части (2) статьи 93 государство или, по обстоятельствам, административно-территориальная единица сохраняет в своей собственности земельные участки, предназначенные для общего пользования собственниками одного или нескольких смежных кондоминиумов (зоны отдыха, скверы, парки, игровые площадки, спортивные площадки и др.), эти земельные участки считаются имуществом публичной сферы государства или, по обстоятельствам, административно-территориальной единицы.

(2) Собственник земельного участка, предназначенного для общего пользования собственниками одного или нескольких смежных кондоминиумов, обязан разрешить ассоциации/сообществу каждого смежного кондоминиума обустроить земельный участок согласно назначению.

(3) Собственник земельного участка, предусмотренного частью (1), может в соответствии с законом перевести земельный участок в частную сферу и/или изменить его назначение только с одобрения общего собрания собственников в смежных кондоминиумах

**Статья 97.** Защита прав владельцев третьих лиц

(1) Если на день вступления в силу настоящего закона лицу принадлежит право исключительной собственности на здание или иные сооружения, в которых не сформированы изолированные помещения под отдельными кадастровыми номерами (электрические подстанции и другие объекты энергетического комплекса и связи; сети отопления, водоснабжения и канализации до

точек разграничения внутренних сетей и установок в кондоминиуме; бомбоубежища, противорадиационные укрытия и иные объекты стратегического назначения; гаражи и др.), расположенные на земельном участке кондоминиума, признанного в соответствии с частью (1) статьи 92, и невозможно выделение земельного участка, прилегающего к его зданию, в соответствии с Законом о формировании объектов недвижимого имущества №354/2004, соответствующее лицо сохраняет свое право собственности, а здание не входит в состав кондоминиума.

(2) Право на суперфиция на земельный участок собственника строения, которое не является частью кондоминиума, установленное Законом о введении в действие Гражданского кодекса, остается незатронутым.

#### **Статья 98. Защита прав обладателей договорных прав пользования**

(1) Если на день вступления в силу настоящего закона лицу принадлежит право найма части земельного участка для эксплуатации временного гаража или здания нежилого назначения, его право остается в силе до истечения срока найма.

(2) Со дня исключения права собственности государства или административно-территориальной единицы на земельный участок к ассоциации переходят все права и обязанности наймодателя.

(3) Государство или, по обстоятельствам, административно-территориальная единица осуществляют свои права и связаны обязательствами, срок исполнения которых наступил, до момента перехода прав согласно части (2).

(4) Ассоциация не обязана продлевать право найма, предусмотренное частью (1). По истечении срока или после прекращения данного права найма иным образом ассоциация/сообщество принимает решение о сдаче в наем освобожденной площади или об установлении права исключительного пользования ею в соответствии с настоящим законом.

**Статья 99. Особенности земель, находящихся в собственности государства или территориально-административных единиц**

(1) Если на день вступления в силу настоящей главы земельный участок находится в собственности государства или административно-территориальной единицы (включая их органы власти) и площадь этого земельного участка превышает более чем на 10 процентов площадь всех зданий в этом кондоминиуме, положения статей 92 и 93 применяются в следующем порядке:

а) земельный участок не является частью кондоминиума и запись, предусмотренная частью (3) статьи 92, не вносится. Отношения между собственниками в кондоминиуме и собственником земельного участка регулируются положениями о суперфиции, предусмотренными Законом о введении в действие Гражданского кодекса или других применимых нормативных актах;

б) в течение пяти лет со дня вступления в силу настоящей главы собственник земельного участка обязан за свой счет инициировать и завершить процедуру формирования объекта недвижимости в соответствии с Законом о формировании недвижимого имущества № 354/2004 с целью формирования земельного участка кондоминиума. Земельный участок кондоминиума состоит из площади земельного участка, на котором расположено здание кондоминиума, и площади прилегающего земельного участка связанного с ним участка земли, необходимого для надлежащего обслуживания и эксплуатации здания, в соответствии с законодательством и документацией по градостроительству и, при наличии, строительной документацией и договорами, заключенными между собственником земельного участка и собственниками в кондоминиуме;

с) со дня формирования земельного участка кондоминиума в соответствии с пунктом б), он перестает быть собственностью лица или лиц, указанных в части 1), становится общей долевой собственностью собственников в кондоминиуме, о чем вносится запись, согласно части (3) статьи 92.

