



# **ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА**

## **ПОСТАНОВЛЕНИЕ №1059**

**от 8 ноября 2018 г.**

**Кишинэу**

### **О проекте закона о кондоминиуме**

---

Правительство ПОСТАНОВЛЯЕТ:

Одобрить и представить Парламенту на рассмотрение проект закона о кондоминиуме.

**Премьер-министр**

**ПАВЕЛ ФИЛИП**

Контрасигнуют:

Министр экономики  
и инфраструктуры

Кирил Габурич

Министр юстиции

Виктория Ифтоди

## **ПАРЛАМЕНТ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА**

### **ЗАКОН О КОНДОМИНИУМЕ**

Парламент принимает настоящий органический закон.

#### **Глава I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

##### **Статья 1. Объект регулирования и цель закона**

(1) Настоящий закон регулирует отношения собственности в кондоминиуме, порядок управления, эксплуатации и отчуждения собственности и передачи прав на нее в кондоминиуме, порядок создания, регистрации, изменения и ликвидации кондоминиума, порядок создания, регистрации, деятельности и роспуска Ассоциаций/Сообществ собственников в кондоминиуме.

(2) Целью закона является обеспечение надлежащего управления и деятельности кондоминиума, защиты законных прав и интересов собственников ячеек в кондоминиуме, в том числе их физической и финансовой безопасности, а также безопасности зданий, ячеек и частей в кондоминиуме.

(3) Каждое лицо, которое становится собственником ячейки в кондоминиуме, становится полноправным членом Ассоциаций/Сообществ, собственников в кондоминиуме, в соответствии с положениями настоящего закона.

##### **Статья 2. Сфера применения**

(1) Настоящий закон применяется:

а) к отношениям в кондоминиуме, взаимоотношениям между собственниками и Ассоциацией/Сообществом собственников в кондоминиуме, а также к отношениям с третьими лицами;

б) в отношениях управления, содержания и эксплуатации общей собственности в кондоминиуме;

с) ко всем случаям, в которых существуют предпосылки созданию кондоминиума.

(2) Законодательство о кондоминиуме является частью гражданского законодательства и включает настоящий закон, Закон № 75/2015 о жилье, Гражданский кодекс Республики Молдова № 1107/2002, другие законодательные акты, которые регламентируют гражданско-правовые отношения в данной области.

### Статья 3. Основные понятия

В целях настоящего закона следующие понятия означают:

**управляющий кондоминиума** (в дальнейшем – **управляющий**) – физическое или юридическое лицо, иное, чем ассоциация/сообщество собственников в кондоминиуме, избранное при необходимости и назначенное на основании конкурса, или другого метода, указанного собственниками в кондоминиуме, или органами местного публичного управления, для выполнения функций по управлению, кондоминиума в соответствии с настоящим законом;

**ассоциация собственников в кондоминиуме** – юридическое лицо частного права, юридически организованное в форме ассоциации, созданное из не менее двух собственников в целях управления кондоминиумом (в дальнейшем – **Ассоциация**);

**сообщество собственников в кондоминиуме** – коллектив, сформированный из двух или более собственников в кондоминиуме, не имеющий статуса юридического лица, обладающий способностью пользования и исполнения обязанностей в пределах, предусмотренных настоящим законом, с целью управления кондоминиумом (в дальнейшем – **Сообщество**);

**кондоминиум** – совокупность объектов недвижимого имущества, состоящих из одного земельного участка и одного, или в соответствии с положениями статьи 8, нескольких зданий, в которых существуют: а) ячейки, являющиеся объектом исключительного права собственности; и б) общие части, являющиеся объектом общего права собственности и предназначенные для удовлетворения жизненных потребностей (в частности, права на жилище) двух или более лиц;

**доля участия** – доля участия в праве общей собственности, которая приходится на каждого собственника в кондоминиуме, равная соотношению между общей площадью ячейки и суммой общей площади всех ячеек в кондоминиуме;

**доля вклада** – соответствующая сумма из общих расходов, пропорциональная доле участия, которую каждый собственник обязан периодически выплачивать, в соответствии с положениями настоящего закона;

**доля специального вклада** – соответствующая сумма из общих расходов, которую каждый владелец права исключительного пользования общими частями обязан периодически выплачивать, в соответствии с настоящим законом;

**право собственности в кондоминиуме** – исключительное право собственности на ячейку совместно с соответствующей долей участия в праве общей собственности, принадлежащей одному и тому же собственнику в кондоминиуме;

**право общей собственности** – право принудительной и бессрочной общей собственности по долям участия собственников в кондоминиуме

над общими частями. Положения настоящего закона применяются соответственно в случае, когда собственник здания обладает правом суперфиции на участок кондоминиума или иным правом, предусмотренным законодательством;

**право собственности исключительного пользования** – право пользования одного собственника ячейки площадью общих частей, переданных на основании учредительных документов кондоминиума;

**акцессорное право исключительного пользования** – право пользования одного или нескольких собственников ячеек общими частями, как акцессорное право, неразрывно связанное с правом исключительной собственности над ячейкой (террасой, садом, крышей);

**Фонд ремонта и развития** (в дальнейшем – **Фонд**) – общий источник финансирования деятельности по ремонту, модернизации и развитию общих частей в кондоминиуме;

**собственник** – физическое или юридическое лицо, государство или административно-территориальные единицы, обладатели исключительного права собственности, по меньшей мере, на одну ячейку;

**ячейка** – жилье, изолированное помещение с иным назначением, чем жилое или парковочное место, расположенное в здании, если таковое отвечает требованиям установленным законодательством, построенное или которое должно быть построено, внесенное в реестр недвижимого имущество под отдельным кадастровым номером, и с учетом права исключительной собственности собственника в кондоминиуме;

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

**положение о кондоминиуме** – документ внутреннего пользования собственников в кондоминиуме, содержащий совокупность инструкций, норм, правил, устанавливающих и обеспечивающих порядок и надлежащее функционирование кондоминиума;

**земельный участок кондоминиума** – представляет собой земельный участок, с установленными границами на котором расположено здание кондоминиума и прилегающий земельный участок, необходимый для обслуживания собственников в кондоминиуме и соответствующей эксплуатации зданий, находящейся в общей долевой собственности всех собственников в кондоминиуме. Если собственникам общей долевой собственности принадлежит лишь право суперфиции на земельный участок кондоминиума, или иное право предусмотренное законодательством, данное право на земельный участок входит в общую долевую собственность, а ссылки в данном законе на «земельный участок» будут считаться ссылками на соответствующее право на земельный участок.

## Глава II

### СОЗДАНИЕ, РЕГИСТРАЦИЯ И РОСПУСК КОНДОМИНИУМА

**Статья 4.** Создание кондоминиума на основании документа собственника или сособственников земельного участка

(1) Кондоминиум создается на основании учредительного документа, подписанного единственным собственником или всеми сособственниками земельного участка и, здания, расположенного на этом участке. Если на земельный участок установлено право суперфиции, кондоминиум создается на основании учредительного документа подписанного одним или всеми суперфициариями.

(2) Учредительный документ кондоминиума должен предусматривать:

а) имя или название, домашний или юридический адрес сторон документа;

б) адрес кондоминиума и кадастровый номер земельного участка издания кондоминиума;

с) полное и точное описание всех ячеек кондоминиума, доли участия в общей долевой собственности, которая приходится на каждую ячейку и указание собственника/собственников каждой ячейки;

д) полное и точное описание общей долевой собственности в кондоминиуме и их назначение;

е) полное и точное описание основных прав исключительного пользования общей долевой собственностью, доли специального вклада владельцев таких прав и указание первого владельца каждого основного права исключительного пользования;

ф) полное и точное описание акцессорных прав исключительного пользования общей долевой собственностью, доли специального вклада владельцев данных прав и указание первого владельца каждого акцессорного права исключительного пользования;

г) если есть, все отступления от принципа пропорциональности в покрытии расходов, включая расходы, которые несут только определенные категории собственников в кондоминиуме;

h) форма первоначального управления кондоминиумом (Сообщество или Ассоциация).

(3) Учредительный документ может содержать и иные положения, касающиеся кондоминиума, по просьбе заявителя создания кондоминиума.

(4) Учредительный документ кондоминиума заключаются в письменной форме.

(5) К учредительному документу прилагается проектная документация и разрешение на строительство здания кондоминиума, за исключением случая, когда на дату подписания учредительного документа, здание кондоминиума сдано в эксплуатацию, внесено в реестр недвижимого

имущества и его описание в учредительном документе соответствует фактическому состоянию здания, проект устава Ассоциации/Сообщества.

(6) Если учредительный документ кондоминиума предусматривает в качестве формы управления Ассоциацию, стороны учредительного документа представляют акт об учреждении кондоминиума, как в территориальный кадастровый орган, так и в орган государственной регистрации Агентства государственных услуг. Приостановление рассмотрения или отклонение одного из заявлений на предусмотренных законом основаниях, влечет за собой приостановление рассмотрения или отклонение другого заявления. Учреждение, которое приостановило или отклонило, рассмотрение заявления уведомляет другое учреждение об этом факте. Если учредительный документ кондоминиума предусматривает форму управления Сообщество, стороны учредительного документа представляют учредительный документ кондоминиума в территориальный кадастровый орган Агентства государственных услуг.

#### **Статья 5. Внесение кондоминиума в реестр недвижимого имущества**

(1) Исключительное право собственности на ячейки и право доли участия в общей долевой собственности в кондоминиуме появляется с момента их внесения в реестр недвижимого имущества согласно учредительному документу, в соответствии с настоящим законом.

(2) Здание, подлежащее строительству, соответствующие ячейки и доли участия вносятся в реестр недвижимого имущества с пометкой «будущее имущество», в соответствии с учредительным документом кондоминиума, проектной документацией и разрешением на строительство.

#### **Статья 6. Внесение изменений в учредительный документ кондоминиума**

(1) Изменения в учредительный документ кондоминиума могут вноситься только актом о внесении изменений собственниками, которым принадлежат 2/3 доли участия в кондоминиуме.

(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 уменьшить права собственников, не участвовавших в его заключении, за исключением уменьшения доли участия вследствие создания новых ячеек.

(3) Изменение формы управления кондоминиумом из Сообщества в Ассоциацию, или из Ассоциации в Сообщество, не влечёт за собой изменения учредительного документа кондоминиума. В этом случае решение об изменении формы управления из Сообщества в Ассоциацию и о создании Ассоциации принимается голосами собственников, которым принадлежит более 1/2 долей участия.

## **Статья 7. Роспуск кондоминиума**

Кондоминиум распускается:

- а) в случае если все ячейки стали собственностью одного собственника, по его заявлению;
- б) на основании договора, заключённого в письменной форме между всеми собственниками в кондоминиуме, которым прекращаются все исключительные права собственности и, либо устанавливается режим общей долевой собственности над всем имуществом, которое сформировало кондоминиум, либо все имущество, которое входило в кондоминиум, делится в натуральном выражении, в соответствии с законодательством;
- с) при случайном уничтожении или повреждении здания.

## **Глава III ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ В КОНДОМИНИУМЕ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ**

### **Статья 8. Составные части кондоминиума**

Могут быть организованы в кондоминиум:

- а) земельный участок со зданием с двумя и более ячейками и общими частями, как правило, многоквартирным;
- б) земельный участок с жилым комплексом, состоящим из нескольких индивидуальных домов и/или зданий иного назначения, расположенных изолированно, в ряд или блокированных, в которых имеются ячейки и общие части, и
- с) любое другое здание, в состав которого входят ячейки, находящиеся в исключительном праве собственности, а также земельные участки, оборудование, и/или пользующееся коммунальными и некоммунальными услугами, которое является объектом общей долевой собственности.

### **Статья 9. Общая долевая собственность**

(1) В общую долевую собственность входят:

- а) земельный участок, в установленных границах, на котором расположено здание и пристройки, состоящий как из застроенных, так и из незастроенных площадей, которые, согласно характеру или назначению здания, обеспечивают доступ, соответствующую эксплуатацию здания и обслуживание собственников кондоминиума. Раздел границ этого земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством и градостроительной документацией, с соблюдением положений о минимальном пространстве, необходимом для жилых зон (зон отдыха, детских площадок, парковок и т.д.);

б) собственно здание с пристройками, элементы общего оборудования, включая элементы прилегающей к ней инфраструктуры, проходящие через ячейки и общую долевую собственность;

с) фундамент, проходы, лестницы и лестничные клетки, коридоры; несущие стены и перегородки между владениями и/или помещениями общего пользования и подвалом, предназначенные для общего пользования; дымоходы, холлы, сети питьевого и горячего водоснабжения и канализации, электрические сети и сети электронных коммуникаций, системы теплоснабжения и газоснабжения от разводки/подключения до пункта распределения к ячейкам, находящимся в исключительной собственности; водосточные каналы, громоотводы, коллективные антенны, чердак, подвалы, предназначенные для общего пользования; боксы, прачечная, комната для сушки, лифт; домофон – часть установки, находящаяся на общей собственности; резервуары воды, собственное центральное отопление здания, трубопровод для вывода бытовых отходов, несущая структура здания, фасады, крыша, террасы;

д) другие помещения в здании, не принадлежащие исключительно собственникам и предназначенные для удовлетворения социальных и жизненно важных потребностей собственников, в том числе помещения, предназначенные для отдыха, культурного развития, игровая площадка для детей, физического воспитания и спорта;

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

(2) Точками разграничения сетей и внутренних систем кондоминиума и общественных сетей и установок являются:

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

б) в канализационных сетях – колодец подсоединения к публичной сети в направлении стока сточных вод;

с) в сетях систем центрального теплоснабжения – последние фланцы по третьей и четвертой задвижке от элеваторного узла.

