



CANCELARIA DE STAT A REPUBLICII MOLDOVA

Nr. 31-76-3595

Chișinău

06 aprilie 2022

Biroul Permanent al Parlamentului

Suplimentar la nr.31-76-3469 din 04.04.2022

Prezentăm traducerea în limba rusă a avizului asupra proiectului de lege cu privire la condominiu (*inițiativa legislativă nr.399 din 15 decembrie 2021*), aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.235 din 4 aprilie 2022.

Anexe:

1. Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Avizului (în limba rusă -1 filă);
2. Avizul la proiectul de lege (în limba rusă-16 file).

Secretar general adjunct
al Guvernului

Roman CAZAN

*Ex.: Stefan Vornic
Tel.: 022 250 562*

Casa Guvernului,
MD-2033, Chișinău,
Republica Moldova

Telefon:
+ 373 22 250 101

Fax:
+ 373 22 242696

SECRETARIATUL PARLAMENTULUI REPUBLICII MOLDOVA	
D.D.P. Nr.	810
"06"	04 2022
Ora	



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ №235

от 4 апреля 2022 г.

Кишинэу

Об утверждении Заключения по проекту закона о кондоминиуме

Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Утвердить и представить Парламенту Заключение по проекту закона о кондоминиуме.

Премьер-министр



НАТАЛЬЯ ГАВРИЛИЦА

Контрасигнуют:

Заместитель Премьер-министра,
министр инфраструктуры и
регионального развития

Андрей СПЫНУ

Министр юстиции

Серджиу Литвиненко

Утверждено
Постановлением Правительства №235/2022

ЗАКЛЮЧЕНИЕ **по проекту закона о кондоминиуме**

Правительство рассмотрело проект закона о кондоминиуме, представленный в качестве законодательной инициативы (№ 399 от 15 декабря 2021 года) группой депутатов Парламента, и сообщает следующее.

Согласно пояснительной записке, проект направлен на улучшение нормативной базы, регулирующей отношения между собственниками квартир и иных изолированных помещений, в рамках кондоминиальных отношений; повышение степени информированности собственников о положении дел в ассоциации, членами которой они являются; контроль сопутствующих расходов; регулирование более гибкого процесса принятия решений.

С учетом преследуемых целей данная законодательная инициатива поддерживается со следующими возражениями и предложениями по улучшению.

В статье 1:

Части (1) и (2), устанавливающие предмет регулирования, изложить в одной части, а слово «также» исключить, так как оно является неуместным.

В то же время в части (2) неверно изложено положение пункта b). Таким образом, обращаем внимание на то, что Конституционный Суд в Постановлении №20/2016 об исключительном случае неконституционности статьи 22 ч.(4) Закона о кондоминиуме в жилищном фонде № 913-XIV от 30 марта 2000 года (членство в ассоциации совладельцев в кондоминиуме) § 69 установил что, по сути, ассоциация совладельцев в кондоминиуме является особой формой объединения. Поэтому объектом регулирования закона должен быть механизм объединения собственников кондоминиального имущества.

Статья 2 носит декларативный характер, не устанавливает правовую норму и, соответственно, будет включена в пояснительную записку к проекту.

В статье 3 некоторые понятия («кондоминиум», «общие части», «земельный участок кондоминиума», «единица») воспроизводят положения, уже существующие в содержании статьи 462 и частях (2) и (3) статьи 555 Гражданского Кодекса Республики Молдова № 1107/2002, вследствие чего мы предлагаем их исключить, что позволит избежать нормативного дублирования, противоречащего правилам законодательной техники.

Понятие «управляющий ассоциации» является неполным, так как не указано, что руководитель ассоциации может быть и председателем совета ассоциации.

В понятии «*сообщество собственников в кондоминиуме*» следует учесть, что правоспособность и дееспособность свойственны физическому и юридическому лицу (статьи 24, 25, 176 и 177 Гражданского кодекса Республики Молдова № 1107/2002), а согласно определению этого понятия, у сообщества не будет статуса юридического лица.

Понятие «*доля участия*» после слов «*общей площади единицы*» дополнить текстом «, находящейся в собственности,» в целях повышения нормативной точности (данное замечание действительно также для части (1) статьи 12 проекта). В то же время необходимость этого определения следует пересмотреть в силу того, что часть (1) статьи 12 регулирует метод установления долей.

Понятия «*долевой взнос*» и «*фонд ремонта и развития*» предусматривают только расходы ассоциации, обладающей статусом юридического лица, а расходы сообщества собственников в кондоминиуме не регулируются. В данном контексте весь проект необходимо пересмотреть в части, касающейся только ассоциации собственников в кондоминиуме или, согласно пункту h) части (2) статьи 5 проекта, формой управления кондоминиумом может быть ассоциация или сообщество.