(2) Любой собственник в кондоминиуме, а также ассоциация могут потребовать от собственника земельного участка выполнения обязательств, предусмотренных в части (1).

(3) Собственник земельного участка при посредстве своих компетентных органов инициирует и завершает процедуру формирования объекта недвижимого имущества, предусмотренного пунктом б) части (1), доводит решение о формировании до сведения собственников в кондоминиуме путем вывешивания копии решения на доске объявлений и передачи одной копии

решения органам ассоциации, если таковые сформированы. Кадастровый орган по месту нахождения недвижимого имущества может зарегистрировать решение о формировании объекта недвижимого имущества не ранее чем через месяц после уведомления о нем в установленном порядке.

(4) Любой собственник в кондоминиуме, а также ассоциация могут обжаловать в судебной инстанции решение о формировании объекта недвижимого имущества, если план земельного участка кондоминиума не соответствует требованиям пункта б) части (1), и обратиться в судебную инстанцию за соответствующим изменением границ земельного участка кондоминиума судебным решением.

#### **Статья 100.** Разграничение принадлежности недвижимого имущества

Положения настоящей главы, и в частности частей (5) и (7) статей 92, статей 94, 95, 99 и 102, применяются в соответствии с положениями Закона о разграничении публичной собственности № 29/2018.

#### **Статья 101.** Особенности земельных участков, находящихся в частной собственности

(1) В случае если на день вступления в силу настоящего закона земельный участок находится в собственности государства или административно-территориальной единицы, а на земельном участке расположены два или несколько зданий жилого назначения, которые по отдельности соответствуют определению кондоминиума (в частности если здания находятся в собственности разных физических лиц и/или юридических лиц, иных чем государство или административно-территориальная единица), положения статей 92 и 93 применяются со следующими исключениями:

а) земельный участок и здание жилого назначения не образуют кондоминиум, а пометка, предусмотренная частями (3) и (4) статьи 92, не вносится;

б) в течение одного года со дня вступления в силу настоящего закона собственник земельного участка после консультаций с сособственниками зданий жилого назначения обязан за свой счет начать и завершить процедуру формирования объекта недвижимого имущества в соответствии с Законом о формировании объектов недвижимого имущества №354/2004 с целью формирования земельного участка каждого кондоминиума. Земельный

участок кондоминиума включает в себя земельный участок, на котором расположено здание данного кондоминиума, и прилегающий земельный участок, необходимый для надлежащего обслуживания и эксплуатации здания, в соответствии с законодательством и градостроительной документацией и, если таковые существуют, со строительной документацией и договорами, заключенными между собственником земельного участка и собственником здания, а также договорами, заключенными между собственником здания и собственниками в кондоминиуме;

с) со дня формирования земельного участка кондоминиума в соответствии с пунктом b) настоящей части земельный участок и здания жилого назначения перестают быть собственностью указанных лица или лиц и становятся общей долевой собственностью собственников в кондоминиуме, о чем вносится пометка, предусмотренная частями (3) и (4) статьи 92.

(2) Лицо или лица, чье право собственности прекращено на основании пункта с) части (1), имеют право на получение от собственников в кондоминиуме возмещения взамен переданного недвижимого имущества лишь в случаях и в соответствии с условиями, предусмотренными в договорах, заключенных до вступления в силу настоящего закона, а также в случаях, когда это требуется согласно международным конвенциям, стороной которых является Республика Молдова.

(3) Любой собственник в кондоминиуме, любой собственник зданий, а также ассоциация/сообщество могут требовать от собственника земельного участка и от других собственников зданий исполнения обязательств, предусмотренных частью (1).

(4) Лицо, указанное в части (1), доводит решение о формировании объекта недвижимого имущества, предусмотренном пунктом b) части (1), до сведения собственников в кондоминиуме путем вывешивания копии решения на доске объявлений и передачи одной копии решения органам ассоциации, если таковые сформированы. Кадастровый орган по месту нахождения недвижимого имущества может зарегистрировать решение о формировании объекта недвижимого имущества не ранее чем через месяц после уведомления о нем в установленном порядке.

(5) Любой собственник в кондоминиуме, а также ассоциация могут обжаловать в судебной инстанции решение о формировании объекта недвижимого имущества, если план земельного участка кондоминиума не соответствует требованиям пункта б) части (1), и обратиться в судебную инстанцию за соответствующим изменением границ земельного участка кондоминиума судебным решением.