В случае индивидуального теплового пункта (ИТП) на балансе поставщика – внешняя стена здания ИТП на выходе.

В случае индивидуального теплового пункта (ИТП) на балансе потребителя – внешняя стена здания жилого дома.

В случае жилых домов с элеваторными узлами – последние фланцы третьей и четвертой задвижки.

В случае жилого дома с узлами управления – вентили после узла подачи.

В случае жилого дома без подвала – внешняя стена жилого дома.

(3) В случае разрушения или сноса здания, участок, на котором было расположено здание, в том числе земельный участок, предназначенный для эксплуатации систем содержания здания и обустройства территории,



сохраняется с правом общей долевой собственности собственников в соответствии с долями участия в общей долевой собственности на момент разрушения или сноса. Собственники владеют, пользуются и распоряжаются данным участком в соответствии с законодательством.

#### **Статья 10. Доля участия в общей долевой собственности**

(1) Доля участия каждого собственника в общей долевой собственности (в дальнейшем – *доля участия*) равна отношению между общей площадью ячейки и суммой общих площадей всех ячеек в кондоминиуме. Доля участия выражается в процентах с округлением до сотых. Сумма долей участия должна быть равной 100%. Расчёт доли участия осуществляется компетентными территориальными подразделениями Агентства государственных услуг или другими предприятиями, осуществляющими кадастровые или оценочные работы. Размер пересчитанной доли участия вносится в реестр недвижимого имущества.

(2) В случае если право собственности в кондоминиуме принадлежит нескольким собственникам, взаимоотношения между собственниками регулируются в соответствии с положениями Гражданского кодекса Республики Молдова № 1107/2002.

(3) Способ расчёта доли участия, предусмотренный в части (1) настоящей статьи, является идентичным для всех собственников, обладающих одинаковыми правами, вне зависимости от назначения ячейки.

(4) Не допускается определение доли участия в общей долевой собственности одного или нескольких изолированных помещений здания, если на всей полезной площади этого здания не были сформированы изолированные помещения.

(5) Положение о способе расчёта доли участия в кондоминиуме, в том числе для существующих зданий, утверждается Правительством, в соответствии с положениями настоящего закона.

#### **Статья 11. Право собственности в кондоминиуме**

(1) Право исключительной собственности на ячейку и доля участия в праве общей долевой собственности образуют неделимую единицу (право собственности в кондоминиуме) и не подлежат отдельному отчуждению или обременению.

(2) При смене обладателя права исключительной собственности на ячейку, к новому собственнику переходит и право собственности на долю участия в общей долевой собственности.

#### **Статья 12. Основное право исключительного пользования**

(1) Учредительным документом кондоминиума может быть передано помещение из общей долевой собственности в исключительное

непрерывное или временное пользование (основное право исключительного пользования) собственника ячейки, если это не противоречит назначению помещения из общей долевой собственности.

(2) Основное право исключительного пользования вносится в реестр недвижимого имущества.

(3) Владелец основного права исключительного пользования может передавать третьим лицам в пользование помещение, правообладателем которого является.

(4) Основное право исключительного пользования может быть передано только другому собственнику в кондоминиуме. Право исключительного пользования может быть заложено как другому собственнику в кондоминиуме, таки третьим лицам.

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

(6) Юридический документ, установленный на ячейку, распространяется на основное право исключительного пользования, только если это в нём специально предусмотрено.

### **Статья 13. Акцессорное право исключительного пользования**

(1) Учредительный документ кондоминиума может передавать одному или нескольким собственникам право исключительного пользования на террасу, сад, крышу или на другую общую долевую собственность, в качестве акцессорного права, неотделимо связанного с правом исключительной собственности на ячейку (акцессорное право исключительного пользования).

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

(3) Положения статей 12 и 13 не применяется к кондоминиумам многоквартирных жилых домов, сданных в эксплуатацию до вступления в силу настоящего закона, где созданы ассоциации собственников приватизированных квартир и ассоциации совладельцев в кондоминиуме.

### **Статья 14. Реконструкция кондоминиума и другие работы**

(1) Реконструкция, которая предполагает выполнение работ по надстройке этажей, мансард, модернизации, изменению, перепланировке с увеличением объема, усилению прочности каркаса или несущих элементов и капитальному ремонту здания в кондоминиуме в целях расширения объема помещений с сохранением основных технико-экономических показателей объекта реконструкции и гармоничного внешнего вида и единства всего здания, осуществляется при условии:

а) предварительного заключения договора гражданского общества или иного соответствующего договора между Ассоциацией/Сообществом, с одной стороны, и приобретателями новых сформированных ячеек и получателями измененных существующих ячеек, с другой стороны. Данный договор предусматривает:

- способ финансирования работ по реконструкции, взносы в Фонд и сроки выплаты установленных взносов;
- оценку объемов работ, выполненных силами самих собственников;
- выплаты и/или другие виды услуг, выполненных в интересах собственников в кондоминиуме, взамен на разрешение работ по реконструкции;

б) утверждения акта о внесении изменений в учредительный документ кондоминиума в соответствии со статьей 6, к которому будет приложена проектная документация и соответствующее разрешение на строительство.

(2) Положения статьи 5 применяются в соответствующем порядке при внесении в реестр недвижимого имущества новых ячеек или изменений к существующим ячейкам, а также прав на них.

(3) Работы по улучшению комфорта здания, в том числе инженерных сетей, элементов инфраструктуры общего пользования и других аналогичных работ в пределах существующих параметров, осуществляются при условии их предварительного утверждения общим собранием Ассоциации/Сообщества.

(4) Собственник может улучшить или изменить принадлежащую ему ячейку без угрозы для структурной целостности здания или помещений других собственников и без изменения инженерных коммуникаций.

(5) Все собственники обязаны принимать необходимые меры по консолидации или модернизации здания, тепловой реабилитации и энергоэффективности, таким образом, чтобы обеспечить минимальные требования к энергетической эффективности в соответствии с нормативными актами в данной области. Независимо от характера вмешательств, должен быть сохранён гармоничный и единый аспект здания.

(6) В зданиях, пострадавших от землетрясений, собственники обязаны принимать экстренные меры по их укреплению, вносить свою долю вклада в финансирование работ, в том числе обращаться за финансовой и/или материальной поддержкой в органы публичного управления.

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

## **Статья 15. Передача прав собственности на ячейку**

(1) В случае передачи прав собственности на ячейку в кондоминиуме, новый собственник становится правопреемником и к нему переходят все права и обязанности бывшего собственника.

(2) В случае передачи прав собственности на ячейку, за исключением процедуры принудительного взыскания или процедуры неплатежеспособности, приобретатель ячейки несет солидарную ответственность перед Ассоциацией/Сообществом по обязательствам передавшего лица, существующим на дату передачи, которые вытекают из его качества собственника ячейки. На данном основании, ответственность приобретателя ограничена стоимостью ячейки.

(3) При проверке подлинности акта об отчуждении ячеек, собственник обязан довести до сведения нотариуса о существующих не погашенных задолженностях, достигших срока погашения, но не оплаченных собственником Сообществу/Ассоциации, поставщикам коммунальных и некоммунальных услуг, представив справку, выданную Ассоциацией/Сообществом, за исключением случаев, когда стороны договора отчуждения выразили прямой отказ от разглашения этой информации, при условии, что новый собственник принял на себя обязательства по выплате всех долгов.

(4) Договор о передаче права собственности на ячейку содержит в обязательном порядке следующие условия:

а) идентификация здания на основании данных из реестра недвижимого имущества, кадастровый номер ячейки, площадь, её наименование и месторасположение в кондоминиуме;

б) указание и размер доли участия каждого собственника в общей долевой собственности, согласно выписке из реестра недвижимого имущества;

с) права и обязанности на ячейку, а также права и обязанности собственника, вследствие оказания коммунальных и не коммунальных услуг для ячейки;

(5) В течение 10 календарных дней новый собственник ячейки обязан уведомить Ассоциацию/Сообщество о передаче права собственности и о факте приобретения права собственности на ячейку.

## **Статья 16. Права собственника**

(1) Собственник имеет право:

а) использовать ячейку согласно назначению с соблюдением положений закона, учредительного документа кондоминиума или Положения о кондоминиуме,

б) использовать общую долевую собственность согласно назначению, с соблюдением закона, учредительного документа кондоминиума и Положения о кондоминиуме.

(2) Собственник имеет право требовать от других собственников, чтобы их ячейки и общая долевая собственность использовались согласно

закону, учредительному документу кондоминиума и положению о кондоминиуме.

(3) Являются недействительными нормы положения о кондоминиуме, ограничивающие права собственников в кондоминиуме, несоразмерно цели, за счет ограничения или дискриминации.

(4) Лица, обладающие только правом пользования ячейкой, пользуются и правами, предусмотренными положениями настоящей статьи.

(5) Требование, предусмотренное в части (2) настоящей статьи, может быть предъявлено и Ассоциацией /Сообществом.

### **Статья 17. Обязанности собственника**

(1) Собственник обязан вести себя добросовестно и уважать законные интересы других собственников, во взаимоотношениях с ними и в отношениях с Ассоциацией/Сообществом.

(2) Собственник обязан использовать свою ячейку таким образом, чтобы в отношениях с другими собственниками кондоминиума не превысить пределы нормального пользования, в соответствии с нормами эксплуатации ячеек. Собственник обязан терпимо относиться к нормальному пользованию другими жильцами своими ячейками.

(3) Собственник обязан за свой счёт содержать в хорошем состоянии и вовремя ремонтировать ячейку, принадлежащую ему, на условиях и с соблюдением законодательства о качестве в строительстве.

(4) С уведомлением за 3 календарных дня собственник обязан:

а) разрешить доступ в ячейку представителю Ассоциации/Сообщества, поставщикам сетей и/или публичных услуг электронных коммуникаций, поставщикам коммунальных и некоммунальных услуг при необходимости проверки, ремонта или замены элементов имущества общих частей, или элементов инфраструктуры соответствующих сетей публичных электронных коммуникаций, к которым существует доступ только из данной ячейки. Для предотвращения или немедленного устранения последствий стихийных бедствий или аварий, предварительное уведомление не требуется;

б) разрешить доступ в ячейку представителям поставщиков коммунальных услуг для проверки правильности монтажа и эксплуатации измерительного оборудования объёмов питьевой и горячей воды, газа, тепловой энергии, для считывания показателей;

с) разрешить доступ в ячейку представителям поставщиков сетей и/или публичных услуг электронных коммуникаций для предотвращения или ликвидации последствий стихийных бедствий или устранения повреждений в сети, в целях обеспечения непрерывности поставки сетей или услуг электронных коммуникаций.

(5) Собственникам и тем, кто занимает ячейку, запрещено осуществлять на территории ячеек и общей долевой собственности,

деятельность запрещённую Положением о кондоминиуме, деятельность, которая наносит ущерб имуществу или является антисанитарной, наносящей вред здоровью, опасной или незаконной. Положение о кондоминиуме может предусматривать меры наказания, в пропорциональном и разумном размере, за серьезные или систематические нарушения положений собственником кондоминиума.

(6) Собственник обязан обеспечить соблюдение положений частей (1)-(5) настоящей статьи членами своей семьи, нанимателями, другими лицами, которые используют ячейку, а также их посетителями.

(7) Собственник в кондоминиуме обязан организовать управление и содержание ячейки и в свое отсутствие.

(8) В случае если собственник или наниматель кондоминиума нанёс ущерб другим собственникам, собственник обязан возместить ущерб в соответствии с законодательством.

(9) Собственник обязан платить взносы/обязательные платежи, установленные общим собранием, оплачивать другие общие расходы, установленные согласно настоящему закону, в том числе связанные с управленческими услугами управляющего, а также расходы за коммунальные и некоммунальные услуги, связанные с использованием ячейки, и долю взноса.

(10) Невыполнение или отказ от пользования общей долевой собственностью не является основанием для освобождения собственника, полностью или частично, от общих затрат на управление, содержание и ремонт общей долевой собственности.

(11) Собственник имеет право передать ячейку в наём или в иное пользование таким образом, чтобы не ущемить права других собственников, с обязательным уведомлением Ассоциации/Сообщества.

(12) Собственники зданий, находящихся в аварийном состоянии, обязаны принять меры для снижения риска обрушения зданий.

## **Статья 18. Фонд ремонта и развития**

(1) Фонд учреждается в обязательном порядке для каждого отдельно взятого кондоминиума.

(2) Собственник обязан вносить взносы в фонд, в соответствии с величиной доли участия. Средства фонда и другие фонды накапливаются и используются для выполнения уставных целей Ассоциации, в соответствии с законодательством, не облагаются налогом, ни в какой форме.

(3) Решение о величине взноса в фонд принимается ежегодно.

(4) Для сохранения функциональности кондоминиума, собственники могут принять решение о единой внеочередной выплате в Фонд, путем голосования.

(5) Финансовые средства фонда обязательных взносов собственников состоят из доходов от сдачи в наём общей долевой собственности, от договоров банковского вклада, процентов и штрафов за несвоевременную

оплату по договорам, созданным при использовании финансовых средств Фонда, от деятельности ассоциации, от грантов и пожертвований, и прочих поступлений.

(6) Финансовые средства фонда используются для оплаты расходов по реконструкции, модернизации, реабилитации, включая тепловой и ремонта общих частей.

(7) Устанавливается следующий список работ для обязательного финансирования из фонда:

а) инвентаризация, паспортизация и выполнение технической экспертизы здания;

б) выполнение энергетического аудита здания сертифицированными специалистами по энергетическому аудиту;

с) разработка проектной документации для реконструкции, модернизации, реабилитации и ремонта, согласование, проверка и экспертиза проекта по реконструкции, модернизации, реабилитации и ремонту; получение разрешения на проектирование и строительство;

д) выполнение работ по реконструкции, модернизации, реабилитации и ремонту здания и инженерных сетей, включая тепловую реабилитацию и её энергетическую эффективность;

е) услуги по техническому надзору;

ф) выплаты по кредитам, взятым для финансирования работ по реконструкции, модернизации, реабилитации и ремонту;

г) выполнение срочных работ по устранению рисков для жизни и здоровья людей, предупреждению и ликвидации последствий аварий и стихийных бедствий;

h) выполнение работ по сносу зданий в случае обнаружения аварийного состояния зданий и невозможности выполнения работ по реконструкции или в других схожих ситуациях.

(8) Средства фонда хранятся на отдельном банковском счете. В счет-фактуре, выписанной собственнику, указана отдельной строкой сумма взносов в фонд в соответствии с решением общего собрания собственников. В случае отчуждения ячейки, предыдущий собственник не имеет права на получение своей доли из остатка финансовых средств Фонда или возврат любых платежей, произведенных в соответствии с решениями Ассоциации кондоминиума.

(9) Финансово-экономическая ситуация фонда, с констатацией доходов и расходов, ежегодно предоставляется на утверждение общему собранию собственников. Полугодовые отчеты по финансово-экономической ситуации фонда предоставляются собственникам по их заявлению, включая финансово-экономическую ситуацию Фонда с установлением доходов и расходов.

(10) Положение о деятельности Фонда ремонта и развития утверждается Правительством с условиями настоящего закона.

**Статья 19. Оплата коммунальных и некоммунальных услуг**

(1) В случае если договор на поставку/предоставление коммунальных и некоммунальных услуг в кондоминиуме заключается между поставщиком соответствующих услуг и Ассоциацией/Сообществом и собственником, оплата этих услуг, в отсутствии приборов учета, осуществляется согласно показаниям счетчиков учета, установленных на входе в дом или в подъезд, и распределяется Ассоциацией/Сообществом/Управляющим на каждую ячейку, в зависимости от доли участия или в соответствии с другими законными способами расчета, утвержденными Общим собранием собственников кондоминиума.

(2) Собственники/наниматели ячеек оплачивают коммунальные и некоммунальные и другие использованные услуги в соответствие с действующим законодательством.

(3) Счёт-фактура на оплату соответствующей услуги выписывается Ассоциацией/Сообществом/управляющим, или, по обстоятельствам, поставщиком, с указанием срока оплаты в соответствие с положениями договора.

(4) В случае неоплаты соответствующей услуги в срок, установленный в счёт-фактуре, потребителю начисляется пеня за каждый день просрочки. Размер пени устанавливается Сообществом или Ассоциацией либо согласно договорным отношениям с операторами, но не может превышать средневзвешенную годовую процентную ставку по кредитам, предоставленным коммерческими банками в национальной валюте за год, зарегистрированную в предыдущем году и опубликованную в отчёте Национального банка Молдовы.

(5) Невнесение частью собственников/нанимателей платы за потреблённые услуги не может служить основанием для полного отключения здания от электрических, тепловых, газовых сетей и установок, сетей водоснабжения и канализации, или ограничения и прекращения предоставления собственникам ячеек в кондоминиума, оплачивающих в полном объеме и в установленные сроки счета за используемые услуги, если законодательство в данной области и договор поставки услуг не предусматривает иное.

(6) Установка и эксплуатация приборов учёта потребления электрической и тепловой энергии, газа и воды в кондоминиуме, осуществляется в соответствии с законодательством.

## **Глава IV УПРАВЛЕНИЕ КОНДОМИНИУМОМ**

### **Раздел 1 Общие положения об управлении кондоминиумом**

**Статья 20. Способы управления**



(1) Управление кондоминиумом осуществляется одним из следующих способов:

- a) сообществом собственников в кондоминиуме (Сообществом);
- b) Ассоциацией.

(2) Управление кондоминиумом Ассоциацией/Сообществом включает осуществление закупки товаров, работ и услуг и другие виды деятельности с целью обеспечения следующего:

- a) эксплуатации, содержания, ремонта, модернизации и реконструкции имущества общей собственности;
- b) предоставление услуг, связанных с использованием ячейками, за исключением тех, что предоставляются на основании договоров, заключенных напрямую с поставщиками;
- c) открытия и пополнение отдельного бухгалтерского счета для фонда от лица собственников, с представлением отчетов о средствах фонда и их использовании;
- d) выплат взносов в фонд и погашение платежей, связанных с использованием ячейкой, содержанием, ремонтом, модернизацией и реконструкцией общей долевой собственности, компенсацией за причинение ущерба, в процессе управления кондоминиумом;
- e) передачи в наем общей долевой собственности;
- f) опционально наем персонала, необходимого для обеспечения надлежащего функционирования кондоминиума;
- g) иной деятельности, связанной с управлением и деятельностью кондоминиума, не противоречащей законодательству.

(3) В случае, когда управление кондоминиумом осуществляется управляющим, права и обязанности управляющего устанавливаются в договоре на управление, заключенном между управляющим и уполномоченным представителем собственников. Управляющий и собственники обязаны соблюдать положения договора управления.

## **Статья 21. Управляющий кондоминиума**

(1) Управляющий кондоминиума, выбирается Ассоциацией/Сообществом или собственниками и назначается на общем собрании голосованием собственников, владеющих более 1/2 доли участия или, при необходимости, посредством прозрачного и доступного конкурса, организованного органами местного публичного управления, если собственники не пришли к соглашению об управлении в течение 3-х месяцев со дня создания кондоминиума. Прозрачный и доступный конкурс для выбора и назначения управляющего организуется в соответствии с Положением, утвержденным органами местного публичного управления.

(2) Сообщество/Ассоциация назначает управляющего на общем собрании голосами собственников, которым принадлежит более 1/2 доли участия и которые принимают решение о заключении договора управления на том же собрании.

(3) Управляющий обладает следующими полномочиями:

а) разрабатывает ежегодный и долгосрочный план по содержанию, ремонту, модернизации и реконструкции общей долевой собственности;

б) в соответствии с договором управления, обеспечивает выполнение работ по содержанию, ремонту, модернизации и реконструкции общей долевой собственности, включая содержание участка, и предоставляет другие услуги согласованные с Ассоциацией/Сообществом;

с) осуществляет контроль над выполнением работ компаниями, с которыми заключён договор на содержание, ремонт, модернизацию и реконструкцию общей долевой собственности;

д) отслеживает и обеспечивает внесение взносов в Фонд, выплат по коммунальным и некоммунальным платежам, в том числе за услуги по использованию ячеек, обеспечивает покрытие задолженностей и компенсаций за ущерб, причинённый общему имуществу собственниками и третьими лицами

е) хранит постоянно техническую, бухгалтерскую и иную документацию, касающуюся управления кондоминиумом и предоставляет её собственникам или уполномоченному представителю собственников для проверки, по их просьбе;

ф) обеспечивает хранение и актуализацию технической документации здания, осуществляет надзор за банковскими операциями, представляет финансовый, налоговый и статистический отчёт, и отчёт о деятельности секретариата;

г) представляет информацию о задолженностях собственников перед Фондом, о других платежах по управлению кондоминиумом, включая бухгалтерские данные по суммам задолженности, являющихся достаточными для начала процедуры отчуждения ячеек в пользу собственников или для взыскания сумм задолженностей другими законными юридическими и гражданскими путями.

h) заключает договоры с поставщиками коммунальных и некоммунальных услуг для общих нужд собственников; организует и следит за исполнением этих договоров;

i) рассматривает петиции, полученные от собственников, и ведет реестр полученных петиций;

j) выполняет другие обязанности, предусмотренные договором управления и/или согласованные с Ассоциацией/Сообществом.

(4) Управляющий несет ответственность перед собственниками за ущерб, нанесённый вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязанностей в соответствии законом и договором управления. В случае ненадлежащего выполнения работ, управляющий обязан предъявлять претензии к подрядчику и обеспечить защиту интересов Ассоциации и ее членов. Условие, при котором исключается или ограничивается ответственность управляющего, является недействительным.

(5) Собственники не несут ответственности за долги управляющего в случае его несостоятельности, или за расходы, понесённые им в результате его деятельности в других зданиях/кондоминиумах.

(6) Управляющий ежегодно представляет общему собранию отчёты о деятельности за предшествующий год. Управляющий обязан представлять по требованию Административного совета/Совета собственников, ревизионной комиссии (ревизора) отчёты о деятельности за каждое полугодие.

## **Статья 22. Договор управления**

(1) Договор управления заключается между управляющим и Ассоциацией/Сообществом, представленным лицом, уполномоченным решением Ассоциации/Сообщества. Договор управления имеет силу в отношении его сторон и всех собственников в кондоминиуме.

(2) Договор управления заключается в письменной форме.

(3) Договор управления в обязательном порядке должен содержать:

- a) взаимные права и обязанности сторон;
- b) задачи и обязанности, установленные для управления кондоминиумом;
- c) требования по управлению финансами Фонда и стоимости сделок и платежей, осуществляемых без дополнительного решения Ассоциации/Сообщества, как по отдельности, так и общую стоимость в течение одного финансового года;
- d) размер платежей за услуги по управлению;
- e) показатели эффективности в осуществлении управления;
- f) срок действия договора (минимальный срок составляет один календарный год, а максимальный – не более 7 лет);
- g) перечень видов деятельности, предусмотренных для выполнения управляющим в пределах бюджета, предоставленного для управления;
- h) условия, при которых договор может быть изменен или расторгнут.

(4) Управляющему запрещается взимать платежи у собственников в кондоминиуме, которые являются членами Ассоциации. Управляющий, который заключил договор управления с Ассоциацией, взимает все платежи, предусмотренные договором, только с Ассоциации.

(5) В случае если договор управления заключён управляющим с Сообществом, управляющий обязан вести отдельный банковский счёт и обеспечить отдельный учёт деятельности каждого Сообщества.

## **Раздел 2**

### **Сообщество собственников в кондоминиуме**

**Статья 23. Управление кондоминиумом Сообществом собственников в кондоминиуме**

(1) В случае управления кондоминиумом посредством Сообщества, в течение 3-х месяцев со дня создания кондоминиума, в рамках общего собрания, путём голосования собственников, которым принадлежит более 1/2 доли участия, выбирается из числа собственников председатель сообщества, совет собственников и цензор.

(2) Сообщество сформировано из всех собственников в кондоминиуме и является организацией без статуса юридического лица и обладает правоспособностью и дееспособностью, в пределах предусмотренных настоящим и другими законами. Сообщество может быть истцом, ответчиком или может иметь другое процессуальное положение в судебных процессах.

(3) Сообщество действует посредством совета собственников. Если Сообщество не имеет совета собственников, оно действует на основании единогласного согласия всех собственников в Сообществе или может избрать Председателя Сообщества. В этом случае полномочия Совета собственников, предусмотренные в статье 24 настоящего закона, осуществляется председателем Сообщества.

(4) Положения настоящего закона, касающиеся полномочий, процедуры созыва, порядка проведения и принятия решений общим собранием собственников Ассоциации, применяются соответствующим образом к общему собранию собственников Сообщества.

#### **Статья 24. Совет собственников**

(1) Совет собственников избирается на общем собрании Сообщества каждые три года, если иной срок не установлен его решением.

(2) Число членов совета собственников должно быть нечетным, но не менее 3-х человек.

(3) Совет собственников избирает на 3-летний период, простым большинством голосов председателя совета из числа его членов.

(4) В течение 5 календарных дней председатель совета письменно информирует исполнительный орган местного публичного управления соответствующей административно-территориальной единицы о факте создания совета собственников.

(5) Совет собственников созывается, по меньшей мере, один раз в полугодие или чаще, в том числе по требованию собственников, владеющих не менее 1/5 голосов всех собственников в кондоминиуме, в случае необходимости.

(6) Совет собственников составляет протокол на каждом заседании и вывешивает его на специальном панно, установленном на территории кондоминиума, или предоставляют его собственникам иным образом, обеспечивая получение или ознакомление с ним.

(7) Совет собственников осуществляет свои функции до своего переизбрания, или если принимается решение о создании Ассоциации.

(8) В случае если совет собственников не осуществляет или осуществляет свои полномочия с нарушением сроков и условий, установленных общим собранием Сообщества, совет может быть распущен досрочно с переизбранием нового совета.

(9) Совет собственников осуществляет следующие полномочия:

- a) обеспечивает исполнение решений общего собрания Сообщества;
- b) предлагает на обсуждение общего собрания любые вопросы, касающиеся управления общей долевой собственностью;
- c) представляют собственникам предложения о содержании и ремонте общих частей;
- d) представляет собственникам, до рассмотрения на общем собрании, проекты и планы обслуживания и ремонта общей долевой собственности, предложения о возможных контрактах, которые будут рассмотрены собственниками;
- e) осуществляет надзор и контроль за исполнением договоров об оказании коммунальных и некоммунальных услуг, работ по управлению кондоминиумом, в том числе за трудом работников, ответственных за санитарное состояние и обслуживание общих частей;
- f) представляет полугодовые отчёты о выполненной деятельности и вывешивает их на специальном панно, оборудованном на территории кондоминиума, или представляет их собственникам иным образом, обеспечивая получение или ознакомление с ними;
- g) составляет годовой финансовый отчёт о доходах и расходах, покрытых за счёт собственников, за предыдущий год, включая и финансово-экономическое положение Фонда, и представляет его общему собранию для утверждения не позднее 31 марта года, следующего за отчетным периодом;
- h) разрабатывает проект бюджета на следующий год и представляет его до 30 ноября каждого года для рассмотрения и утверждения на общем собрании. Общее собрание рассматривает и утверждает бюджет на следующий год до 31 декабря предшествующего бюджетного года.

(10) Председатель совета собственников осуществляет текущее управление советом и подчиняется общему собранию Сообщества.

(11) Председатель совета собственников осуществляет следующие полномочия:

- a) ведёт переговоры об осуществлении работ и оказании услуг, в том числе с потенциальными поставщиками коммунальных и некоммунальных услуг, и информирует общее собрание о результатах переговоров;
- b) заключает предварительные договора управления в соответствии с условиями, утверждёнными на общем собрании;
- c) нанимает по контракту, на основании и в соответствии с решениями Общего собрания, заключает договоры на осуществление работ и оказание услуг, необходимых для функционирования кондоминиума, в том числе с поставщиками коммунальных и некоммунальных услуг. Собственники

имеют право требовать, а Председатель обязан им выдать, в течение срока, не превышающего 5 календарных дней, копии всех предварительных договоров заключённых от имени и в пользу собственников, за их счёт;

d) осуществляет контроль за исполнением договоров заключённых от имени и в пользу собственников, указанных в пункте с);

e) подписывает акты приёма-передачи имущества, услуг и работ, на основании договоров, заключённых от имени и в пользу собственников;

f) представляет интересы собственников в кондоминиуме в судебных инстанциях в качестве истца или ответчика, во всех судебных процессах, касающихся управления кондоминиумом, оказания коммунальных и некоммунальных услуг в рамках соответствующего кондоминиума;

g) может осуществлять иные полномочия, предоставленные общим собранием.

(12) В случае необходимости, общее собрание или совет собственников может на правах коллегиальных консультативных органов создать комиссию собственников в кондоминиуме для разработки и представления предложений о сборе финансовых средств на обслуживание и ремонт общего долевого имущества и их объемов; выбора поставщиков услуг и заключения договоров на оказание коммунальных и некоммунальных услуг, а также для других вопросов, касающихся управления и функционирования кондоминиума.

## **Глава V**

### **АССОЦИАЦИЯ СОБСТВЕННИКОВ В КОНДОМИНИУМЕ**

#### **Статья 25. Ассоциация собственников в кондоминиуме**

(1) В рамках кондоминиума может быть создана только одна Ассоциация. Одна Ассоциация может быть создана только для одного кондоминиума.

(2) Решение о создании Ассоциации принимается голосами собственников, которым принадлежит более 1/2 доли участия в течение трех месяцев со дня создания кондоминиума.

(3) Создание Ассоциации становится обязательным, в случае если необходимо заключение договоров банковского кредита, получение грантов и других финансовых средств, необходимых для эксплуатации, обслуживания, ремонта, модернизации и реконструкции кондоминиума.

(4) Каждый собственник в кондоминиуме является членом Ассоциации. Прекращение членства в Ассоциации осуществляется только путём прекращения собственности в кондоминиуме или путём роспуска Ассоциации.

(5) Председатель Ассоциации может внести название Ассоциации в реестр недвижимого имущества посредством внесения соответствующей отметки в отношении земельного участка и здания кондоминиума.

(6) Ассоциации могут создавать союзы ассоциаций, в соответствии с законодательством об общественных объединениях.

(7) Ассоциация не может быть преобразована в юридическое лицо с другой организационно-правовой формой.

(8) Ассоциация распускается только в случае роспуска кондоминиума, в соответствии со статьей 5 настоящего закона, или, в случаях, когда разрешено настоящим законом, при переходе к форме управления в виде Сообщества.

## **Статья 26. Деятельность ассоциации собственников в кондоминиуме**

(1) Ассоциации создаётся в соответствии с положениями настоящего закона и вправе осуществлять такие виды деятельности, которые касаются достижения целей, предусмотренных настоящим законом и её уставом, включая:

a) управление, обслуживание, эксплуатацию, восстановление, модернизацию, реконструкцию общей долевой собственности и строительство дополнительных помещений, и объектов общего пользования в кондоминиуме;

b) заключение с поставщиками услуг договоров на оказание услуг в интересах и в пользу членов Ассоциации и, на их основании, заключение договоров с собственниками/нанимателями ячеек или, по обстоятельствам, обеспечение процесса заключения договоров между поставщиками услуг и собственниками/нанимателями ячеек;

c) временную сдачу в наем элементов общей долевой собственности кондоминиума;

d) представление отчётов о финансовой деятельности за предыдущий год и проекта бюджета на следующий год на общем ежегодном собрании собственников в кондоминиуме;

(2) Ассоциация обеспечивает организацию поставки коммунальных и некоммунальных услуг по решению собственников путем заключения договоров с поставщиками данных услуг в случае, если они не могут заключаться напрямую собственниками и для них не существует прямых договоров между собственниками и поставщиками.

(3) Ассоциация вправе открыть собственный отдельный счёт для оплаты деятельности органов управления и работников Ассоциации. Взносы на этот счёт осуществляются собственниками в соответствии с положениями настоящего закона и решениями, принятыми общим собранием собственников. Размер взноса пропорционален размеру доли участия принадлежащей собственнику.

(4) Собственники несут субсидиарную ответственность, пропорциональную своей доле участия, по обязательствам, взятым на себя на основании решения общего собрания собственников в кондоминиуме.

(5) Доходы Ассоциации освобождаются, в соответствии с законом, от любых налогов и сборов при условии, что указанные доходы используются согласно уставным задачам и задачам по ремонту и развитию Ассоциации.

## **Статья 27. Органы управления и контроля Ассоциации**

(1) Органами управления и контроля Ассоциации являются:

- a) общее собрание собственников;
- b) совет;
- c) председатель Ассоциации
- d) ревизионная комиссия (ревизор).

(2) В Ассоциациях с количеством менее 50 разных собственников ячеек, общее собрание может принять решение об избрании только председателя Ассоциации и одного ревизора, без избрания административного совета или ревизионной комиссии. В этом случае, председатель Ассоциации будет выполнять и обязанности совета, предусмотренные уставом и настоящим законом, а ревизор должен выполнять самостоятельно обязанности ревизионной комиссии.

(3) Срок полномочий членов органов управления Ассоциации не может превышать 3-х лет и может возобновляться. Полномочия члена органа управления Ассоциации продлеваются до даты продления полномочий или назначения другого лица на данную должность.

(4) Устав Ассоциации может предусматривать создание и других органов управления Ассоциации.

## **Статья 28. Участие собственников в органах управления Ассоциацией**

(1) Собственники, участвуют бесплатно в деятельности всех руководящих органов Ассоциации, за исключением случаев, при которых собственник обуславливает свое назначение в качестве руководителя и/или члена руководящего органа Ассоциации с необходимостью вознаграждения деятельности. В случае если бюджет Ассоциации позволяет такое вознаграждение, размер вознаграждения устанавливается и утверждается общим собранием.

(2) В случае, если некоторые собственники не желают быть избранными в органы управления Ассоциации/Сообщества, члены органов управления избираются из числа собственников, которые согласны участвовать в работе этих органов.

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

(4) Должность члена органа управления Ассоциации, занятая собственником, совместима с любой другой деятельностью, если иное не предусмотрено законом. Данное правило не устраняет несовместимостей, предусмотренных Конституцией Республики Молдова.



## **Статья 29. Использование средств электронной коммуникации**

(1) Собственник может сообщить Ассоциации в письменном заявлении свой адрес электронной почты или иное средство электронной связи, посредством которого он намерен получать уведомления, счета-фактуры и информацию от Ассоциации, и посредством которого собственник будет подавать заявления и выражать своё право голоса в отношениях с Ассоциацией.

(2) Ассоциация может внедрять способы электронной коммуникации и голосования, в том числе и по электронной почте. Электронные способы, организованные Ассоциацией и предоставленные собственникам будут сообщены через информационные панно или другие средства связи.

(3) Собственник может в любое время сообщить Ассоциации новый адрес электронной почты или другое средство электронной связи.

(4) В случае, предусмотренном в диспозициях части (1) или (2), Ассоциация обязана передавать уведомления, счета-фактуры и информацию на бумажном носителе, а также по запросу через средство электронной связи. Если у Ассоциации есть возможность электронной коммуникации и если собственник отказался в письменной форме от права получать уведомления, счета-фактуры и информации на бумажном носителе, Ассоциация обеспечивает передачу уведомлений только посредством электронной коммуникации.

(5) Уведомление, полученное от Ассоциации в соответствии с положениями части (1) или (2), или отказ собственника, предъявленный в соответствии с положениями части (3), утрачивает силу с момента, ознакомления Ассоциация о смене соответствующего собственника.

## **Статья 30. Общее собрание и его полномочия**

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

(2) Общее собрание:

a) утверждает изменения и дополнения к уставу Ассоциации или утверждает устав в новой редакции;

b) утверждает головной бюджет и размер вклада в Фонд;

c) утверждает годовые финансовые отчеты;

d) устанавливает размер вознаграждения председателя, членов административного совета и ревизионной комиссии (ревизора), нанятых работников и сотрудников;

e) утверждает ежегодный и среднесрочный (2-3 года) планы по управлению, обслуживанию, эксплуатации, реконструкции, модернизации, реабилитации и другим видам деятельности по развитию кондоминиума;

f) принимает решения по использованию средств Фонда и других финансовых средств, полученных от другой деятельности Ассоциации;

g) назначает на должность и увольняет до истечения срока полномочий председателя Ассоциации;

h) назначает на должность и увольняет до истечения срока полномочий членов административного совета и ревизионной комиссии (ревизора);

i) принимает решения по заключению договоров на получение займов для развития общих частей и их обеспечению;

j) принимает решения о порядке управления, а также о смене формы управления; устанавливает условия организации конкурсов по выбору управляющего;

k) утверждает условия передачи в наем общей долевой собственности;

l) утверждает и вносит изменения в Положение о кондоминиуме;

m) принимает решение о типах услуг, условиях заключения договоров на предоставление услуг, в том числе по условиям оплаты коммунальных и некоммунальных услуг, заключенных, как с поставщиками услуг, так и с собственниками;

n) принимает решение об объектах и мерах, связанных непосредственно с необходимостью содержания и ремонта общей долевой собственности, предоставления услуг по использованию ячеек, а также для служебных и социальных потребностей работников Ассоциации;

o) принимает решение о возможности внесения изменений по общей долевой собственности;

p) принимает решение по специальному порядку распределения доли участия в объеме коммунальных и некоммунальных услуг, зарегистрированных счетчиком на вводе и не зарегистрированных в ячейках, в соответствии с Положением о предоставлении коммунальных и некоммунальных услуг, пользовании, эксплуатации и управлении жилья, утвержденным Правительством;

q) принимает решение по распределению доли участия в разнице объема, полученного в результате разницы показаний счетчика, установленного на вводе кондоминиума или части кондоминиума и установленных счетчиков в ячейках;

r) принимает решение об условиях, сроках оплаты, объеме и назначении кредитов и займов, взятых Ассоциацией;

s) принимает решения по любым вопросам деятельности Ассоциации или управлению общей долевой собственностью.

### **Статья 31. Созыв общего собрания и уведомление**

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

a) на основании решения совета Ассоциации;

b) по инициативе самого председателя ;

c) на основании решения ревизионной комиссии (ревизора);

d) по письменному заявлению собственников, которым принадлежит не менее 25 % ячеек.

(2) В случаях, когда председатель не созвал общее собрание в течение 14 календарных дней со дня получения письменного заявления собственников, общее собрание созывается собственниками самостоятельно.

(3) Объявление о созыве общего собрания направляется в письменном виде, персонально или по почте каждому собственнику, не менее чем за 14 календарных дней до предложенной даты проведения собрания. В уведомлении указываются дата и место проведения общего собрания, повестка дня, а также информация о необходимом присутствии для признания общего собрания правомочным.

(4) Собственники участвуют в общем собрании лично или через представителя, уполномоченного на основании доверенности, или другого документа, удостоверяющего полномочия, в соответствии с законом.

(5) Участие члена или его представителя в общем собрании в очной и заочно-очной форме покрывает любое нарушение, связанное с неуведомлением и/или нарушением порядка и сроков уведомления.

### **Статья 32. Проведение общего собрания**

(1) Общее собрание проводится в день, время и место, указанные в уведомлении, направленном каждому собственнику. Органы управления Ассоциации или собственники, созвавшие собрание, организуют регистрацию собственников и представленных голосов. Незарегистрированный собственник не может принимать участие в голосовании.

(2) Общее собрание, в заочно-очной форме или заочной форме, является правомочным, если на нем присутствуют или представлены собственники, которым принадлежит более 1/2 прав голоса и, в то же время, более 1/2 от всех долей участия.

(3) В отсутствие кворума орган, созвавший собрание, устанавливает дату повторного созыва общего собрания. Общее собрание может быть вновь созвано не ранее 2-х календарных дней и не позднее 30 календарных дней от первоначально установленной даты. Повторно созванное общее собрание является правомочным, если на нем присутствуют лично или через представителя собственники, владеющие более чем 1/3 прав голоса и, в то же время, более 1/3 всех долей участия, если уставом не предусмотрена большая доля.

(4) Общим собранием руководит председатель Ассоциации или другое лицо, избранное в качестве председателя собрания, голосами большинства собственников, присутствующих или представленных на собрании. Протокол Общего собрания ведет секретарь, избранный голосами большинства собственников, присутствующих лично или через представителя на собрании.

(5) Общее собрание принимает решение по вопросам, внесённым в повестку дня посредством голосования. Общее собрание может принимать

решение по вопросам, которые не включены в повестку дня, только если на собрании присутствуют или представлены все собственники, и никто не возражает. Запрещается обсуждение в рамках вопроса «разное» вопросов, предусмотренных в пункте 1) и литерах а)-j) пункта 2) части (1) статьи 33.

**Статья 33. Количество голосов, необходимое для принятия решений**

(1) Если уставом Ассоциации не предусмотрено иное, решения общего собрания принимаются:

1) минимум 2/3 голосов всех собственников в кондоминиуме по:

а) внесению изменений и дополнений в устав или его принятию в новой редакции;

б) утверждению получения Ассоциацией финансирования (займа, кредита, лизинга, и т. д.), за исключением безвозвратного, если в результате сумма задолженностей (основная сумма, процентная ставка, комиссионные, другие расходы) Ассоциации по всем полученным финансированием превысит расходы Ассоциации за предыдущий финансовый год;

с) ликвидации ассоциации, назначении ликвидатора и утверждении ликвидационного баланса в случаях, предусмотренных законом;

2) более чем 1/2 голосов собственников присутствующих или представленных на собрании, или, в случае заочного или заочно-очного общего собрания, более чем 1/2 голосов всех собственников в кондоминиуме, для:

а) назначения или досрочного отзыва полномочий членов совета, Управляющего и ревизионной комиссии (ревизора);

б) утверждения размера и порядка выплаты вознаграждения председателю Ассоциации и ревизионной комиссии (ревизору);

с) утверждения условий договора, заключённого с председателем Ассоциации, и их изменения;

д) утверждения Положения о кондоминиуме и других положений Ассоциации;

е) утверждения расходов, связанных с техническим обслуживанием и периодическим ремонтом общей долевой собственности, принуждением собственников к внесению доли вкладов для покрытия этих расходов;

ф) утверждения заключения договоров на услуги, потребляемые собственниками посредством Ассоциации;

г) утверждения размера ежемесячных взносов в фонд ремонта и развития, а также внеочередных взносов, обязательных для собственников;

h) утверждения заключения договоров на работы, необходимые для модернизации общей долевой собственности, в том числе для улучшения энергоэффективности, не меняющие назначения ни одной ячейки и не затрагивающие законных интересов кого-либо из собственников в кондоминиуме;

i) утверждения получения Ассоциацией финансирования (займа, кредита, лизинга, и т.д.), если впоследствии сумма задолженностей (включая основную сумму, процентные ставки, комиссионные, другие расходы) Ассоциации по всем полученным финансированием не превысит расходы Ассоциации за предыдущий финансовый год;

j) утверждения договора о проведении энергетического аудита зданий кондоминиума и получения сертификата об энергетической эффективности;

k) принятия других решений, относящихся к компетенции общего собрания.

(2) Решения общего собрания принимаются путем открытого голосования, если уставом не предусмотрено иное.

### **Статья 34. Право голоса**

(1) Каждое исключительное право собственности на одну ячейку предоставляет на общем собрании процент голосов, пропорциональный размеру доли участия данной ячейки, если уставом Ассоциации не предусмотрено иное. Устав Ассоциации может предусматривать, что право исключительной собственности на одну ячейку предоставляет собственнику право на один голос на общем собрании, значение которого равно голосам других собственников, вне зависимости от количества ячеек, которые им принадлежат.

(2) Список собственников, которые имеют право участвовать в общем собрании, определяется согласно ситуации, существующей на рабочий день, непосредственно предшествующий дате проведения общего собрания. В случае проведения повторного общего собрания, список определяется в соответствии с ситуацией существующей на рабочий день, непосредственно предшествующий дате проведения повторного общего собрания.

(3) Собственник (или его представитель) не имеет право голосовать по следующим вопросам:

a) освобождение данного собственника от обязательств или ответственности перед ассоциацией;

b) заключение сделки между указанным собственником и Ассоциацией;

c) возбуждение судебного процесса между данным собственником и ассоциацией, или назначение представителя ассоциации в указанном процессе;

d) изучение или оценка деятельности данного собственника или, если собственником является юридическое лицо, его представителя, в качестве члена органа управления ассоциацией;

e) если решение, принятое в соответствии со статьей 21 касается указанного собственника.

(4) Положения части (3) не применяются, если все ячейки в кондоминиуме принадлежат одному тому же лицу. В данном случае, все сделки между ассоциацией и собственником всех ячеек будут заключены в письменном виде.

(5) В собрании может участвовать сам собственник или его представитель, чьи полномочия должны быть составлены в письменном виде. Участие представителя в общем собрании не лишает собственника права участвовать в том же общем собрании.

(6) Устав ассоциации может предусматривать максимальное число собственников, которые могут быть представлены тем же лицом.

(7) Устав ассоциации может предусматривать, что член семьи собственника может его представлять на общем собрании без подтверждения полномочий.

(8) По каждому вопросу, вынесенному на голосование на общем собрании, собственник может проголосовать или «за», или «против». Собственник, участвующий в собрании, который не выразил свой голос, считается проголосовавшим «против».

### **Статья 35. Протокол общего собрания и сообщение решений**

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

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

f) результат голосования по каждому вопросу повестки дня. В случае проведения общего собрания в заочной форме, указываются собственники, которые голосовали «за» и которые голосовали «против». Идентификация собственников осуществляется посредством указания номера ячейки и, в зависимости от случая, дома, подъезда;

g) текст решений, принятых по каждому вопросу;

h) по требованию собственника, который выразил особое мнение, касающееся определённого решения, – содержание особого мнения данного собственника. Особое мнение может также подаваться в письменном виде, в течение 3-х календарных дней с момента проведения собрания, и прилагается к протоколу.

(2) Протокол подписывается председателем и секретарем заседания, и к нему прилагается список собственников, присутствующих или представленных, и копии полномочий представителей, заверенные подписью секретаря заседания.

(3) Протоколы передаются на постоянное хранение председателю Ассоциации.

(4) Решения, принятые на общем собрании, сообщаются всем собственникам в течение 10 календарных дней от даты проведения общего собрания, путём вывешивания копии протокола собрания на информационном панно или другим источником информации (веб-страница, электронная почта и т.д.) и его предоставления собственнику, по требованию. Если у Ассоциации есть адрес электронной почты собственника, копия протокола будет отправлена по данному адресу в течение того же срока.

(5) Решения общего собрания обязательны для всех собственников в кондоминиуме и для всех органов управления Ассоциации.

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

(1) Общее собрание может проводиться и в заочной форме. В таком случае председатель Ассоциации передаёт собственникам уведомление, в котором указывает повестку дня и срок, установленный для голосования. К уведомлению прилагаются необходимые материалы и бюллетень для голосования, в котором будет указан текст каждого предложенного решения.

(2) В течение срока, установленного для голосования, собственники передают Председателю Ассоциации бюллетени, с выраженным голосом и подписью.

(3) Если собственник письменно указал адрес электронной почты и дал согласие вести переписку с Ассоциацией, тогда Ассоциация, уведомляет собственника по электронной почте. Отправление вариантов голосования с адреса электронной почты собственника приравнивается к подписанию бюллетеня для голосования.

(4) По истечении срока установленного для голосования, председатель Ассоциации составляет и подписывает протокол и сообщает собственникам о принятых решениях.

### **Статья 37. Проведение общего собрания в заочно-очной форме**

(1) Председатель Ассоциации может принять решение о проведении общего собрания в заочно-очной форме. В этом случае, некоторые собственники могут выразить свой голос путём участия в заседании общего собрания в соответствии с положениями, применимыми к проведению общего собрания в очной форме, а другие – путём заполнения бюллетеня голосования, в соответствии с положениями, применимыми к проведению общего собрания в заочной форме.

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

### **Статья 38. Совет Ассоциации**

(1) Совет Ассоциации (в дальнейшем – *совет*) представляет интересы собственников в кондоминиуме в период между общими собраниями и, в пределах своих обязанностей, осуществляет общее руководство и контроль над деятельностью Ассоциации. Совет подчиняется общему собранию собственников.

(2) Члены совета и председатель Ассоциации избираются сроком до 3-х лет. Совет состоит из нечетного количества членов, но не менее трех.

(3) Совет осуществляет следующие полномочия:

a) созывает общее собрание и обеспечивает его организацию и проведение;

b) представляет общему собранию на утверждение ежегодный отчет о финансовом положении Ассоциации и проект бюджета на следующий год;

c) предлагает величину обязательных платежей, величину взноса в Фонд, а также устанавливает другие платежи, необходимые для деятельности Ассоциации;

d) при необходимости, вносит предложение по исполнению отчуждения ячеек, в соответствии с законодательством об ипотеке и настоящим законом;

e) обеспечивает исполнение решений общего собрания;

f) обеспечивает соблюдение законодательства и положений устава Ассоциации, утвержденного собственниками;

g) отслеживает сбор обязательных платежей собственников, и в случае неуплаты, принимает меры по взысканию задолженностей до погашения в порядке, установленном настоящим законом и иными законодательными актами в этой области;

h) составляет и обновляет список собственников, ведёт делопроизводство, бухгалтерский учет и составляет отчеты;

i) передает на основании и в соответствии с решениями общего собрания в наем общую долевую собственность;

j) предлагает на рассмотрение общему собранию другие вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания;

k) выполняет другие обязанности, вытекающие из устава Ассоциации.

(4) Общее собрание имеет право передать часть своих полномочий Совету путем внесения изменений в устав.

(5) Совет избирает Председателя Совета из числа своих членов, путем голосования более 1/2 его членов.

(6) Совет созывается не менее одного раза в квартал председателем совета, а в его отсутствие – членом совета, уполномоченным председателем.

(7) Заседание совета является правомочным, если на нем присутствует более 1/2 его членов. Решения совета принимаются голосами более чем 1/2 членов, присутствующих на заседании.

(8) Совет вправе управлять средствами фонда и расходного счета Ассоциации, согласно бюджету, утвержденному на общем собрании.



(9) В случае, когда общее собрание отозвало одного из членов совета и, одновременно, не избрало нового члена, или в случае, когда член совета отказался от своей должности, или умер, или не в состоянии выполнять функции по другим причинам, его функция осуществляется другими членами Совета, до избрания нового члена.

### **Статья 39. Председатель Ассоциации**

(1) Председатель Ассоциации избирается на общем собрании Ассоциации, на срок до трёх лет.

(2) Председатель Ассоциации выполняет следующие обязанности:

- а) обеспечивает выполнение решений общего собрания и совета;
- б) нанимает и увольняет работников Ассоциации в соответствии с законодательством;
- с) дает поручения и распоряжения, обязательные для исполнения работниками Ассоциации;
- д) в случае необходимости разрабатывает и представляет на утверждение общему собранию положение о кондоминиуме ;
- е) обеспечивает организацию эксплуатации и ремонта общих частей;
- ф) представляет Ассоциацию в процессе ведения переговоров по договорам с физическими и юридическими лицами;
- г) заключает на основании и в соответствии с решениями общего собрания, договоры с поставщиками коммунальных и некоммунальных услуг для общих нужд собственников, организует и отслеживает исполнение этих договоров;
- h) осуществляет контроль выполненных работ физическими или юридическими лицами, по договорам на обслуживание, ремонт здания и инженерной инфраструктуры, а также инфраструктуры, находящейся на территории кондоминиума;
- i) несет ответственность за нарушение или несоблюдение заключенных договоров;
- j) представляет Ассоциацию в отношениях с третьими лицами, в том числе при подаче судебных исков Ассоциацией против собственника, не выполняющего своих обязательств перед Ассоциацией или при подаче судебных исков собственником, оспаривающим решение Ассоциации, или третьих лиц;
- к) подает иски в судебные инстанции на управляющих, предпринимателей, поставщиков коммунальных и некоммунальных услуг, в том числе на собственников в кондоминиуме за нарушение или несоблюдение условий договоров, подает другие иски в судебные инстанции в случае, когда нарушается деятельность кондоминиума или Ассоциации;

l) хранит и обеспечивает заполнение при изменениях в технический паспорт здания и хранение других документов о деятельности Ассоциации;

m) осуществляет контроль над банковскими операциями, предоставлением финансовых, налоговых и статистических отчетов; отслеживает делопроизводство;

n) рассматривает петиции, полученные от собственников, и ведет реестр их учета;

o) выдает по заявлению собственника сертификат об отсутствии у него задолженностей перед фондом ремонта и развития, за коммунальные и другие услуги.

p) в пределах компетенции, управляет финансовыми средствами, накопленными от собственников, и другими средствами, накопленными от других видов деятельности, хранящихся на банковском счете Ассоциации, в том числе фонда.

(3) Председатель Ассоциации может быть отозван общим собранием в любое время, с или без указания причины. Одновременно с отзывом, общее собрание избирает нового председателя. В случае, когда общее собрание отозвало председателя и одновременно не избрало нового, в том числе, когда председатель подал в отставку, умер или не может выполнять функции по другим причинам в течение как минимум 3-х последовательных календарных месяцев, его функции осуществляются уполномоченным членом совета, до избрания нового председателя.

(4) Председатель Ассоциации несет ответственность за ущерб, причиненный собственникам или третьим лицам, путем нарушения или несоблюдения своих обязанностей, превышением своих полномочий или злоупотреблением властью.

#### **Статья 40. Ревизионная комиссия (ревизор)**

(1) Члены ревизионной комиссии и, в зависимости от случая, ревизор избираются общим собранием на срок не более 3-х лет. Ревизионная комиссия (ревизор) осуществляет свою деятельность независимо, и подчиняются только общему собранию. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены административного совета. Ревизионная комиссия, состоящая из нечетного числа в составе 3-х и более членов, избирает председателя комиссии из своего состава не позже 15 календарных дней со дня проведения общего собрания, на котором она была избрана. Председатель ревизионной комиссии координирует деятельность членов комиссии. Члены ревизионной комиссии (ревизор) должны иметь специальное высшее образование и знать конкретные специфические для кондоминиума финансово-экономические вопросы.

(2) Ревизионная комиссия (ревизор) выполняет следующие обязанности:

а) отслеживает деятельность Ассоциации в соответствии с настоящим законом и другими нормативными актами, уставом и внутренним положением Ассоциации. С этой целью ревизионная комиссия (ревизор) вправе требовать и проверять финансово-экономические документы Ассоциации и предлагать меры по улучшению деятельности Ассоциации в соответствующей области;

б) не менее одного раза в год проводит ревизию финансово-экономической деятельности Ассоциации;

с) представляет общему собранию заключения по годовой смете доходов и расходов по счету Ассоциации, годовому отчету и размерам обязательных платежей, установленных для собственников;

д) отчитывается о своей деятельности перед общим собранием или административным советом, по их требованию;

(3) Как минимум один член ревизионной комиссии, или, в зависимости от случая, ревизор, вправе участвовать в заседаниях совета с совещательным правом.

(4) В соответствии с утвержденной программой, ревизионная комиссия (ревизор) проверяет финансово-экономические данные, внося их результаты в протоколы или в установленные замечания, на основании которых составляются предложения по устранению выявленных нарушений. В случае расхождения мнений в рамках комиссии они отражаются в протоколе, с уточнениями мотивов, вызвавших вышеуказанные нарушения.

(5) В промежутках между общими собраниями, протоколы ревизионной комиссии передаются административному совету для информации.

(6) Документы ревизионной комиссии (ревизора), протоколы и замечания, обнаруженные при выполнении проверок, сводки, замечания и другие похожие документы, в том числе реестр протоколов, хранятся в здании Ассоциации и доступны для проверок заинтересованных собственников.

(7) Председатель или члены ревизионной комиссии (ревизор) могут быть отозваны общим собранием, с одновременным избранием новых членов ревизионной комиссии (ревизора).

(8) Члены ревизионной комиссии (ревизор) вправе проверять все документы, относящиеся к финансово-экономическому управлению кондоминиумом.

#### **Статья 41. Страхование общего имущества в кондоминиуме**

(1) Органы управления кондоминиумом и, в зависимости от случая, управляющий могут страховать общие части от любых рисков причинения физического ущерба по решению общего собрания. Решение о выборе страховщика принимается на том же общем собрании.

(2) При наступлении страхового случая, страховая сумма выплачивается Ассоциации или уполномоченному представителю собственников для её использования в установленном настоящим законом порядке.

(3) Страховая сумма используется только для восстановления и ремонта общего долевого имущества, пострадавшего вследствие аварии или стихийного бедствия, если кондоминиум не расформировывается. В случае расформирования кондоминиума, получатель страховой суммы, Ассоциация или уполномоченный представитель собственников, распределяют страховую сумму между кредиторами, предоставившими кредиты, в соответствии с законом. Финансовые средства, оставшиеся после уплаты всех долгов, установленных законодательством, распределяются между собственниками согласно их долям участия.

#### **Статья 42. Право собственника на информацию**

(1) Собственники имеют право на получение информации от председателя Ассоциации о деятельности Ассоциации и на ознакомление с документами Ассоциации.

(2) Председатель Ассоциации может отказать в предоставлении информации или в доступе к документам, по причине нанесения вреда законным интересам других собственников или третьих лиц.

(3) Если председатель Ассоциации отказывается предоставить информацию или доступ к документам, собственник в кондоминиуме может потребовать от общего собрания принять решение об обоснованности отказа или, в течение двух недель со дня отказа председателя Ассоциации, подать иск в суд для принуждения ассоциации предоставить запрошенную информацию или разрешить доступ к запрошенным документам.

#### **Статья 43. Обязанность собственника предоставлять информацию**

(1) Собственник обязан информировать Ассоциацию о своих контактных данных, в частности основной номер телефона и адрес электронной почты, если таковые имеются.

(2) Если домашний адрес или местонахождение собственника отличается от адреса ячейки, собственник также обязан сообщить Ассоциации домашний или юридический адрес, или другой адрес для уведомлений.

(3) За исключением случая, когда собственник сообщил ассоциации свой домашний или юридический адрес, или другой адрес для уведомлений, Ассоциация имеет право считать, что адрес ячейки является домашним или юридическим адресом собственника.

#### **Статья 44. Право других лиц на информацию**

Если ячейка обременена вещным правом третьего лица, она имеет право на получение информации от Ассоциации о сумме и основании задолженностей собственника в кондоминиуме перед Ассоциацией.

## **Глава VI**

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ И КОНТРОЛЬ**

**Статья 45.** Ответственность за нарушение или несоблюдение положений настоящего закона

Нарушение или несоблюдение положений настоящего закона, в том числе непринятие по организации и финансированию ассоциации собственников в кондоминиуме и обеспечению должного функционирования кондоминиума, управлению, обслуживанию и ремонту общих частей, а также ячеек в кондоминиуме, несвоевременная оплата коммунальных и некоммунальных услуг, взносов в фонд влечет за собой, гражданскую, административную или уголовную ответственность, в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 46.** Контроль за деятельностью Ассоциации/Сообщества, управляющего Ассоциацией, председателя Сообщества

(1) Контроль за деятельностью Ассоциации и, в зависимости от случая, управляющего (в отсутствие Ассоциации) осуществляется органом местного публичного управления.

(2) Контроль за ремонтом, реконструкцией, содержанием и обслуживанием зданий, общей долевой собственности и ячеек в кондоминиуме осуществляется органом местного публичного управления и, в зависимости от случая, другим уполномоченным органом, согласно законодательству.

## **Глава VII**

### **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **Раздел 1**

#### **Создание кондоминиумов в зданиях, введенных в эксплуатацию или находящихся в процессе строительства**

**Статья 47.** Создание кондоминиума в зданиях, ранее введенных в эксплуатацию

(1) Со дня вступления в силу настоящего закона, земельный участок, здание, введенное в эксплуатацию до вступления в силу настоящего закона, и изолированные помещения внутри здания, имеющие отдельный кадастровый номер, признаются кондоминиумом на основании настоящего закона. Данное правило не применяется, если в здании не

зарегистрированы изолированные помещения, под отдельным кадастровым номером.

(2) Со дня вступления в силу настоящего закона, общая долевая собственность в кондоминиуме, признанном на основании части (1), безвозмездно переходят в общую долевую собственность собственников ячеек.

(3) Записи в реестре недвижимого имущества, касающиеся собственника земельного участка (глава А) в кондоминиуме, признанном в соответствии с частью (1), по заявлению собственника, исключаются, а вместо них вносится отметка «кондоминиум».

(4) Записи в реестре недвижимого имущества, касающиеся собственника здания (глава В) в кондоминиуме, признанном в соответствии с частью (1), исключаются, а вместо них вносится отметка «кондоминиум».

(5) Если лицо было записано до дня вступления в силу настоящего закона в качестве собственника здания в кондоминиуме, признанном на основании части (1), а в здании существуют изолированные помещения, которые не зарегистрированы под отдельным кадастровым номером, указанное лицо имеет право, без согласия владельцев ячеек, зарегистрировать изолированные помещения под отдельным кадастровым номером и своё право собственности на них в соответствии с положениями Закона 354/2004 о формировании объектов недвижимого имущества. В случае если здание находится в совместной собственности, право собственности на вновь зарегистрированные изолированные помещения вписывается согласно договору между совместными собственниками здания. Со дня указанной регистрации изолированные помещения становятся ячейками в кондоминиуме.

(6) До даты регистрации изолированных помещений под отдельным кадастровым номером, в соответствии с положениями части (5), применяются следующие правила:

а) считается, что лицу, указанному в части (5), принадлежит доля участия в кондоминиуме на основании площади всех изолированных помещений в указанном здании, которые не зарегистрированы под отдельным кадастровым номером;

б) положения части (3) не применяются, записи в реестре недвижимого имущества касающиеся собственника здания (глава В) в кондоминиуме, признанного в соответствии с частью (1), сохраняются, и будут дополнены пометкой «неполный кондоминиум».

(7) В случае если лицом, указанным в части (6), является государство или административно-территориальная единица, а здание в кондоминиуме, задекларированном в соответствии с частью (1), имеет жилое назначение, право зарегистрировать изолированное помещение под отдельным кадастровым номером прекращается после истечения одного года со дня вступления в силу настоящего закона. Изолированные помещения, которые

не были зарегистрированы под отдельным кадастровым номером в указанный годичный срок, считаются, после истечения данного срока, общей долевой собственностью в кондоминиуме.

(8) Положения настоящей статьи применяются независимо от того, если собственники изолированных помещений организованы в ассоциации или кооперативы любого рода.

(9) Положения настоящей главы, которые применяются в отношении зданий жилого назначения, применяются также и в случае, когда в здании существуют некоторые ячейки нежилого назначения.

**Статья 48.** Создание кондоминиума в зданиях, введенных в эксплуатацию в последующем

(1) Земельный участок, здание, введенное в эксплуатацию после даты вступления в силу настоящего закона, и изолированные помещения внутри здания, зарегистрированные под отдельным кадастровым номером, признаются кондоминиумом на основании положений настоящего закона, с даты ввода в эксплуатацию, если соблюдены кумулятивно следующие условия:

а) здание введено в эксплуатацию после даты вступления в силу настоящего закона, на основании разрешения на строительство, выданное до вступления в силу настоящего закона; и

б) со дня ввода в эксплуатацию, в реестре недвижимого имущества записаны, зарегистрированы под отдельным кадастровым номером, одно или более изолированных помещений внутри здания.

(2) Положения частей (2)-(9) статьи 47 применяются соответствующим образом к кондоминиуму, задекларированному в соответствии с частью (1) настоящей статьи.

**Статья 49.** Особенности земельных участков и нежилых зданий органов центрального и местного публичного управления

(1) В отступление от положений статей 47 и 48, в случае, если со дня вступления в силу настоящего закона, у здания было иное, чем жилое назначение, и оно принадлежало государству или административно-территориальной единице (в том числе их администрации), положения статей 47 и 48 применяются только со дня, когда все собственники изолированных помещений, зарегистрированных под отдельными кадастровыми номерами, приватизировали земельный участок в соответствии с законодательством. Приватизация земельного участка влечёт за собой и приватизацию соответствующей доли участия в общей долевой собственности здания, расположенного на участке.

(2) До даты, когда все собственники изолированных помещений, зарегистрированных под отдельными кадастровыми номерами, зарегистрировали земельный участок и здание на условиях закона,

собственники могут регулировать их взаимоотношения на основании договора.

**Статья 50.** Право собственников в кондоминиуме на расширение площади земельного участка

(1) В случае если на основании положений статьи 47 части (2) или статьи 48 части (2), земельный участок перестал находиться в собственности государства или административно-территориальной единицы (в том числе их администрации), а здание из соответствующего кондоминиума имеет жилое назначение, Сообщество/Ассоциация вправе требовать от государства или от административно-территориальной единицы (в том числе их администрации) разделения одного или нескольких участков прилегающего земельного участка, который принадлежит государству или, по обстоятельствам, административно-территориальной единице (в том числе их администрации), и их безвозмездной передачи на основании акта приема-передачи, составленного в простой письменной форме, в общую долевую собственность собственников ячеек.

(2) Право, предусмотренное в части (1), существует только в той мере, в которой расширение земельного участка необходимо для обеспечения кондоминиума незастроенной площадью, которая в соответствии с природой и назначением здания, обеспечивает надлежащее обслуживание и эксплуатацию здания, в соответствии с законодательством и градостроительной документацией.

(3) В случае нарушения права, предусмотренного в части (1), Сообщество/Ассоциация, а также любой собственник ячейки, может в любое время потребовать в судебной инстанции увеличения земельного участка в соответствии с положениями частей (1) и (2), на основании решения судебной инстанции в срок, предусмотренный в части (4).

(4) Право на расширение, предусмотренное в настоящей статье, прекращается по истечении десятилетнего срока, начиная с момента вступления в силу настоящего закона.

**Статья 51.** Предоставление в публичную собственность мест общего пользования, прилегающих к кондоминиумам

(1) В случае если после перехода права собственности на земельный участок на основании положений части (2) статьи 47 или части (2) статьи 48 государство или, по обстоятельствам, административно-территориальная единица сохраняет в собственности земельные участки общего пользования собственниками одного или нескольких смежных кондоминиумов (зоны отдыха, скверы, парки, игровые площадки, спортивные площадки и др.), эти земельные участки считаются имуществом публичной собственности государства или, по обстоятельствам, административно-территориальной единицы.



(2) Собственник земельного участка, предназначенного для общего пользования собственниками одного или более смежных кондоминиумов, обязан разрешить Сообществу/Ассоциации каждого прилегающего кондоминиума обустроить земельный участок согласно назначению.

(3) Собственник земельного участка, предусмотренного в части (1), может, в соответствии с законом, перевести земельный участок в частную сферу и/или изменить его назначение, только с согласия общего собрания собственников прилегающих кондоминиумов.

### **Статья 52. Защита прав собственников третьих лиц**

Если со дня 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 разграничительных пунктов внутренних сетей и установок внутри кондоминиума; бомбоубежища, противорадиационные укрытия и иные объекты стратегического назначения; гаражи и др.), расположенные на земельном участке в кондоминиуме, задекларированном на основании части (1) статьи 47, и невозможно разделение участка земли, прилегающего к его зданию, в соответствии с Законом № 354/2004 о формировании объектов недвижимого имущества, соответствующее лицо сохраняет своё право собственности, а здание не входит в состав кондоминиума. Отношения, касающиеся пользования земельным участком или прохода через него установлены законом и, по обстоятельствам, договором с Ассоциацией/Сообществом.

### **Статья 53. Защита правообладателей договорных прав пользования**

(1) Если, со дня вступления в силу настоящего закона, лицу принадлежит право найма на часть земельного участка под эксплуатацию временного гаража или под иное нежилое здание, его право останется в силе до истечения его срока.

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

(3) Государство или, по обстоятельствам, административно-территориальная единица, осуществляет свои права и связана обязательствами, срок исполнения которых наступил до момента перехода прав в соответствии с положениями части (2).

(4) Сообщество/Ассоциация не обязана продлевать право найма, предусмотренное положениями части (1). После истечения или прекращения иным образом данного права найма Сообщество/Ассоциация принимает решение о передаче внаем или об установлении

исключительного права пользования на освобожденную площадь, в соответствии с положениями настоящего закона.

**Статья 54.** Особенности земельных участков, находящихся в собственности частных лиц

(1) В отступление от положений статей 47 и 48, в случае если со дня вступления в силу настоящего закона земельный участок находится в собственности одного или более физических и/или юридических лиц, иных нежели государство или административно-территориальная единица, положения статей 47 и 48 применяются со следующими исключениями:

а) земельный участок не является частью кондоминиума, а отметка, предусмотренная в части (3) статьи 47, не вносится. Собственник земельного участка не может потребовать у собственников в кондоминиуме какие-либо выплаты за пользование земельным участком, необходимые для кондоминиума;

б) в срок до одного года со дня вступления в силу настоящего закона, собственник земельного участка обязан, за свой счёт, начать и завершить процедуру формирования объекта недвижимого имущества в соответствии с условиями Закона № 354/2004 о формировании объектов недвижимого имущества, для формирования земельного участка кондоминиума. Земельный участок кондоминиума включит площадь земельного участка, на котором расположено здание кондоминиума и площадь, прилегающего земельного участка, необходимого для надлежащего обслуживания и эксплуатации здания, в соответствии с законодательством и градостроительной документацией и, если таковая существует, со строительной документацией и договорами, заключёнными между собственником земельного участка и собственниками в кондоминиуме;

с) со дня формирования земельного участка кондоминиума в соответствии с пунктом б), он перестаёт быть собственностью лица или лиц, указанных в части (1), и становится общей долевой собственностью собственников в кондоминиуме, о чём вносится отметка, предусмотренная в части (3) статьи 47.

(2) Лицо или лица, чьё право собственности прекратилось на основании подпункта с) части (1), имеют право на получение от собственников в кондоминиуме компенсации, взамен на переданный земельный участок, только в случаях и на условиях, предусмотренных в договорах, заключённых до вступления в силу настоящего закона, а также в случаях, когда это предусмотрено международными конвенциями, стороной которых Республика Молдова является.

(3) Любой собственник в кондоминиуме, а также Ассоциация/Сообщество может требовать у собственника земельного участка исполнения обязательств, предусмотренных в части (1).

(4) Компетентное территориальное подразделение Агентства государственных услуг доводит решение о формировании объекта

недвижимого имущества, предусмотренное в подпункте б) части (1), до сведения собственников в кондоминиуме путём вывешивания копии решения на доске объявлений и передачи одной копии решения органам Сообщества/Ассоциации, если они были сформированы. Компетентное территориальное подразделение Агентства государственных услуг может зарегистрировать решение о формировании объекта недвижимости не ранее чем через 1 месяц после уведомления о нём в установленном порядке.

(5) Любой собственник в кондоминиуме, а также Ассоциация/Сообщество может обжаловать в судебной инстанции решение о формировании объекта недвижимого имущества, если план земельного участка в кондоминиуме не соответствует требованиям подпункту б) части (1), и потребовать в судебной инстанции соответствующего изменения границ земельного участка кондоминиума на основании судебного решения.

**Статья 55.** Особенности земельных участков, на которых находится несколько кондоминиумов

(1) В отступление от положений статей 47 и 48, в случае если со дня вступления в силу настоящего закона, земельный участок, находящийся в собственности государства или административно-территориальной единицы, а на земельном участке расположены два и более здания жилого назначения которые, по отдельности, соответствуют определению кондоминиума (в особенности, если здания находятся в собственности разных физических и/или юридических лиц, иных нежели государство или административно-территориальные единицы, в том числе их администрации), положения статей 47 и 48 применяются со следующими исключениями:

а) земельный участок и здание жилого назначения не формируют кондоминиум, а отметка, предусмотренная в частях (3) и (4) статьи 47, не вносятся;

б) в течение 1 года со дня вступления в силу настоящего закона, собственник земельного участка, после консультаций с собственниками зданий жилого назначения, обязан за свой счёт начать и завершить процедуру формирования объекта недвижимого имущества в соответствии с положениями Закона № 354/2004 о формировании объектов недвижимого имущества, с целью формирования земельного участка для каждого кондоминиума. Земельный участок кондоминиума включает в себя площадь участка, на котором расположено здание данного кондоминиума и площадь прилегающего земельного участка, необходимого для надлежащего обслуживания и эксплуатации здания, в соответствии с законодательством и градостроительной документацией, и, если таковые существуют, со строительной документацией и договорами, заключёнными между собственником земельного участка и собственником здания, а также

с договорами заключёнными между собственником здания и собственниками в кондоминиуме;

с) начиная с момента формирования земельного участка кондоминиума, в соответствии с подпунктом б), земельный участок и здания жилого назначения прекращают быть собственностью лица или лиц, указанных в части (1), и становятся общей долевой собственностью собственников в кондоминиуме, о чём вносится отметка, предусмотренная частях (3) и (4) статьи 47.

(2) Лицо или лица, чье право собственности прекратилось на основании подпункта с) части (1), имеют право на получение от собственников в кондоминиуме возмещения взамен на переданную недвижимость, только в случаях и на условиях, предусмотренных в договорах, заключённых до вступления в силу настоящего закона, а также в случаях, когда это предусмотрено международными конвенциями, стороной которых является Республика Молдова.

(3) Любой собственник в кондоминиуме, любой собственник зданий, а также Ассоциация/Сообщество может потребовать от собственника участка и от других собственников зданий исполнения обязательств, предусмотренных в части (1).

(4) Компетентное территориальное подразделение Агентства государственных услуг сообщает о решении формирования объекта недвижимого имущества, предусмотренного подпунктом б) части (1), собственникам в кондоминиуме посредством вывешивания копии решения на доске объявлений и передачи одной копии решения органам Сообщества/Ассоциации, если таковые были сформированы. Компетентное территориальное подразделение Агентства государственных услуг может зарегистрировать решение о формировании объекта недвижимого имущества не ранее чем через месяц после уведомления о нём в установленном порядке.

(5) Любой собственник в кондоминиуме, любой собственник зданий, а также Ассоциация/Сообщество, может обжаловать в судебной инстанции решение о формировании объекта недвижимого имущества, если план земельного участка кондоминиума не соответствует требованиям подпункта б) части (1), и потребовать в судебной инстанции соответствующего изменения границ земельного участка кондоминиума, на основании судебного решения. Решение о формировании объекта недвижимого имущества не может быть обжаловано после истечения срока одного года со дня регистрации в реестре недвижимого имущества формирования земельного участка кондоминиума.

## **Статья 56. Расширение предыдущих обременений и запретов**

Если на дату передачи доли участия на основании статей 47 и 48, ячейка была обременена ипотекой, правами третьих лиц, арестована или в её отношении были внесены записи об обременении или запрете, начиная с

указанной даты, они будут распространяться и на долю участия, без необходимости внесения специальной записи об этом в реестр недвижимого имущества.

### **Статья 57. Внесение записей и примечаний**

(1) Положения статей 47-55 являются основанием для внесения или удаления записей или примечаний в реестре недвижимого имущества компетентное территориальное подразделение Агентства государственных услуг, по требованию любого собственника в кондоминиуме, Ассоциации или, по обстоятельствам, Сообщества, органов центрального и местного публичного управления.

(2) Территориальный кадастровый офис, в массовом порядке без запроса осуществляет, внесение или удаление записей или примечаний, которые вытекают из статей 47-55, в соответствии с программой, установленной Правительством, в случае если соблюдены кумулятивно следующие условия:

а) земельный участок является собственностью государства или, по обстоятельствам, административно-территориальной единицы; и

б) на данном земельном участке расположено одно или несколько зданий жилого назначения, являющимися собственностью государства или, по обстоятельствам, административно-территориальной единицы;

(3) Положения части (2) будут исполнены за счёт государственного бюджета.

(4) Применение настоящего закона не обусловлено внесением или удалением соответствующих записей или примечаний в реестре недвижимого имущества, предусмотренных положениями части (1).

### **Статья 58. Временные доли участия и окончательное определение долей участия в кондоминиуме**

(1) Доли участия в кондоминиуме, задекларированные на основании положений статьи 47 или 48, определяются Ассоциацией/Сообществом, и утверждается более чем 1/2 голосов всех собственников в кондоминиуме.

(2) По требованию Ассоциации/Сообщества, а также любого другого заинтересованного лица, протокол общего собрания Ассоциации/Сообщества является основанием для внесения записи о размере доли участия в реестр недвижимого имущества относительно ячейки (глава С) соответствующей ячейки собственника.

(3) До окончательного определения долей участия в соответствии с положениями частей (1) и (2) собственникам кондоминиума будут принадлежать, в целях применения настоящего закона, временные доли участия, в размере, установленном решением совета собственников Сообщества или, по обстоятельствам, управляющего Ассоциации на основании общей площади здания и площади ячеек, внесённых в реестр

недвижимого имущества в день принятия решения. Размер временных долей участия не вносится в реестр недвижимого имущества.

**Статья 59.** Учредительный документ существующего кондоминиума или задекларированный настоящим законом

(1) Декларация о кондоминиуме, составленная и зарегистрированная до вступления в силу настоящего закона, считается учредительным документом кондоминиума в соответствии с целью применения положений настоящего закона.

(2) Собственники кондоминиума, сформированного до вступления в силу настоящего закона, а также собственники в кондоминиуме, задекларированном на основании статьи 47 или 48, могут заключить учредительный документ кондоминиума в соответствии с положениями частей (2)-(5) статьи 4 и статьи 6 настоящего закона. Подписание учредительного документа кондоминиума является обязательным в целях внесения изменений в информацию о кондоминиуме, предусмотренную частью (2) статьи 4.

## **Раздел 2**

### **Создание Ассоциации собственников/Сообщества в существующем кондоминиуме**

**Статья 60.** Юридический статус существующей ассоциации собственников в кондоминиуме

(1) Со дня вступления в силу настоящего закона, ассоциации собственников в кондоминиуме, созданные до вступления в силу настоящего закона, считаются преобразованными в ассоциации собственников в кондоминиуме и подчиняются режиму, предусмотренному настоящим законом. Уставы или другие учредительные документы, а также положения, применяются в той мере, в которой не противоречат настоящему закону.

(2) Положения части (1) являются основанием для регистрации, по собственной инициативе, изменений организационно-правовой формы и полного и сокращенного названия ассоциации, указанного в Государственном реестре юридических лиц и индивидуальных предпринимателей Агентством государственных услуг. Изменения регистрируются без опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова и без внесения платы за регистрацию.

(3) В случае если ассоциация совместных собственников в кондоминиуме, созданная до вступления в силу настоящего закона, внесена в реестр недвижимого имущества в качестве собственника здания (глава B), её данные будут исключены и вместо них будет внесена запись «кондоминиум».

**Статья 61.** Преобразование ассоциаций собственников приватизированного жилья и жилищно-строительных кооперативов

(1) В течение 18 месяцев со дня вступления в силу настоящего закона, жилищные и жилищно-строительные кооперативы, и ассоциации собственников приватизированного жилья/квартир, реорганизуются посредством преобразования в ассоциации собственников в кондоминиуме и подчиняются режиму, предусмотренному настоящим законом.

(1) Решение о преобразовании юридических лиц, предусмотренных частью (1), принимается на общем собрании членов (участников) голосами более чем 1/2 собственников, присутствующих или представленных на собрании или, в случае заочного или заочно-очного собрания, с более чем 1/2 голосов всех собственников в кондоминиуме.

(3) Юридические лица, упомянутые в части (1), освобождены от уплаты государственной пошлины и других выплат, взимаемых Агентством государственных услуг в связи с преобразованием, предусмотренным настоящей статьёй, при условии, что заявление о регистрации преобразования было подано в срок, предусмотренный в части (1).

(4) В случае если юридическое лицо, согласно части (1), внесено в реестр недвижимого имущества в качестве собственника здания (глава В), его данные будут исключены и вместо этого будет внесена запись «кондоминиум».

(5) Гаражно-строительные кооперативы, гаражные ассоциации собственников, а также другие схожие организационно-правовые формы могут быть преобразованы в ассоциацию собственников в кондоминиуме, в соответствии с действующим законодательством и могут создать кондоминиум, в соответствии с положениями настоящего закона.

**Статья 62.** Разделение ассоциаций, в которые входит несколько кондоминиумов

(1) В случае если Ассоциация, после преобразования в соответствии со статьёй 60 или 61, включает два или более кондоминиума в понятии статьи 8, собственники ячеек в этих кондоминиумах обязаны, в срок до 18 месяцев со дня вступления в силу настоящего закона, обеспечить разделение Ассоциации на несколько ассоциаций, в соответствии с требованиями настоящего закона.

(2) Решение о разделении Ассоциации принимается на общем собрании более чем 1/2 голосов собственников, присутствующих или представленных на Собрании или, в случае заочного или заочно-очного собрания, более чем 1/2 голосов всех собственников в кондоминиуме. По мере возможности, решение о разделении может быть принято вместе с решением о преобразовании, предусмотренном в статье 61, в этом случае разделение и преобразование будет происходить в рамках одной и той же процедуры реорганизации.

(3) Ассоциация, прекратившая своё существование вследствие разделения, и ассоциации, которые создаются вследствие разделения,

освобождены от государственной пошлины и других выплат, взимаемых Агентством государственных услуг в связи с разделением, предусмотренным в настоящей статье, при условии, что заявление о регистрации разделения было подано в срок, указанный в части (1).

**Статья 63.** Создание ассоциаций собственников в существующем кондоминиуме

(1) В срок до 3 месяцев с даты вступления в силу настоящего закона кондоминиум, который, в соответствии с настоящим законом, обязан организоваться и управляться в форме Ассоциации, должен осуществить все юридические процедуры для создания Ассоциации.

(2) Создание Ассоциации в соответствии с частью (1) осуществляется на основании решения о создании, принятым общим собранием в соответствии с положениями настоящей статьи.

(3) Общее собрание созывается по решению инициативной группы в целях создания Ассоциации. Инициативная группа должна обеспечить письменным уведомлением всех собственников о месте и времени созыва собрания, менее чем за 14 календарных дней до даты созыва.

(4) Общее собрание является правомочным, если присутствуют или представлены собственники, которым принадлежит 1/2 всех долей участия.

(5) Решение о создании Ассоциации принимается более чем 1/2 голосов собственников, присутствующих или представленных на собрании.

(6) Одновременно с принятием решения о создании Ассоциации, собрание избирает председателя Ассоциации, административный совет, ревизионную комиссию, ревизора, по обстоятельствам, утверждает устав Ассоциации и, по необходимости, положение о кондоминиуме.

(7) Решения общего собрания Ассоциации вносятся в протокол, подписанный председателем и секретарём Собрания, избранным из числа собственников и представителей собственников, присутствующих на собрании, к которому прилагается список регистрации собственников, участвующих в учредительном собрании.

**Статья 64.** Создание Сообщества в существующем кондоминиуме  
Сообщества в существующих кондоминиумах создаются в соответствии с положениями статьи 25 настоящего закона.

**Статья 65.** Участие местной исполнительной власти

(1) Ассоциации, реорганизованные или созданные в соответствии с положениями статей 61-63, обязаны сообщить в течение 14 календарных дней о данном факте в примэрию административно-территориальной ячейки, в которой расположен кондоминиум.

(2) Примар административно-территориальной единицы, в которой расположен кондоминиум, обязан в течение 6 месяцев:



а) принять решение о разделении Ассоциации в соответствии со статьями 62 и утвердить предварительный устав вновь образованной Ассоциации, если разделение, предусмотренное в статье 62, не было зарегистрировано в Государственном реестре юридических лиц, в течение срока, предусмотренного в части (1) статье 61;

б) принять решение о преобразовании юридических лиц, согласно части (1) статьи 61 и утвердить предварительный устав вновь сформированной Ассоциации согласно данным предыдущих уставов, до принятия устава общим собранием, если преобразование, предусмотренное в статье 61, не зарегистрировано в Государственном реестре юридических лиц в срок, предусмотренный в части (1) статьи 61;

с) принять решение о создании Ассоциации в соответствии со статьей 63, утвердить предварительный устав Ассоциации согласно данным предыдущего устава и назначить профессионального управляющего кондоминиумом, на прозрачной и доступной конкурсной основе, если создание, предусмотренное в статье 63, не было зарегистрировано в Государственном реестре юридических лиц в срок, предусмотренный в статье 61 части (1). Созданная Ассоциация и профессиональный управляющий также заключают в обязательном порядке договор на управление кондоминиумом в соответствии со статьей 21 настоящего закона.

(3) Примар, вправе принимать, в соответствии с законом, акты и необходимые или полезные меры для достижения цели в соответствии с положением части (2).

(4) Полномочия, предоставленные настоящей статьей местным публичным органом, не влияют на права собственников в кондоминиуме на формирование Ассоциации или реорганизацию в Ассоциацию по собственной инициативе, в соответствии со статьями 61-63. В случае когда орган местного публичного управления начал выполнение каких-либо полномочий в соответствии с настоящей статьей, собственники в кондоминиуме могут принять на себя процедуру формирования путем голосования более 1/2 голосов собственников, присутствующих или представленных на собрании. Собрание имеет кворум, если присутствуют или представлены собственники, имеющие 1/2 всех долей участия.

### **Раздел 3**

#### **Заключительные положения**

##### **Статья 66. Вступление в силу**

(1) Настоящий закон вступает в силу по истечении 6 месяцев со дня опубликования.

(2) С даты вступления в силу настоящего закона признать утратившими силу:

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

б) главу III и приложения 4 и 5 Закона № 1324/1999 о приватизации жилищного фонда (Официальный монитор Республики Молдова, специальный выпуск от 27 июня 2006 г.).

**Статья 67. Заключительные положения**

(1) Правительству в 6-месячный срок от даты 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;

с) разработать посредством консультаций с органами местного публичного управления и утвердить государственную программу по обеспечению государственной регистрации собственности во всех многоквартирных домах, отвечающих статусу кондоминиума в целях консолидации или модернизации зданий для повышения потенциала для тепловой реабилитации и энергоэффективности, то есть обеспечить минимальные требования показателей; определить источники финансирования мероприятий программы и дополнить штат персонала органов, вовлеченных в деятельность по внедрению настоящего закона, необходимым количеством ячеек.

д) обеспечить идентификацию, инвентаризацию, учет и оценку общих частей, прилегающих к зданиям, отвечающим статусу кондоминиума, в которых государство зарегистрировано в качестве собственника.

(2) Органам местного публичного управления, включая муниципальные, путем выделения необходимых ресурсов;

а) обеспечить идентификацию, инвентаризацию, оценку и учет общей долевой собственности в строениях, соответствующих статусу кондоминиума, в которых государство, административно-территориальные единицы, зарегистрированы в качестве собственников. Обеспечить расчет и установление величины долей участия, принадлежащих каждому собственнику ячейки в этих строениях, а также;

б) обеспечить совместно с собственниками изолированных помещений, передачу общей долевой собственности с правом общей собственности над общими долями, с их государственной регистрацией в реестре недвижимого имущества компетентного территориального подразделения Агентства государственных услуг;

с) предпринять все необходимые меры по поддержке собственников в процессе организации учредительных собраний ассоциаций, выбора и назначения Управляющего, в случаях, когда собственникам не удаётся принять решение о порядке управления кондоминиумом.

д) обеспечить бесплатное исправление ошибок по требованию собственников, выраженное в решении, в соответствии с положениями

настоящего закона, и довести до сведения органов, представителями Ассоциации/Сообщества кондоминиума.

(3) Финансирование работ в жилищно-коммунальной сфере из публичных бюджетов утверждается исходя из положений настоящего закона, исключительно для вкладов в общих расходах кондоминиумов, в которых существует собственность государства или административно-территориальных единиц, или посредством специально утвержденных программ по реабилитации и ремонту зданий, подлежащих регистрации в соответствии с законом.