Понятие «*право общей собственности*» дополнить словами «в кондоминиуме».

Определение понятия «*председатель совета*» после слов «*общим собранием*» дополнить словами «членами совета», согласно части (7) статьи 46 проекта.

Определение понятия «*опосредованные услуги*» дополнить словами «*публичная услуга водоснабжения*».

При этом предлагаем дополнить определением понятия «*уязвимые собственники*», чтобы исключить любые последующие толкования.

В определении понятия «*земельный участок кондоминиума*» предусмотрено, что в случае если собственники общих долей обладают лишь правом суперфиция на земельный участок кондоминиума, ссылки на «*земельный участок*» считаются ссылками на это право, соответственно, на земельный участок, но далее по тексту нормативного акта используются слова «*право общей собственности*» на земельный участок кондоминиума. Таким образом, в целях исключения неверного толкования права кондоминиума на земельный участок кондоминиума, предлагаем использовать в тексте проекта слова «*право общей собственности/владения*» в отношении земельного участка кондоминиума.

Кроме того, поскольку пункт (d) части (1) статьи 108 предусматривает, что Правительство в 6-месячный срок с даты опубликования настоящего закона должно обеспечить выявление, инвентаризацию и учет общих частей, прилегающих к строениям, соответствующим понятию кондоминиума и собственником которых является государство, считаем целесообразным дополнить новым

понятием: «общие части, прилегающие к строениям, соответствующим понятию кондоминиума».

В статье 5:

Предлагается дополнить часть (2) новым пунктом следующего содержания: «право на земельный участок», поскольку, согласно части (1), создание кондоминиума осуществляется на основании учредительного документа, заключенного единственным собственником (суперфицием) или всеми совладельцами (суперфициями) земельного участка. Если регистрация кондоминиума обусловлена наличием строения, в котором зарегистрированы изолированные помещения (единицы), составляющие исключительную собственность не менее чем двух собственников и собственности, в том числе помещений, предназначенных для общего пользования, считаем, что учредительный документ кондоминиума может быть заключен также и собственниками соответствующих изолированных помещений (единиц), зарегистрированных под отдельными кадастровыми номерами.

В то же время в части (2) слова «полное и точное описание» представляют собой общее понятие, имеющее неопределенный характер.

В части (4) предлагается развернуто изложить требования к учредительным документам и процедуре утверждения и подписания.

Часть (6) подлежит пересмотру, так как сложно реализовать механизм одновременного рассмотрения учредительного документа двумя органами, наделенными разными полномочиями. В этом отношении предлагаем, чтобы подача пакета документов для регистрации ассоциации, в том числе учредительного документа, в орган государственной регистрации осуществлялась только после регистрации этого документа в кадастровом органе.

Также предлагается пересмотреть статьи 4, 5 и 8, поскольку в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Молдова № 1107/2002 и Закона № 220/2007 о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, учредительный документ является документом, которым юридическое лицо руководствуется в своей деятельности, а кондоминиум представляет собой единый комплекс недвижимого имущества.

Отметим также, что часть (1) статьи 9 Закона № 913/2000 о кондоминиумах в жилом фонде, направленная на регулирование создания кондоминиума в жилищном фонде – единицах (жилье), состоящих на кадастровом учете на основании договоров приватизации, предусматривает, что земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома и иные объекты недвижимого имущества в кондоминиуме, передаются органом местного публичного управления безвозмездно в качестве общего имущества, находящегося в общей долевой собственности собственников. Принимая во внимание, что данные

положения применялись на протяжении многих лет, в целях обеспечения последовательности и недопущения дискриминационных положений считаем, что нормативный акт должен и впредь предусматривать безвозмездную передачу в собственность кондоминиума земельных участков, прилегающих к приватизированным жилым домам в случаях, когда соответствующие земельные участки находятся в «частной» собственности государства или административно-территориальных единиц. Относительно жилых домов, построенных частными застройщиками, отметим, что они были возведены на земельных участках, находящихся в частной собственности, приобретенных для этих целей соответствующими застройщиками, стоимость которых была включена в стоимость построенного жилья, согласно инвестиционным договорам, заключенным с гражданами, или на земельных участках публичной собственности, принадлежащих застройщикам на условиях договора аренды. В первом случае мы считаем, что закон должен обязать застройщиков безвозмездно передать создаваемому кондоминиуму земельные участки, прилегающие к соответствующим многоквартирным домам. Во втором случае мы считаем, что местные или центральные органы публичного управления, в управлении которых находятся земельные участки, прилегающие к соответствующим многоквартирным домам, должны передать соответствующие земельные участки кондоминиуму на условиях суперфиция, а кондоминиум имеет право впоследствии потребовать приватизацию соответствующих земельных участков. Что касается кондоминиумов, созданных на основании нежилых строений, расположенных на земельных участках, находящихся в собственности государства или административно-территориальных единиц, считаем, что земельные участки, прилегающие к этим строениям, могут быть переданы соответствующим кондоминиумам только с правом суперфиция. Эти кондоминиумы имеют право ходатайствовать об установлении суперфиция или приватизации данных земельных участков после завершения процесса разграничения этих земельных участков между государством и административно-территориальной единицей.