**Статья 102. Особенности земельных участков, на которых находится несколько кондоминиумов**

(1) Если на день вступления в силу настоящего закона земельный участок находится в собственности государства или административно-территориальной единицы, а на земельном участке расположены два или несколько зданий жилого назначения, которые по отдельности соответствуют определению кондоминиума (в частности если здания находятся в собственности разных физических лиц и/или юридических лиц, иных чем государство или административно-территориальная единица), положения статей 92 и 93 применяются со следующими исключениями:

а) земельный участок и здание жилого назначения не образуют кондоминиум, а пометка, предусмотренная частями (3) и (4) статьи 92, не вносится;

б) в течение одного года со дня вступления в силу настоящего закона собственник земельного участка после консультаций с сособственниками зданий жилого назначения обязан за свой счет начать и завершить процедуру формирования объекта недвижимого имущества в соответствии с Законом о формировании объектов недвижимого имущества №354/2004 с целью формирования земельного участка каждого кондоминиума. Земельный участок кондоминиума включает в себя земельный участок, на котором расположено здание данного кондоминиума, и прилегающий земельный участок, необходимый для надлежащего обслуживания и эксплуатации здания, в соответствии с законодательством и градостроительной документацией и, если таковые существуют, со строительной документацией и договорами, заключенными между собственником земельного участка и собственником здания, а также договорами, заключенными между собственником здания и собственниками в кондоминиуме;

в) со дня формирования земельного участка кондоминиума в соответствии с пунктом б) настоящей части земельный участок и здания жилого назначения перестают быть собственностью указанных лица или лиц и

становятся общей долевой собственностью собственников в кондоминиуме, о чем вносится пометка, предусмотренная частями (3) и (4) статьи 92.

(2) Лицо или лица, чье право собственности прекращено на основании пункта с) части (1), имеют право на получение от собственников в кондоминиуме возмещения взамен переданного недвижимого имущества лишь в случаях и в соответствии с условиями, предусмотренными в договорах, заключенных до вступления в силу настоящего закона, а также в случаях, когда это требуется согласно международным конвенциям, стороной которых является Республика Молдова.

(3) Любой собственник в кондоминиуме, любой собственник зданий, а также ассоциация могут требовать от собственника земельного участка и от других собственников зданий исполнения обязательств, предусмотренных частью (1).

(4) Собственник земельного участка при посредстве свой компетентных органов инициирует и завершает процедуру формирования объекта недвижимого имущества, предусмотренного пунктом b) части (1), доводит решение о формировании до сведения собственников в кондоминиуме путем вывешивания копии решения на доске объявлений и передачи одной копии решения органам ассоциации, если таковые сформированы. Кадастровый орган по месту нахождения недвижимого имущества может зарегистрировать решение о формировании объекта недвижимого имущества не ранее чем через месяц после уведомления о нем в установленном порядке.

(5) Любой собственник в кондоминиуме, а также ассоциация могут обжаловать в судебной инстанции решение о формировании объекта недвижимого имущества, если план земельного участка кондоминиума не соответствует требованиям пункта b) части (1), и обратиться в судебную инстанцию за соответствующим изменением границ земельного участка кондоминиума судебным решением.

**Статья 103.** Продление действия ранее наложенных обременений и запретов

Если на дату перехода доли согласно статье 92 или 93 пай был обременен ипотекой, правами третьего лица, арестован или в отношении него было зарегистрировано другое обременение или запрет, они распространяются с той же даты на долю без необходимости внесения соответствующей записи в реестр недвижимости.

#### **Статья 104. Внесение записей и пометок**

(1) Положения настоящей главы являются основанием для внесения или удаления кадастровым органом по месту нахождения недвижимого имущества соответствующих записей или пометок в Реестре недвижимого имущества по требованию любого собственника в кондоминиуме, ассоциации, центральных или местных органов публичного управления.

(2) Территориальные кадастровые органы в массовом порядке, без запроса, осуществляют внесение или удаление записей или пометок, вытекающих из положений настоящей главы, в соответствии с утвержденной Правительством программой при совокупном соблюдении следующих условий:

а) земельный участок находится в собственности государства или, по обстоятельствам, административно-территориальной единицы; и

б) на данном земельном участке расположены одно или несколько зданий жилого назначения, находящихся в собственности государства или, по обстоятельствам, административно-территориальной единицы.

(3) Средства, необходимые для реализации положений части (2), выделяются из государственного бюджета.

(4) Применение настоящего закона не обусловлено внесением или удалением соответствующих записей или пометок в Реестре недвижимого имущества, предусмотренных частью (1).

(5) В отступление от Закона о несостоятельности, Исполнительного кодекса и других законодательных актов, заявление о внесении или исключении соответствующих записей или пометок в реестре/из реестра недвижимого имущества в соответствии с частью (1) не может быть отклонено на основании наличия какого-либо ареста, запрета или иного обременения прав или имущества, зарегистрированного в разделе А или В Реестра

недвижимого имущества, и без необходимости каких-либо разрешений или согласий от органа или лица, наложившего такой арест, запрет или иное обременение. В то же время, такие аресты, запреты или другие обременения сохраняются после удовлетворения заявления.

(6) Во всех случаях компетентное территориальное подразделение Агентства государственных услуг вправе отклонить поданные в соответствии с частью (1) заявления о внесении или исключении, если:

а) заявитель не представил необходимые и достаточные документы для подтверждения обстоятельств, требуемых настоящим законом или другими нормативными актами, дополнительно запрошенными компетентным территориальным подразделением Агентства государственных услуг; или

б) орган или заинтересованное лицо не представил по запросу компетентного территориального подразделения Агентства государственных услуг органу или заинтересованного лица необходимые и достаточные документы для подтверждения обстоятельств, требуемых настоящим законом или другими нормативными актами.

**Статья 105.** Предварительное и окончательное определение долей в кондоминиуме

(1) Доли участия в кондоминиуме, признанном в соответствии со статьями 92 или 93, определяются ассоциацией и утверждаются более чем половиной голосов всех собственников в кондоминиуме.

(2) По заявлению ассоциации, а также любого другого заинтересованного лица протокол общего собрания ассоциации служит основанием для регистрации размера доли участия в Реестре недвижимого имущества в отношении единицы (раздел С) за собственником соответствующей единицы.

(3) До окончательного определения долей участия согласно частям (1) и (2) собственникам в кондоминиуме принадлежат, в целях применения настоящего закона, временные доли участия в размере, определенном решением председателя ассоциации или, по обстоятельствам, совета собственников сообщества на основе общей площади здания и площади единиц, зарегистрированных в Реестре недвижимого имущества на дату принятия решения.

Размер временных долей участия не регистрируется в Реестре недвижимого имущества.

**Статья 106.** Учредительный акт существующего кондоминиума или кондоминиума, признанного в соответствии с настоящим законом

Собственники в кондоминиуме, учрежденном до вступления в силу настоящего закона, а также собственники в кондоминиуме, признанном в соответствии со статьями 92 или 93, могут заключить учредительный акт кондоминиума в соответствии с частями (2)–(5) статьи 5 и статьей 8. Заключение учредительного акта кондоминиума является обязательным в целях изменения информации о кондоминиуме, предусмотренной частью (2) статьи 5.

## **Глава IX ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 107.** Вступление в силу

(1) Настоящий закон вступает в силу по истечении шести месяцев со дня опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова, за исключением положений главы VIII, которые вступают в силу по истечении 12 месяцев после дня опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова.

(2) Со дня вступления в силу настоящего закона признать утратившими силу:

а) Закон о кондоминиуме в жилищном фонде №913/2000 (Официальный монитор Республики Молдова, 2000 г., № 130–132, ст. 915);

б) главу III и приложения 4 и 5 к Закону о приватизации жилищного фонда №1324/1993 (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, специальный выпуск от 27 июня 2006 г.).

(3) Со дня вступления в силу главы VIII признать утратившими силу статьи 8 и 9 Закона о кондоминиуме в жилищном фонде №913/2000 (Официальный монитор Республики Молдова, 2000 г., №130-132, ст. 915) отменяются. Заявления, поданные в соответствии со статьями 8 и 9 до их признания

утратившими в силу, рассматриваются в соответствии со статьями 8 и 9 и законодательством, применимым к заявлению.

(4) Ссылки в действующем законодательстве на ассоциации собственников приватизированного жилья/приватизированных квартир и жилищные и жилищно-строительные кооперативы считать ссылками на ассоциации собственников в кондоминиуме до приведения законодательства в соответствие с настоящим законом.

(5) Положения настоящего закона о платформе e-Кондоминиум вступают в силу после создания необходимых условий, но не позднее двух лет со дня опубликования настоящего закона.