В части (7) необходимо уточнить, кто приостанавливает деятельность ассоциации.

В пункте (1) статьи 8 обращаем внимание на двусмысленность формулировки «при условии, что планируемые изменения не противоречат законодательству о качестве строительства и существенно не изменяют архитектурное убранство».

В статье 11:

В пунктах а) и б) части (3) следует пересмотреть слова «на балансе», поскольку понятие «баланс» является бухгалтерским термином. Таким образом, в данном контексте можно использовать слова «в управлении».

Также, в статьях 11, 34, 37, 43, 48 и прочих текст «и др.» исключить, так как он противоречит правилу точного изложения правовой нормы.

В части (7) статьи 16 слова «настоящей статьи» исключить в целях обеспечения соответствия с частью (4) статьи 55 Закона № 100/2017 о нормативных актах.

В статье 17:

Предлагается исключить из названия слова «и ограничения», поскольку согласно положениям пункта b) части (2) статьи 46 Закона № 100/2017 о нормативных актах, диспозитивные положения устанавливают права и обязанности, а также порядок их реализации.

В части (3) неясна необходимость обязывать собственника имущества в кондоминиуме уведомлять ассоциацию о передаче объекта имущества в пользование, так как это предполагает уведомление всех собственников в кондоминиуме, а в случае кондоминиумов, состоящих из нескольких зданий, число может достигать более ста членов ассоциации. В конечном итоге об этом может быть уведомлен управляющий ассоциации или совет ассоциации. При этом обращаем внимание на то, что несоблюдение данного обязательства не влечет за собой никаких санкций. В этом отношении часть (1) статьи 27 проекта также следует пересмотреть.

В части (3) статьи 20 принуждение собственника имущества в кондоминиуме к продаже своего имущества нарушает право собственности, гарантированное статьей 46 Конституции Республики Молдова.

Соответственно, задолженность собственника по оплате за реконструкцию здания будет взыскана в общем судебном порядке.

В части (1) статьи 21 мы полагаем, что соответствующая норма неоднозначна и явно противоречит концепции закона, согласно которому собственники в кондоминиуме могут выбрать в качестве формы организации ассоциацию или сообщество, не имеющее статуса юридического лица. Поэтому, в целях повышения ясности нормы, считаем необходимым дальнейшее развитие нормы, содержащейся в данном пункте, или, в зависимости от обстоятельств, ее исключение.

В статье 22 следует определить количество собственников в кондоминиуме, необходимое для учреждения ассоциации, а также количество голосов.

Также для устранения возможных неясностей предлагаем дополнить статью 3 новым понятием, определяющим, кто и каким образом может стать представителем.

В статье 23:

Часть (1) следует дополнить отдельным пунктом, в котором будут указаны предмет и цели деятельности ассоциации, чтобы обеспечить соответствие данного положения с частью (3) статьи 178 Гражданского кодекса Республики Молдова № 1107/2002, которая устанавливает,

что «(...) В учредительных документах юридического лица, не преследующего цель извлечения прибыли, определяются предмет и цели его деятельности».

В пункте а) части (2) обращаем внимание на то, что слова «разрабатывается компактно и понятно» необходимо пересмотреть, поскольку данная формулировка не соответствует стилю юридического языка (замечание относится и к части (5) статьи 29 «составляются ясно и кратко», части (2) статьи 32 «должен поднимать вопрос», части (6) статьи 34 «может принимать решения по любому другому вопросу», части (5) статьи 35 «От ассоциации не требуется проверить», части (15) статьи 36 «в срок, установленный») и т.д.

В части (3) первое предложение после слов «Профильное министерство» дополнить словами «будет разрабатывать и».

Статья 24 подлежит пересмотру, так как в качестве потребителя выступает только физическое лицо, а не юридическое лицо, что предусмотрено в статье 3 Гражданского Кодекса Республики Молдова № 1107/2002 и статье 2 Закона № 105/2003 о защите прав потребителей.

В статье 27:

В части (1) рекомендуется переформулировать слова «любого удовлетворительного доказательства на этот счет», поскольку это положение является неясным. В оригинальном тексте на румынском языке рекомендуется заменить слова „dobândirea proprietății” словами „dobândirea dreptului de proprietate”, поскольку в случае недвижимости моментом приобретения права собственности является момент регистрации права собственности в реестре недвижимого имущества.

В части (4) предложенный механизм возмещения расходов, связанных с запросом информации о нынешнем владельце единицы кондоминиума у Агентства государственных услуг, а именно возмещение расходов предыдущим собственником, не считается эффективным. Более того, только новый собственник обязан уведомить ассоциацию о приобретении права собственности на единицу в кондоминиуме, а также должен возместить данные расходы.

В части (3) статьи 28 слова «Собственники несут субсидиарную и пропорциональную долевого взносу ответственность» заменить словами «Собственники несут ответственность в пределах долевого взноса». Поскольку субсидиарная ответственность предполагает, что кредитор будет вправе требовать исполнения обязательств ассоциации, в том числе за счет объектов имущества, принадлежащих на праве собственности собственникам единиц, что является неприемлемым.

В статье 31 рекомендуется исключить часть (3), поскольку она дублирует положения части (1) той же статьи.

В части (3) статьи 32 необходимо конкретизировать, какие другие органы ассоциации могут быть учреждены;

Часть (2) статьи 33 исключить как не имеющую отношения к содержанию соответствующего нормативного акта.

В то же время следует исключить и часть (5) этой же статьи, поскольку в части (1) указано, что собственники участвуют безвозмездно в деятельности всех органов ассоциации.

В статье 34:

В части (2), возможно, следует регламентировать механизм оспаривания решений и действий общего собрания, в той мере, в какой, они, принятые в соответствии с законом, обязательны для исполнения всеми собственниками в кондоминиуме, в том числе не присутствовавшими на собрании или голосовавшими против, и всеми органами ассоциации.

Учитывая, что часть (1) статьи 33 устанавливает общее правило, согласно которому собственники безвозмездно участвуют в деятельности всех органов ассоциации, предлагается изложить пункт j) части (3) в следующей редакции:

«j) утверждает, в зависимости от обстоятельств, размер вознаграждения управляющего ассоциации;».

В пункте а) части (3) предлагается исключить слово «и дополнения», с учетом части (1) статьи 62 Закона № 100/2017 о нормативных актах.

В отношении пункта б) той же нормы уточняем, что годовой бюджет формируется из доходов и расходов. Таким образом, представленное в скобках примечание относительно годового бюджета ассоциации, а именно «плановые доходы и задолженность», необходимо исключить.

В связи с этим в части (8) той же статьи слова «в соответствии со следующими статьями» рекомендуется исключить или указать, на какие статьи делается ссылка.

При этом в части (9) следует исключить последнее предложение, а именно «В этом случае протокол не составляется.», так как любое решение общего собрания должно быть прямо изложено в протоколе.

В статье 36:

В части (2) обращаем внимание на то, что используется термин «председатель собрания», тогда как в части (8) той же статьи говорится, что общим собранием может руководить председатель совета, управляющий ассоциации или другое лицо, избранное председателем заседания. Таким образом, терминологию в части, касающейся председателя общего собрания, необходимо унифицировать по всему тексту проекта. Кроме того, в статье 36 необходимо предусмотреть избрание секретаря общего собрания, который будет помогать председателю собрания и отвечать за составление протокола (см. также часть (2) статьи 39, часть (7) статьи 40, часть (2) статьи 41 проекта).

Часть (11) подлежит изменению, поскольку заседания должны проводиться на государственном языке, соответственно участники не могут

выбирать язык, на котором будут общаться. В связи с этим содержание нормы предусматривает, что председатель заседания помогает участникам преодолевать любые коммуникативные барьеры.

В части (13) слова «в текстовой форме в электронном виде» рекомендуется заменить словами «в электронном формате». В связи с этим рекомендуется пересмотреть содержание проекта (пример, часть (1) статьи 88).

В части (1) статьи 37 предлагается исключить второе предложение, так как первое предложение нормы является общим, независимо от формы проведения собрания.

В целях установления более строгих правил получения ассоциацией невозмещаемого финансирования в пункте б) части (2) слова «общую сумму» предлагается заменить текстом «50% от».

В части (2) статьи 38 неясно, каким образом будет применяться распределение голосов на общем собрании в случае смешанного кондоминиума, в состав которого входят единицы жилого назначения и единицы коммерческого назначения или единицы иного типа.

Часть (1) статьи 39 предлагается дополнить новым пунктом следующего содержания: «общее количество членов и количество членов, присутствующих на собрании».

В части (6) статьи 43 положение «не затрагивает интересы собственников, указанных в части (5)» считаем двусмысленным и ущемляющим права некоторых собственников, в контексте в котором в части (5) установлено, что «(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.». Таким образом, ссылка на часть (5) может привести к мысли, что в данном случае имеются ввиду только собственники, не являющиеся собственниками по особому интересу, которые присутствовали на собрании по особому интересу, поскольку решения, принятые по данному типу решений, не должны затрагивать собственников, не являющихся собственниками по особому интересу.

В статье 44:

Часть (1) следует дополнить положениями, позволяющими назначать управляющего как из числа членов ассоциации, так и извне.

В пункте j) части (3) предложения 2-4 необходимо изложить в отдельной статье.

В части (5) следует регламентировать процедуру на случай, если ассоциация не назначила совет.

Часть (6) следует исключить, поскольку она противоречит положениям части (5) статьи 7 Закона № 220/2007 о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в редакции Закона № 175/2021 о внесении изменений в некоторые

нормативные акты (в силе с 10 января 2022 года). Согласно статье 2 Закона № 220/2007 о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей понятие «государственная регистрация» включает в себя удостоверение факта изменения учредительных документов юридических лиц, а также внесение данных в Государственный регистр. К сведению сообщаем, что реализация предлагаемых норм повлечет за собой дополнительные расходы со стороны Агентства государственных услуг, а проектом не предусмотрено выделение необходимых средств для реализации этих положений.

В статье 46:

Отмечаем, что право управляющего одновременно являться и членом совета по праву (пункт (4) подлежит дальнейшему рассмотрению. Поскольку, с одной стороны, предлагается, чтобы управляющий являлся членом совета по праву (часть (4) статьи 46), а, с другой стороны, одной из основных задач совета заключается в надзоре за деятельностью управляющего, который одновременно является членом совета по праву (часть (1).

Более того, неясными кажутся положения части (7), согласно которым управляющий может быть одновременно и председателем совета, и положения части (8), в соответствии с которым заседания совета созываются не реже одного раза в квартал председателем совета.

В части (5) последнее предложение следует исключить, поскольку оно противоречит положениям пункта м) части (1) статьи 33 Закона № 220/2007 о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

В статье 47:

В части (2) следует указать область, в которой ревизор должен иметь высшее образование.

В части (3) необходимо проанализировано, могут ли родственники первой степени быть одновременно членами совета ассоциации и ревизионной комиссии.

В статье 49:

В пункте а) части (2) и пункте і) части (3) предлагается пересмотреть текст в части точного изложения содержания норм, в том числе относительно первого случая, указания процента бенефициаров, нуждающихся в доступе к услугам, поскольку, волеизъявление лишь некоторых не может составлять волеизъявления большинства, соответственно, во втором случае неясно, какие услуги должны фактурироваться, и стоимость каких услуг должна распределяться между единицами, отключенными от услуг, а указанная в третьем ряду фраза «перестало соответствовать требованиям закона» не звучит законченно и может толковаться расширенно в ущерб бенефициару, поэтому считаем

целесообразным заменить ее текстом «не имеет действительного сертификата соответствия, в соответствии с законодательством».

В оригинальном тексте на румынском языке предлагается в части (5) слово „rezilia” заменить словом „rezolvi” в соответствии с положениями статьи 1084 Гражданского Кодекса Республики Молдова № 1107/2002.

В статье 50:

В части (1) слова «и не приводит к увеличению расходов для других собственников» предлагается исключить, поскольку было бы нецелесообразно, чтобы такое обстоятельство обуславливалось правом собственника жилой единицы на отказ от пользования системой отопления в жилой единице. При этом непонятно, каким образом возможно обязать владельца отключенной жилой единицы участвовать в покрытии расходов на содержание системы отопления, которой он не пользуется.

В части (3) слова «другими законами» заменить словами «другими нормативными актами», поскольку понятие «нормативные акты» является общим и включает в себя также и законы.

При этом раздел 3 «Распределение расходов и заключение договоров на представление опосредованных услуг» предлагается дополнить новой статьей, в целях регулирования коммунальных услуг в пределах жилого здания, со ссылкой на разработку Положения об оказании коммунальных и некоммунальных услуг, использовании, эксплуатации и управлении жильем, в целях приведения проекта в соответствие с положениями Закона № 75/2015 о жилье и Закона № 303/2013 о публичной услуге водоснабжения и канализации.

В части (1) статье 53 текст «(Фонд)» исключить, поскольку при первом использовании в тексте этот факт уже указан (смотреть статью 3).

В части (3) статьи 55 уточнить периодичность информирования собственников о балансе банковского счета фонда ассоциации.

В статье 56 положение части (2) из проекта подлежит пересмотру, так как в отсутствие дополнительных деталей данное решение представляется несправедливым в контексте, в котором подрядчик, у которого ассоциация приобретает товары, вещи или услуги, обычно не имеет доступа к информации о суммах денег на банковском счете, предназначенном фонду. Следовательно, мы считаем, что в данном случае присутствует основание недействительности, относящееся исключительно к ассоциации (лицу, которое представляет ее при заключении договора), поэтому мы не поддерживаем решение о том, что последствия данной ситуации должна нести сторона договора без какой-либо вины в данном случае (здесь можно проанализировать решение о реституции соответствующего обогащения лицом, принимающим решение в ассоциации, которое несет прямую ответственность за включение в договор пункта об оплате в фонд, игнорируя положения статьи 56).

В статье 59:

Согласно статье 39 проекта, протоколы общего собрания содержат достаточно обширный объем информации, имеющей бесспорное значение для ассоциации, но не относящейся к содержанию исполнительного документа. Так, согласно положениям статьи 14 Исполнительного кодекса Республики Молдова № 443/2004, существует совокупность информации, абсолютно необходимой для обеспечения исполнения исполнительного документа. Таким образом, считается необходимым переформулировать проект таким образом, чтобы исполнительным документом становился не протокол общего собрания, а его решения, и только те, которые касаются финансовых обязательств. В этом случае, если решением общего собрания установлено обязательство в точно рассчитанном или исчисляемом размере, с точным указанием лица, с которого оно подлежит взысканию (фамилия, имя, IDNP, адрес), это решение может быть предписано к исполнению как исполнительный документ.

Еще один аспект, на который мы хотели бы указать, заключается в том, что в тексте проекта не предусмотрено указание срока, в течение которого могут быть оспорены акты общего собрания ассоциации, и если они могут быть оспорены, как влияет апелляция на возможность их исполнения – имеет ли она приостанавливающий эффект.

Иными словами, отмечаем, что в целях соблюдения конкретных требований исполнительного производства (в частности, требований, установленных решением Конституционного суда № 39/2017 и сопроводительным обращением, а также положений статей 15 и 30 Исполнительного Кодекса Республики Молдова № 443/2004), предлагаем изложить часть (б) в следующей редакции:

«(б) Решение общего собрания, составленное надлежащим образом и заверенное уполномоченным лицом, является исполнительным документом согласно статье 11 Исполнительного кодекса Республики Молдова № 443/2004 в отношении денежных обязательств перед ассоциацией, начисленных решением общего собрания, которые возлагаются на перечисленных в нем собственников. Данные исполнительные документы передаются к принудительному исполнению представителем ассоциации судебному исполнителю, уполномоченному согласно статье 30 Исполнительного Кодекса Республики Молдова № 443/2004, только по истечении 15-дневного срока с момента доведения решения общего собрания до сведения всех перечисленных в нем собственников. Передача документов осуществляется судебным исполнителем в порядке, предусмотренном Законом о кондоминиуме и Уставом ассоциации, а также на условиях и на основании договора, заключенного с ассоциацией».

Часть (7) изложена в неясной запутанной форме в настоящей редакции. В то же время, долговое обязательство может быть признано подлежащим исполнению общим собранием, если стало подлежать оплате

в период между датой проведения собрания и периодом в 2 года с даты проведения общего собрания.

В статье 60 обращаем внимание, что данное регулирование представляется непропорциональным по отношению к другим категориям кредиторов, поскольку даже долговые обязательства, связанные с содержанием ребенка/родителей или возмещением ущерба, причиненного смертью кормильца, не имеют такой привилегии. Таким образом, эти категории кредиторов все же более уязвимы, чем ассоциация. По этой причине считаем целесообразным пересмотреть соответствующее положение, возможно, с отнесением данной задолженности ко второму и третьему классам дебиторской задолженности, предусмотренным статьей 145 Исполнительного Кодекса Республики Молдова № 443/2004.

Если, однако, при желании предоставить абсолютную привилегию данных долговых обязательств, то следует улучшить редакцию части (2), поскольку она создаст трудности в применении, в частности, предположения из второго предложения части – «При отсутствии утвержденной финансовой отчетности учитываются фактически понесенные ассоциацией расходы». Таким образом, как по ипотечному кредитору, так и по судебному исполнителю будет сложно точно определить в цифрах – что это означает, а отсутствие возможности установить эту сумму затянет распределение сумм между всеми кредиторами. В этом смысле, рекомендуем для поддержания данной идеи дополнить часть (2) следующим: «Ассоциация представит судебному исполнителю/ипотечному кредитору точную сумму привилегии течение 5 рабочих дней с момента запроса. Если по истечении указанного срока данная информация не будет предоставлена, распределение сумм будет производиться без учета привилегии ассоциации».

В части (3) слова «или иным законным путем» являются неопределенными и должны быть либо исключены, указаны, к чему они относятся.

В статье 64:

В подпункте а) пункта 1) части (2) слово «регистрация» заменить словами «государственная идентификация (IDNO)» в соответствии с положениями статьи 2 Закона № 220/2007 о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Подпункты а) и б) пункта 3) части (2) идентичны по содержанию.

В части (4) статьи 67 считаем, что вводится разработка соответствующей нормы в связи с необходимостью указания некоторых ситуаций, когда может быть отказано в возмещении аудиторских расходов (или, в зависимости от обстоятельств, путем прямого указания на то, что это право общего собрания является дискреционным. Однако мы не поощряем это решение, так как считаем, что периодическое проведение внешнего аудита ассоциации является полезным действием, которое может

принести пользу всем собственникам в случае нарушений в управлении ассоциацией).

Положения части (1) и (2) статьи 72 считаются лишними. Так как, отсутствует ясность в выражении «вмешательства или работы над фасадом или любым другим элементом общих частей кондоминиума», также, вмешательства или работы могут не привести к изменению фасада или других элементов общих частей. Кроме того, данный вид работ может потребоваться в случае повреждения. Следовательно, без согласия общего собрания должны быть запрещены только работы, изменяющие внешний вид здания. В то же время, несмотря на то, что в проекте указано, что размер штрафа устанавливается в регламенте кондоминиума, в данном случае размер напрямую указан в законе. Что касается части (2), также является несоразмерным запрет собственнику проводить какие-либо вмешательства/работы на принадлежащем ему имуществе, без уведомления руководителя ассоциации. Кроме того, неясно, что подразумевается под термином «вмешательства», поэтому нормы необходимо пересмотреть.

В части (3) статьи 75 слово «после» предлагается исключить как неуместное в контексте нормы.

В статье 76, в отношении предлагаемого решения, считаем необходимым установить определенные четкие временные рамки, при превышении которых посторонний автомобиль или иное постороннее имущество могут быть эвакуированы/вывезены, в противном случае могут возникнуть определенные злоупотребления.

В статье 79 считаем необходимым, чтобы регистрация новой ассоциации сообществом в рамках ассоциации состоящей из нескольких кондоминиумов осуществлялась в результате реорганизации посредством разделения, в соответствии с условиями Гражданского Кодекса Республики Молдова № 1107/2002 и Закона № 220/2007 о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

В части (4) статьи 80 услуги, оказываемые управляющим, дублируют функции руководителя, предусмотренные статьей 44 проекта. В этом случае не ясно определено, каковы обязанности руководителя и будет ли управляющий (физическое или юридическое лицо) зарегистрирован в Государственном реестре юридических лиц в качестве руководителя.

В части (2) статьи 81 спорным является право собственника в кондоминиуме требовать назначения руководителя мэром населенного пункта, особенно в ситуации, когда ассоциация собственников жилья в кондоминиуме является многочисленной. Более того, данный механизм противоречит принципам ассоциации собственников в кондоминиуме.

В пункте (а) части (1) статьи 82 второе предложение противоречит положениям части (1) статьи 35 проекта закона.

В статье 84 рекомендуется изменить название статьи, иначе понятие «режим» относится к системе организации и управления экономической,

политической и социальной жизнью государства; форме правления государства.

Одновременно рекомендуется исключить части (1) – (3), поскольку часть (1) и часть (2) вытекает из понятия сообщества, указанного в части 3 проекта, а часть (3) дублирует положения части (2).

В то же время, в части (5) рекомендуется исключить фразу «также может быть стороной административного производства», поскольку фраза «может иметь иное процессуальное качество в судебном производстве», включает в себя и административную процедуру.

В статье 87:

Название статьи точно соответствует названию статьи 22, что может ввести в заблуждение и противоречит положениям Закона № 100/2017 о нормативных актах;

В части (2) слово «должен» неуместно и должно быть исключено.

В пункте а) части (2) считаем целесообразным пересмотреть решение, согласно которому решение о создании ассоциации считается принятым и действительным, если оно подписано собственниками не менее 5 единиц кондоминиума жилого назначения, учитывая тот факт, что в таком кондоминиуме количество собственников единиц может исчисляться десятками или даже сотнями, перед которыми 5 единиц является незначительной и неуместной цифрой, чтобы можно было сказать, что это действительное желание собственников данного кондоминиума.

Положение части (1) статьи 89 имеет слишком общую формулировку, без детализации того, какие аспекты подлежат контролю со стороны органа местного публичного управления, что создает предпосылки для злоупотреблений со стороны этих органов.

Предлагаем изложение части (2) сквозь призму положений подпункта 2 пункта 8 Положения об организации и функционировании Агентства по техническому надзору, утвержденного Постановлением Правительства № 1088/2017, в сочетании с пунктом d) части (2) статьи 28 Закона № 105/2003 о защите прав потребителей в следующей редакции:

«(2) Контроль за ремонтом и реконструкцией зданий, общих частей и единиц кондоминиума осуществляется Агентством по техническому надзору.»

В то же время статью 89 дополнить частью (3) следующего содержания:

«(3) Контроль за содержанием и обслуживанием зданий, частей общего пользования и единиц кондоминиума осуществляется органом местного публичного управления, а в случае необходимости иным органом, уполномоченным на то законом», поскольку предложенная формулировка исключает дублирование действий между уполномоченными государственными учреждениями.»

В статье 99:

Предлагаем исключить из части (1) слова «(в том числе их полномочия)», так как органы государственной власти не обладают функцией собственника недвижимости, они могут выполнять функции руководителя / управляющего имуществом.

В отношении пункта b) части (1) отмечаем, что мы не поддерживаем оплату государством или административно-территориальными единицами расходов на формирование и регистрацию в кадастре земельных участков кондоминиума (проведение исследования по формированию компанией, имеющей лицензию в области градостроительства, проведения кадастровых работ, составления и представления для приема соответствующих документов, регистрации земельного участка в кадастре), поскольку стоимость этих работ значительна, а отсутствие в бюджете органов публичного управления необходимых средств на эти цели может остановить данный процесс, так что эти расходы следует взять на себя кондоминиуму. По вопросу о сроке реализации указанных действий считаем, что его следует установить не с даты вступления в силу главы VIII, а с даты подачи такого заявления ассоциацией собственников в кондоминиуме.

Положения пункта c) части (1) проекта противоречат положениям части (2) статьи 510 Гражданского кодекса Республики Молдова № 1107/2002, который предусматривает, что в отношении недвижимого имущества право собственности возникает в день регистрации в реестре недвижимого имущества.

Замечания, изложенные по статье 99, действительны и для положений статьи 102.

В статье 100 неясен смысл. Положения Закона № 29/2018 о разграничении публичной собственности применяются в процессе разграничения публичной собственности по принадлежности (между государством и административно-территориальными единицами) и по сферам (публичная и частная).

Положения статьи 101 применимы, если собственник (собственники) участка кондоминиума приобрел(и) соответствующий земельный участок в целях строительства здания кондоминиума, и стоимость участка была включена в стоимость единиц (изолированных помещений) этого здания. В противном случае собственники в кондоминиуме могут потребовать только осуществления права суперфиция на земельный участок кондоминиума.

Часть (1) статьи 104 следует дополнить ссылкой на частных физических и юридических лиц, указанных в статье 101 проекта, в контексте распространения на них обязательств, предусмотренных в пункте b) части (1) статьи 101.

В статье 107:

Часть (1) о вступлении в силу нормативного акта следует пересмотреть, поскольку использованная формулировка относится не к

точной дате, а к определенному периоду, а закон не может вступать в силу в разные моменты в рамках одного периода. Для точного указания момента вступления в силу нормативного акта следует использовать слова «по истечении срока» с последующим указанием срока, отведенного для вступления документа в силу, по следующему образцу: «вступает в силу по истечении 6 месяцев с даты опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова» либо «вступает в силу по истечении 12 месяцев с даты опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова».

В части (6) текст «Законодательные акты, а также подзаконные нормативные акты» заменить словами «Нормативные акты», так как последнее является общим понятием и включает в себя как законы, так и подчиненные им нормативные акты.

В части (1) статьи 108 рекомендуем продлить период с 6 месяцев до 12 месяцев, как минимум, чтобы сделать возможным введение в действие положений нормативного акта и отвести достаточно времени для того, чтобы ответственные органы выполнили положения нормативного акта, поскольку физически невозможно в течение 6 месяцев осуществить выявление, инвентаризацию и учет общих частей, примыкающих к зданиям, которые соответствуют определению кондоминиума и собственником которых является государство.

Предложения общего характера

Согласно положениям статьи 178 Гражданского кодекса Республики Молдова № 1107/2002 к учредительным документам юридического лица относятся учредительный договор и/или устав. Во избежание возможных неточностей предлагаем по всему тексту проекта понятие «учредительный документ» заменить понятием («учредительный договор» или «устав»), соответствующим сути документа.

Положения проекта закона оказывают влияние на государственный бюджет, например, осуществление действий, предусмотренных частями (2) и (3) статьи 104 проекта. На государственный бюджет может также повлиять и право ассоциаций раз в год получать от Агентства государственных услуг бесплатную информацию из реестра недвижимого имущества о собственниках в кондоминиумах.

Отмечаем, что стоимость предусмотренных мероприятий не оценивается и не определяется количественно, поэтому возникает необходимость в дополнении главы 5 «Экономико-финансовое обоснование» пояснительной записки более полным анализом.

Более того, в Законе о государственном бюджете на 2022 год не предусмотрены финансовые средства для покрытия потребностей, предусмотренных в данном проекте, а согласно части (6) статьи 131 Конституции Республики Молдова никакие бюджетные расходы не могут быть утверждены без установления источника финансирования.