(6) Законодательные акты, а также подзаконные нормативные акты, применяются постольку, поскольку не противоречат положениям настоящего закона.

(7) Государственные органы в течение 48 месяцев со дня вступления в силу настоящего закона обеспечивают приведение в соответствие с настоящим законом всех необходимых записей/документов для всех ассоциаций в административно-территориальных единицах, за которые они несут ответственность.

**Статья 108.** Некоторые положения по выполнению настоящего закона Правительством и местными органами публичной власти

(1) Правительству в шестимесячный срок со дня опубликования настоящего закона:

а) представить Парламенту предложения по приведению законодательства в соответствие с настоящим законом;

б) привести свои нормативные акты в соответствие с настоящим законом;

в) разработать посредством консультаций с органами местного публичного управления и утвердить государственную программу по обеспечению государственной регистрации собственности во всех многоквартирных домах, соответствующих статусу кондоминиума, для целей укрепления или модернизации зданий, для тепловой реабилитации и повышения

энергоэффективности таким образом, чтобы обеспечивались минимальные требования к энергетической эффективности; определить источники финансирования мероприятий программы;

d) обеспечить выявление, инвентаризацию и учет общих частей в зданиях, которые соответствуют статусу кондоминиума и в отношении которых собственником является государство;

e) разработать Концепцию информационной системы «Правительственная платформа для информации и участия в управлении кондоминиумами (e-Кондоминиум)», которая, среди прочего, обеспечит:

- систематизацию информации о техническом состоянии зданий, входящих в состав кондоминиумов;

- раскрытие информации собственникам в кондоминиуме ассоциацией собственников в кондоминиуме и администратором;

- доступ и оплата счет-фактур и других уведомлений об уплате, адресованных собственнику в кондоминиуме;

- получение уведомлений (в том числе содержащих жалобы и петиции) от собственников в кондоминиуме, адресованных ассоциации собственников в кондоминиуме или администратору;

- электронное голосование на общих собраниях.

- публичный доступ к годовым сводным ведомостям ассоциации.

f) разработать положения о распределении между собственниками в кондоминиуме с учетом различных фактических ситуаций:

- определенных категорий расходов ассоциации;

- платежей за определенные категории опосредованных услуг, включая распределение разницы между показаниями приборов учета здания и индивидуальных единиц.

g) разработать положение о деятельности ремонтного фонда

i) разработать другие нормативные акты, необходимые для вступления в действие и действия настоящего закона

(2) Органы местного самоуправления в пределах имеющихся финансовых ресурсов и правовых полномочий принимают необходимые меры для выполнения настоящего закона.

(3) Финансирование работ в жилищно-коммунальной сфере из публичных бюджетов утверждается исходя из положений настоящего закона исключительно для взносов в общие расходы кондоминиумов, в которых имеется

собственность государства или административно-территориальных единиц, либо посредством специально утвержденных программ по реабилитации и ремонту зданий, подлежащих регистрации в соответствии с законом.

(4) При применении статьи 59 до утверждения Министерством юстиции образца индоссамента в соответствии со частью (3) статьи 59 используется индоссамент в свободной форме.

### **Статья 109. Внесение изменений в отдельные нормативные акты**

(1) Со дня вступления в силу настоящего закона в следующие законодательные акты вносятся следующие изменения:

I. В статье 11 Исполнительного кодекса Республики Молдова № 443/2004 (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, 2010 г., № 214-220, ст. 704), с дальнейшими изменениями, дополнить пунктом г) следующего содержания:

«г) протоколы общего собрания ассоциации собственников в кондоминиуме в соответствии с положениями, предусмотренными статьей 59 Закона о кондоминиуме.».

II. Статья 12 Закона № 163/2010 о разрешении на проведение строительных работ (Официальный монитор Республики Молдова, 2010 г., № 155-158, ст. 549) с дальнейшими изменениями дополнить частью (2<sup>2</sup>) следующего содержания:

«(2<sup>2</sup>) Ссылки настоящего закона на собственника включают также:

а) ассоциацию собственников в кондоминиуме, члены которой являются сособственниками или суперфициарами земельного участка/имущества;

б) сообщество собственников в кондоминиуме, члены которого являются сособственниками или суперфициарами земельного участка/недвижимого имущества;

с) суперфициария земельного участка.».

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА**