**Республика Молдова**

ПАРЛАМЕНТ

**ЗАКОН** № LP187/2022
от 14.07.2022

# о кондоминиуме

Опубликован : 29.07.2022 в MONITORUL OFICIAL № 238-244 статья № 467 Data intrării în vigoare

*ИЗМЕНЕН*

*ЗП193 от 14.07.23, МО282-286/02.08.23 ст.486; в силу с 02.08.23*

Парламент принимает настоящий органический закон.

## Глава I

## ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**Статья 1.** Предмет регулирования

(1) Настоящий закон регулирует:

a) отношения собственности в кондоминиуме;

b) объединение собственников в кондоминиуме в ассоциации;

c) иные правоотношения, связанные с отношениями, предусмотренными в пунктах a) и b).

(2) Настоящий закон также регулирует упрощенный механизм перехода:

a) некоторых существующих объектов недвижимого имущества в режим собственности в кондоминиуме, предусмотренный настоящим законом; и

b) собственников некоторых существующих объектов недвижимого имущества в организационные формы, предусмотренные настоящим законом.

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

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

**Статья 2.** Законодательство о кондоминиуме

Законодательство о кондоминиуме относится к гражданскому законодательству и включает настоящий закон, Закон о жилье № 75/2015, Гражданский кодекс № 1107/2002, другие нормативные акты в данной области.

**Статья 3.** Основные понятия

Для целей настоящего закона следующие понятия означают:

*администратор ассоциации* (далее также – *администратор*) – лицо, назначенное в качестве исполнительного органа ассоциации, которое в смысле статьи 177 Гражданского кодекса № 1107/2002 представляет ассоциацию в отношениях с третьими лицами и выполняет другие полномочия, установленные уставом и настоящим законом;

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

*ассоциация собственников в кондоминиуме* (далее также – *ассоциация*) – юридическое лицо частного права, созданное в организационно-правовой форме ассоциации в целях управления кондоминиумом, в состав которого входят только собственники в кондоминиуме;

*кондоминиум* – комплекс, который образуют земельный участок с одним или, в соответствии со статьей 10, несколькими зданиями с имеющимися внутри них единицами – объектами исключительного права собственности, и общими частями – объектами права общей собственности, предназначенными для пользования несколькими собственниками или их обслуживания;

*кондоминиум жилого назначения* – кондоминиум, в который входят одна или несколько единиц жилого назначения;

*совет ассоциации* (далее также – *совет*) – коллегиальный орган ассоциации, полномочия которого установлены в соответствии с настоящим законом;

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

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

*право общей собственности* – принудительное и бессрочное право общей долевой собственности собственников в кондоминиуме в отношении общих частей;

*право собственности в кондоминиуме* – исключительное право собственности на единицу вместе с соответствующей долей участия в праве общей собственности,

которые в совокупности принадлежат одному и тому же собственнику в кондоминиуме;

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

*субъект хозяйственной деятельности кондоминиума* (далее также – *субъект хозяйственной деятельности)* – назначенное в соответствии с настоящим законом физическое или юридическое лицо (отличное от ассоциации), которое обязуется оказывать хозяйственные услуги, а также услуги по управлению кондоминиумом в объеме и на условиях, указанных в договоре на оказание услуг по хозяйственной деятельности;

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

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

*председатель совета* (далее также – *председатель*) – физическое лицо, назначенное в этом качестве общим собранием или советом (согласно уставу), которое руководит работой совета ассоциации. Председатель совета может быть назначен также в качестве администратора;

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

*регламент кондоминиума* – внутренний документ, содержащий совокупность правил поведения собственников в кондоминиуме и других субъектов, направленных на обеспечение порядка и надлежащего функционирования кондоминиума, которые определяют порядок использования общих частей, а также содержащий совокупность наказаний, которые могут применяться ассоциацией в случае нарушений;

*услуги* – поставляемые за плату исполнения любого рода, такие как снабжение водой, природным газом, другими товарами, производство работ или предоставление услуг;

*опосредованные услуги* – услуги, в том числе коммунальные, такие как теплоснабжение, санитарное обслуживание, водоснабжение, канализация, очистка сточных и ливневых вод, которыми пользуются или могут воспользоваться собственники и владельцы единиц, но которые, в зависимости от конкретной ситуации в кондоминиуме, по техническим или юридическим причинам должны

предоставляться опосредованно через ассоциацию на основании договора с поставщиком и по которым невозможно заключение индивидуальных договоров с собственниками или владельцами единиц либо выставление индивидуальных счетов;

*земельный участок кондоминиума* – земельный участок в установленных границах, на котором расположено здание кондоминиума, и прилегающий земельный участок, необходимый для обслуживания собственников в кондоминиуме и надлежащей эксплуатации здания, составляющие общую долевую собственность всех собственников в кондоминиуме. Если собственники общих частей обладают на земельный участок кондоминиума только правом суперфиция или другим предусмотренным законодательством правом, это право на земельный участок входит в общие части, а имеющиеся в настоящем законе ссылки на земельный участок считаются ссылками на соответствующее право на земельный участок;

*единица* – жилье, изолированное помещение нежилого назначения или парковочное место внутри здания, если они отвечают предусмотренным законодательством условиям, которые построены или должны быть построены, зарегистрированные под отдельным кадастровым номером в реестре недвижимого имущества и являющиеся объектом исключительного права собственности собственника в кондоминиуме.

## Глава II

## РЕЖИМ СОБСТВЕННОСТИ В КОНДОМИНИУМЕ

**Статья 4.** Основания учреждения кондоминиума

Кондоминиум учреждается:

a) на основании акта об учреждении кондоминиума в соответствии с настоящей главой; или

b) по другим особым основаниям, предусмотренным главами VI и VII настоящего закона или Законом о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998.

**Статья 5.** Учреждение кондоминиума актом собственника

или сособственников земельного участка

(1) Кондоминиум учреждается на основании акта об учреждении, заключенного единственным собственником или всеми сособственниками земельного участка и, если имеется, расположенного на этом земельном участке здания. Если в отношении земельного участка существует право суперфиция, кондоминиум учреждается на основании акта об учреждении, заключенного единственным или всеми суперфициариями.

(2) Акт об учреждении кондоминиума должен включать:

a) имена или наименования, адреса местожительства либо местонахождения сторон акта;

b) адрес кондоминиума, кадастровый номер земельного участка и кадастровый номер здания кондоминиума;

c) полное и точное описание каждой из единиц в кондоминиуме, ее назначение, доля участия или, в случае будущего либо незавершенного строительства, первоначально запланированные на соответствующую единицу доли участия, указание собственника/собственников каждой единицы;

d) полное и точное описание общих частей и их назначение;

e) полное и точное описание основных прав исключительного пользования, отметка об особом долевом взносе обладателей таких прав и указание первого обладателя каждого основного права исключительного пользования;

f) полное и точное описание акцессорных прав исключительного пользования, отметка об особом долевом взносе обладателей таких прав и указание первого обладателя каждого акцессорного права исключительного пользования;

g) при наличии – все отступления от принципа пропорциональности в несении расходов, включая расходы, которые несут лишь определенные категории собственников;

h) право на земельный участок.

(3) Акт об учреждении может содержать и другие не противоречащие закону положения, относящиеся к кондоминиуму.

(4) Акт об учреждении кондоминиума заключается в письменной форме под угрозой ничтожности.

(5) К акту об учреждении прилагаются проектная документация и разрешение на строительство здания кондоминиума (за исключением случая, когда на день составления акта об учреждении здание кондоминиума введено в эксплуатацию, зарегистрировано в реестре недвижимого имущества и его описание в акте об учреждении соответствует фактическому состоянию здания), а также – в случае объединения собственников в ассоциацию – решение о создании ассоциации в соответствии со статьей 22, подписанные сторонами акта об учреждении кондоминиума.

(6) Если актом об учреждении кондоминиума в качестве организационно-правовой формы объединения собственников предусматривается ассоциация, стороны акта об учреждении представляют акт об учреждении кондоминиума как в кадастровый орган по месту нахождения недвижимого имущества, так и в территориальную структуру органа государственной регистрации вместе с решением о создании ассоциации. Приостановление рассмотрения заявления или его отклонение по предусмотренным законом основаниям одним из указанных органов влечет приостановление рассмотрения или отклонение заявления, поданного в другой орган. Орган, приостановивший рассмотрение или отклонивший заявление, уведомляет об этом другой орган.

(7) Если на момент учреждения ассоциации составляющие кондоминиума находятся на этапе строительства, деятельность ассоциации приостанавливается до даты сдачи в эксплуатацию по меньшей мере одного здания в кондоминиуме или до даты созыва первого общего собрания ассоциации в зависимости от того, что наступит раньше.

**Статья 6.** Регистрация кондоминиума в реестре

недвижимого имущества

(1) Кондоминиум считается учрежденным со дня внесения записей в реестр недвижимого имущества на основании акта об учреждении или по другим предусмотренным законом основаниям.

(2) Исключительное право собственности на единицы и право общей собственности возникают в силу их регистрации в реестре недвижимого имущества на условиях, предусмотренных Законом о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998.

(3) Здание, строительство которого планируется, единицы и соответствующие им доли участия регистрируются в реестре недвижимого имущества с пометкой «будущее имущество» в соответствии с актом об учреждении кондоминиума, проектной документацией и разрешением на строительство.

**Статья 7.** Объединение собственников в кондоминиуме

(1) Согласно условиям настоящего закона собственники в кондоминиуме объединяются в ассоциацию.

(2) Решение о создании ассоциации принимается, в зависимости от обстоятельств:

a) на этапе учреждения кондоминиума согласно статье 5; или

b) на этапе преобразования из другой организационно-правовой формы согласно статье 87.

**Статья 8.** Внесение изменений в акт об учреждении

кондоминиума

(1) Акт об учреждении кондоминиума может быть изменен только актом о внесении изменений, составленным собственниками, которым принадлежат две трети долей участия в кондоминиуме, при условии, что планируемые изменения не противоречат законодательству о качестве в строительстве и не изменяют существенно архитектурное убранство. В порядке исключения, если на дату заключения акта об учреждении кондоминиума строение имеет статус будущего имущества, итоговые доли участия регистрируются в реестре недвижимого имущества на основании акта о внесении изменений в акт об учреждении кондоминиума, заключенного субъектом, обеспечивающим строительство, составленного на основании документов о приемке здания.

(2) Акт о внесении изменений начинает действовать в отношении всех собственников с момента внесения изменений в реестр недвижимого имущества. Акт о внесении изменений не может умалять права не заключивших его собственников, за исключением уменьшения доли участия вследствие создания новых единиц, упразднения или изменения существующих единиц.

**Статья 9.** Упразднение кондоминиума

Кондоминиум упраздняется:

a) в случае, когда все единицы стали собственностью одного собственника, – по его заявлению в соответствии с законодательством о формировании объектов недвижимого имущества;

b) под угрозой ничтожности, на основании подготовленной технической документации и письменного договора, заключенного между всеми собственниками в кондоминиуме, которым прекращаются права исключительной собственности и либо устанавливается режим общей долевой собственности на все объекты имущества, образовывавшие кондоминиум, либо все объекты имущества, образовывавшие кондоминиум, делятся в натуре в соответствии с законодательством;

c) в случае гибели или случайного уничтожения здания, – с применением условий статьи 20.

**Статья 10.** Составляющие кондоминиума

В форме кондоминиума могут быть организованы:

a) земельный участок с одним зданием либо с несколькими зданиями, в которых имеются единицы в количестве двух или более и общие части;

b) земельный участок с жилым комплексом, образованным несколькими индивидуальными жилыми домами и/или зданиями другого назначения, отдельно стоящими, таунхаусами или дуплексами, в которых имеются единицы и общие части;

c) любые другие здания, в составе которых имеются единицы, находящиеся во владении в соответствии с исключительным правом собственности, а также земельный участок, сооружения и/или службы, являющиеся объектом права общей долевой собственности.

**Статья 11.** Общие части

(1) Общими частями являются:

a) состоящий как из застроенных, так и из незастроенных площадей земельный участок в установленных границах, на котором расположены здание и пристройки к нему и который в зависимости от характера или назначения здания обеспечивает доступ к зданию, его надлежащую эксплуатацию и обслуживание собственников. Разграничение границ этого земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством и документацией по градостроительству, с соблюдением норм

минимальной площади, необходимой для жилых зон (зона отдыха, игровая площадка, парковочные места и т. д.);

b) само здание со всеми пристройками, элементами общего оборудования, включая части его инфраструктуры, пересекающие единицы и общие части;

c) фундамент, проходы, лестницы и лестничные клетки, коридоры, наружные стены и перегородки между помещениями, находящимися в собственности, и/или помещениями общего пользования и подвалом, предназначенные для общего пользования, дымоходы, холлы, сети питьевого водоснабжения и снабжения горячей водой для хозяйственных нужд, канализационные сети, электрические сети, сети электронных коммуникаций, сети тепло- и газоснабжения от разводки/точки подключения до пункта распределения к единицам, находящимся в исключительной собственности, ливневые стоки, громоотводы, коллективные антенны, чердаки и подвалы, предназначенные для общего пользования, боксы, прачечные, сушилки, лифты, домофоны (часть установки, находящаяся в общей собственности), резервуары для воды, собственная котельная здания, мусоропровод, усиливающая конструкция, фасады, крыша, террасы;

d) другие помещения в здании, не принадлежащие исключительно собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых нужд собственников, включая помещения, предназначенные для отдыха, культурного развития, занятий физкультурой и спортом, детские игровые площадки;

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

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

1) в сети водоснабжения – выход из измерительного оборудования (счетчика), установленного в подвале/на техническом этаже многоквартирного жилого дома согласно выданному оператором услуги уведомлению о подключении;

2) в канализационной сети – канализационный колодец присоединения к публичной сети в направлении слива сточных вод;

3) в сети централизованного теплоснабжения – последние створки третьего и четвертого клапана от узла стояка, а именно:

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

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

c) в случае многоквартирных жилых домов с узлами стояков – последние створки третьего и четвертого клапана;

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

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

(3) В случае разрушения или сноса здания земельный участок, на котором было расположено здание, включая земельный участок, предназначенный для эксплуатации объектов жизнеобеспечения здания и объектов обустройства территории, остается собственникам на праве общей долевой собственности в соответствии с долями участия на момент разрушения или сноса. Сособственники продолжают владеть, пользоваться и распоряжаться данным земельным участком в соответствии с законодательством.

(4) Соседние с кондоминиумом земельные участки или постройки, приобретенные ассоциацией на основании решения общего собрания, также становятся общими частями, даже если в качестве собственника в реестре недвижимого имущества указана ассоциация.

**Статья 12.** Доля участия

(1) Доля участия равна отношению между общей площадью единицы и суммой общих площадей всех единиц в кондоминиуме. Доля участия выражается в процентах с округлением до сотых. Сумма всех долей участия должна составлять 100 процентов. Если доля участия не указана в реестре недвижимого имущества или не соответствует реальной ситуации, расчет доли участия по требованию ассоциации, собственника в кондоминиуме или другого заинтересованного лица осуществляется кадастровым органом по месту нахождения недвижимого имущества или другими предприятиями, авторизованными для выполнения кадастровых работ. Размер пересчитанной доли участия регистрируется в реестре недвижимого имущества.

(2) Если право собственности на единицу принадлежит нескольким собственникам, рассчитанная доля участия присваивается единице, а отношения общей собственности между собственниками регулируются в соответствии с Гражданским кодексом.

(3) Порядок расчета доли участия един для всех собственников, имеющих одинаковые права, независимо от назначения единицы.

(4) Не допускается определение доли участия в одном или нескольких изолированных помещениях в здании, если на всей полезной площади этого здания не были сформированы изолированные помещения.

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

**Статья 13.** Право собственности в кондоминиуме

(1) Исключительно право собственности на единицу и доля участия в праве

общей собственности образуют неделимую единицу и не подлежат раздельному отчуждению или обременению. В этом случае другие собственники в кондоминиуме не имеют преимущественного права покупки, предусмотренного статьей 552 Гражданского кодекса № 1107/2002.

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

(3) Собственник в кондоминиуме не вправе требовать выделения в натуре своей доли участия в общей собственности.

**Статья 14.** Основное право исключительного пользования

(1) Решением общего собрания, принятым не менее чем двумя третями голосов всех собственников в кондоминиуме, собственнику единицы может быть предоставлено право постоянного или временного исключительного пользования определенными площадями общих частей, если это не противоречит назначению площади общих частей (основное право исключительного пользования).

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

(3) Обладатель основного права исключительного пользования может передавать площадь, являющуюся объектом его права, в пользование третьим лицам.

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

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

(6) Сделка по распоряжению единицей распространяется на основное право исключительного пользования только в случае, если такое последствие прямо предусмотрено.

**Статья 15.** Акцессорное право исключительного пользования

(1) Решением общего собрания, принятым не менее чем двумя третями голосов всех собственников в кондоминиуме, если на общем собрании не принято иного решения, одному или нескольким собственникам может быть предоставлено за плату право исключительного пользования террасой, садом, крышей или другими общими частями в качестве акцессорного права, неразрывно связанного с исключительным правом собственности на единицу (акцессорное право исключительного пользования).

(2) Сделка по распоряжению единицей распространяется на акцессорное право исключительного пользования, даже если такое последствие прямо не предусмотрено.

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

работы

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

1) предварительного заключения договора простого товарищества или иного соответствующего договора между ассоциацией с одной стороны и приобретателями вновь сформированных единиц и бенефициарами изменений существующих единиц – с другой стороны. Такой договор предусматривает:

a) порядок финансирования работ по реконструкции, размер взносов в фонд и сроки уплаты установленных взносов;

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

c) платежи и/или другие исполнения, осуществляемые в пользу собственников в кондоминиуме в обмен на разрешение проведения работ по реконструкции;

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

(2) Положения статьи 6 применяются соответствующим образом к регистрации в реестре недвижимого имущества новых единиц или изменений, вносимых в существующие единицы, а также прав на них.

(3) Работы по повышению комфортности здания, включая инженерные сети, элементы инфраструктуры общего пользования и подобные им объекты в пределах существующих параметров выполняются при условии их предварительного утверждения решением общего собрания, если законом не предусмотрено иное.

(4) Собственник может производить улучшения или изменения в принадлежащей ему единице, не подвергая угрозе структурную целостность здания или помещений других собственников и не изменяя инженерные коммуникации.

(5) Все собственники обязаны принимать необходимые меры в целях консолидации или модернизации здания, термической реабилитации и достижения энергоэффективности таким образом, чтобы обеспечивались минимальные требования к энергоэффективности в соответствии с нормативными актами в данной области. Независимо от характера вмешательств архитектурное убранство кондоминиума

должно сохраняться.

(6) Собственники в пострадавших от землетрясений зданиях обязаны принять срочные меры по их консолидации, принять участие посредством долевого взноса в финансировании работ, а также обратиться к органам публичной власти за финансовой и/или материальной поддержкой.

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

**Статья 17.** Права собственника

(1) Собственник имеет право:

a) пользоваться единицей в соответствии с назначением, соблюдая положения настоящего закона, акта об учреждении кондоминиума и регламента кондоминиума;

b) пользоваться общими частями в соответствии с назначением, соблюдая настоящий закон, акт об учреждении кондоминиума и регламент кондоминиума.

(2) Собственник, а также другое лицо, имеющее право пользования единицей, имеют право требовать от других собственников использования ими своих единиц и общих частей согласно настоящему закону, акту об учреждении кондоминиума и регламенту кондоминиума.

(3) Собственник имеет право передать единицу внаем или в пользование другого рода, не ущемляя прав остальных собственников, с обязательным уведомлением администратора.

**Статья 18.** Обязанности собственника

(1) Собственник должен действовать добросовестно, уважая законные интересы других собственников в их отношениях друг с другом и с ассоциацией.

(2) Собственник должен пользоваться единицей, поддерживая добрососедские отношения с другими собственниками, в том числе в том, что касается соблюдения правил эксплуатации единицы, и проявлять такое же добрососедское отношение к использованию своих единиц другими собственниками.

(3) Собственник обязан за свой счет содержать в исправном состоянии и своевременно ремонтировать принадлежащую ему единицу в соответствии с условиями законодательства о качестве в строительстве.

(4) Собственник обязан при условии предварительного уведомления в трехдневный срок:

a) разрешать доступ в единицу представителям ассоциации, поставщикам сетей и/или услуг электронных коммуникаций общего пользования, поставщикам опосредованных услуг и услуг, предоставляемых собственнику по индивидуальному

договору, когда возникает необходимость в проверке, ремонте или замене элементов имущества, находящегося в общей собственности, или элементов инфраструктуры сетей электронных коммуникаций общего пользования, доступ к которым возможен только изнутри данной единицы. Предварительное уведомление не требуется для предупреждения или немедленного устранения последствий аварии либо стихийного бедствия;

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

c) разрешать доступ в единицу представителям поставщиков сетей и/или услуг электронных коммуникаций общего пользования для предупреждения или устранения последствий стихийных бедствий либо устранения повреждений сетей в целях обеспечения непрерывности поставок внутри сетей или предоставления услуг электронных коммуникаций.

(5) Собственникам и жильцам единицы запрещается осуществление как в единицах, так и в общих частях деятельности, запрещенной регламентом кондоминиума, наносящей ущерб имуществу, антисанитарной, причиняющей вред здоровью, опасной либо незаконной.

(6) Собственник обязан обеспечивать соблюдение положений частей (1)–(5) членами семьи, нанимателями, другими лицами, которые пользуются единицей, а также ее посетителями.

(7) Собственник должен организовать управление и содержание единицы, в том числе в свое отсутствие.

(8) Собственник единицы обязан в соответствии с законодательством возместить ущерб, нанесенный собственником или владельцем единицы другим собственникам или третьим лицам.

(9) Для целей применения статей 2015 и 2016 Гражданского кодекса № 1107/2002 собственник в кондоминиуме несет ответственность за свою единицу, а ассоциация – за общие части. Ответственность ассоциации за общие части выражается в расходах, распределяемых между собственниками в кондоминиуме, за исключением случая, когда ассоциация согласно закону или договору имеет право взыскать эти расходы с другого ответственного лица.

(10) Собственники в зданиях, находящихся под угрозой разрушения, обязаны принять меры по снижению риска обрушения здания. Такая же обязанность возлагается на ассоциацию.

**Статья 19.** Устранение нарушений

(1) Ассоциация может представить в судебном порядке исковое требование о

следующем:

a) обязать собственника привести свою единицу в состояние, соответствующее настоящему закону, акту об учреждении кондоминиума и регламенту кондоминиума;

b) уполномочить саму ассоциацию обеспечить приведение единицы собственника в соответствие с настоящим законом, актом об учреждении кондоминиума и регламентом кондоминиума;

c) обязать собственника возместить расходы, понесенные или запланированные ассоциацией согласно пункту b) либо связанные с устранением допущенного собственником нарушения настоящего закона, акта об учреждении кондоминиума или регламента кондоминиума.

(2) Право представления искового требования в суд, предусмотренное частью (1), не имеет срока исковой давности.

(3) Представить в суд исковое требование на основании части (1) вправе также любой из собственников.

**Статья 20.** Полное или частичное уничтожение

здания кондоминиума

(1) В случае гибели или полного либо частичного (по меньшей мере на три четверти объема) уничтожения здания каждый из собственников может потребовать раздела земельного участка и материалов путем продажи, если не оговорено иное.

(2) В случае уничтожения части здания, составляющей меньше трех четвертей его объема, общее собрание принимает решение о реконструкции общих частей здания, и каждый собственник обязан внести вклад пропорционально доле участия.

## Глава III

## АССОЦИАЦИЯ СОБСТВЕННИКОВ

## В КОНДОМИНИУМЕ

### Часть 1

### Общие положения

**Статья 21.** Объединение всех собственников

в кондоминиуме в единую ассоциацию

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

(2) Членами ассоциации являются собственники только одного кондоминиума.

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

**Статья 22.** Создание ассоциации

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

(2) Решение о создании ассоциации принимается в соответствии с частью (2) статьи 7. Оно должно быть составлено в письменной форме и содержать список и подписи собственников или представителей, которые приняли решение. Устав ассоциации прилагается к решению о создании ассоциации и является его неотъемлемой частью.

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

a) подписано собственниками не меньше чем 5 единиц в кондоминиуме жилого назначения или, если в этом кондоминиуме меньше 10 единиц, – более чем половиной собственников в кондоминиуме; или

b) подписано более чем половиной собственников в кондоминиуме нежилого назначения.

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

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

(6) Название ассоциации должно содержать:

a) слова «Ассоциация собственников в кондоминиуме» или их сокращенное написание – «АСК»; и

b) идентификационные элементы, установленные постановлением Правительства.

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

(8) Администратор ассоциации может запросить внесение отметки об ассоциации в реестр недвижимого имущества в отношении земельного участка и здания кондоминиума.

(9) Признанная настоящим законом компетенция ассоциации не ограничивается

наличием в реестре недвижимого имущества отметки в пользу третьего лица в связи с земельным участком или зданием кондоминиума. Ассоциация имеет право в любое время потребовать внесения исправлений в реестр недвижимого имущества.

(10) Ассоциация является некоммерческим (неприбыльным) юридическим лицом, не имеющим целью получение прибыли и ее распределение между членами ассоциации.

**Статья 23.** Устав ассоциации

(1) В уставе ассоциации указываются:

a) организационно-правовая форма;

b) полное название;

c) место расположения;

d) адрес и кадастровый номер здания кондоминиума, собственники в кондоминиуме которого являются членами ассоциации;

e) руководящие и контрольные органы;

f) система голосования, применяемая на общем собрании в соответствии со статьей 38;

g) другая информация, разрешенная настоящим законом.

(2) Устав ассоциации:

a) должен быть составлен в сжатой и понятной форме без дублирования положений настоящего закона, за исключением случаев, когда это строго необходимо для отражения контекста;

b) под угрозой ничтожности не может отступать от положений настоящего закона в ущерб собственнику в кондоминиуме. В частности, уставом ассоциации не могут быть изменены требования к кворуму и голосованию для органов ассоциации, а также не могут быть ограничены компетенции общего собрания ассоциации.

(3) Профильное министерство публикует рекомендуемый образец устава ассоциации после консультаций с органами власти и широкой общественностью. Агентство государственных услуг предлагает заявителям использовать образец устава, опубликованный профильным министерством. Рекомендованный образец устава ассоциации не является обязательным.

**Статья 24**. Статус потребителя для ассоциации

и для собственника

(1) Ассоциация, управляющая кондоминиумом жилого назначения, в смысле гражданского законодательства имеет статус потребителя и пользуется

соответствующей этому статусу правовой защитой:

a) в своих отношениях с собственником в кондоминиуме, на основании каковой ассоциация имеет право на получение оплаты;

b) в своих отношениях с профессионалом в смысле статьи 3 Гражданского кодекса № 1107/2002, на основании каковой у ассоциации возникают обязательства по оплате;

c) в отношениях, вытекающих из договоров об опосредованных услугах.

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

**Статья 25.** Статус члена ассоциации

(1) Каждый собственник является членом существующей ассоциации со дня приобретения права собственности на единицу. Членство в ассоциации прекращается вследствие утраты статуса собственника либо вследствие роспуска ассоциации.

(2) Статус члена ассоциации не вносится в государственный регистр юридических лиц. Администратор ассоциации ведет учет собственников на основании данных из реестра недвижимого имущества и обновляет его в соответствии с настоящим законом.

(3) Орган, в ведении которого находится реестр недвижимого имущества, обязан по запросу ассоциации выдать в электронной форме список собственников единиц в многоквартирных жилых домах кондоминиумов ассоциации. При предоставлении этой информации один раз в течение календарного года ассоциация освобождается от платы за ее предоставление.

**Статья 26.** Суброгация новым собственником

(1) К новому собственнику единицы переходят все права и обязанности бывшего собственника, вытекавшие из статуса члена ассоциации и статуса собственника в соответствии с настоящим законом.

(2) В случае передачи права собственности на единицу, за исключением случаев принудительного исполнения или производства по делу о несостоятельности, приобретатель единицы несет по обязательствам передающего, вытекавшим из статуса собственника единицы, срок погашения которых наступает на дату передачи, солидарную с ним ответственность перед ассоциацией и поставщиком опосредованных услуг. Ответственность приобретателя по этим основаниям ограничивается стоимостью единицы.

(3) При заключении сделок по отчуждению единицы собственник обязан доказать приобретателю наличие неоплаченных долгов собственника перед ассоциацией, срок погашения которых наступил, посредством справки, которую выдает

ассоциация, за исключением случая, когда стороны сделки по отчуждению прямо отказываются от раскрытия этой информации. Положения, отменяющие положения частей (1) и (2), признаются ничтожными. Право приобретателя погасить долги отчуждающего лица сохраняется, если договором не предусмотрено иное.

**Статья 27.** Обязанность нового собственника

по информированию

(1) Новый собственник обязан уведомить ассоциацию о приобретении права собственности на единицу в течение одной недели с момента приобретения путем приложения копии любого приемлемого доказательства этого факта.

(2) Собственник, не уведомивший ассоциацию в установленном частью (1) порядке, лишается права требовать отмены решений общего собрания, в том числе по причине того, что вместо него проголосовал бывший собственник, а также заявлять о других нарушениях своих прав или иных причиненных ему неудобствах, если их причиной явилось несоблюдение обязанности по уведомлению в порядке, установленном частью (1).

(3) Если собственник не уведомил ассоциацию в порядке, установленном частью (1), ассоциация имеет право запросить представление доказательств, достаточных для установления настоящего собственника, у бывшего собственника, предполагаемого нового собственника либо фактического владельца единицы.

(4) Если в течение недели после направления запроса в соответствии с частью (3) ассоциация не получает доказательств, достаточных для установления того, кто является настоящим собственником единицы, она имеет право запросить официальную информацию из реестра недвижимого имущества и потребовать возмещения понесенных в соответствии с настоящей частью расходов от настоящего собственника единицы.

**Статья 28.** Цель и гражданская правоспособность

ассоциации

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

a) организация процесса принятия решений собственниками в кондоминиуме и их исполнение в отношениях с каждым из собственников и с третьими лицами;

b) представление интересов своих членов в приобретении или расширении прав на общие части либо площадей общих частей; управление, обслуживание, эксплуатация, реабилитация, модернизация, реконструкция общих частей и строительство дополнительных помещений и объектов общего пользования в кондоминиуме;

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

d) заключение договоров об опосредованных услугах и содействие в их выполнении в рамках настоящего закона или, в зависимости от обстоятельств, обеспечение процесса заключения договоров между поставщиками услуг и собственниками;

e) сдача внаем элементов общих частей;

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

g) информирование собственников и компетентных органов власти по всем связанным с кондоминиумом и ассоциацией вопросам.

(2) Ассоциация имеет право открывать и использовать банковские счета в соответствии со своими потребностями.

(3) Собственники несут по обязательствам, принятым ассоциацией на основании решения общего собрания собственников или настоящего закона, субсидиарную ответственность пропорционально своему долевому взносу.

(4) Ассоциация может учреждать общественные объединения в соответствии с положениями Закона о некоммерческих организациях № 86/2020, а также вступать в них в качестве члена.

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

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

(1) Общее собрание может принять регламент кондоминиума, которым будут установлены предназначенные для обеспечения порядка в кондоминиуме и его надлежащего функционирования правила поведения собственников и других субъектов, а также порядок использования общих частей, в том числе правила, касающиеся:

a) содержания животных. В частности, ничтожными признаются положения регламента, запрещающие содержание животных, если при этом не нарушаются санитарные нормы и правила;

b) установки сушилок для белья или кондиционеров снаружи здания;

c) контроля шума;

d) обращения с отходами;

e) курения;

f) парковочных мест;

g) детских площадок и зон отдыха.

(2) Регламенты ассоциации не подлежат государственной регистрации.

(3) Регламенты ассоциации должны быть изложены простым и лаконичным языком.

(4) Регламенты, принятые решением общего собрания, являются обязательными для исполнения всеми собственниками, ассоциацией и органами ассоциации.

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

Ничтожными признаются положения устава ассоциации или регламентов ассоциаций, которые:

a) противоречат положениям настоящего закона или другим императивным нормам права;

b) ограничивают права одного либо нескольких собственников несоразмерно с целью, преследуемой таким ограничением.

**Статья 31.** Использование средств электронной

коммуникации

(1) Собственник может письменным заявлением уведомить ассоциацию о своем адресе электронной почты или другом средстве электронной коммуникации, посредством которых он намерен в рамках своих отношений с ассоциацией получать от нее извещения, счета-фактуры и информацию, подавать заявления и осуществлять право голоса.

(2) Ассоциация может ввести в практику использование средств электронной коммуникации и голосования, такие как электронная почта, платформа e-Кондоминиум и прочее. Информация о средствах электронной коммуникации и голосования, организованных ассоциацией и предоставленных в распоряжение собственников, публикуется заранее на досках объявлений или с использованием других способов коммуникации.

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

(4) В случае, предусмотренном частями (1) или (2), ассоциация обязана направлять извещения, счета-фактуры и информацию на бумажном носителе, а также, по запросу, через указанное средство электронной коммуникации. Если ассоциация имеет возможность пользоваться средствами электронной коммуникации, а собственник письменным заявлением прямо отказался от своего права получать

уведомления, счета-фактуры и информацию на бумажном носителе, ассоциация должна обеспечить их передачу исключительно через средства электронной коммуникации.

(5) Уведомление, предусмотренное частями (1), (2) или (3), утрачивает силу с момента, когда ассоциации становится известно о смене собственника соответствующей единицы.

## Часть 2

## Органы ассоциации

**Статья 32.** Руководящие и контрольные органы

ассоциации

(1) Органами ассоциации являются:

a) общее собрание или, в зависимости от обстоятельств, общее собрание, посвященное особому интересу;

b) совет;

c) администратор ассоциации;

d) ревизор или ревизионная комиссия.

(2) Общее собрание может принять решение не назначать совет или ревизионную комиссию. В этом случае администратор ассоциации обязан всякий раз поднимать вопрос о назначении отсутствующего органа на ежегодном общем собрании.

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

(4) Полномочия общего собрания не могут быть ограничены.

(5) Срок полномочий, предоставленных членам органов ассоциации общим собранием, не может превышать трех лет с возможностью его возобновления. Срок полномочий члена органа ассоциации продлевается по праву до даты назначения на эту должность другого лица.

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

(1) Собственники участвуют в деятельности органов ассоциации на безвозмездной основе, за исключением случая, когда годовой бюджет ассоциации предусматривает за это вознаграждение, размер которого устанавливается и утверждается общим собранием.

(2) Если члены органов ассоциации были назначены до сдачи в эксплуатацию здания кондоминиума, срок их полномочий истекает на первом общем собрании,

которое проводится после дня сдачи в эксплуатацию.

(3) Члены органов ассоциации не являются работниками ассоциации.

**Статья 34.** Общее собрание и его компетенции

(1) Общее собрание является высшим руководящим органом ассоциации, который образуют все собственники в кондоминиуме.

(2) Решения общего собрания, принятые в соответствии с законом, обязательны для всех собственников в кондоминиуме, в том числе не участвовавших в собрании или голосовавшими против, а также для всех органов ассоциации.

(3) Общее собрание имеет следующие исключительные компетенции:

a) утверждает изменения и дополнения к уставу ассоциации или утверждает новую редакцию устава;

b) утверждает годовой бюджет ассоциации (запланированные доходы и запланированные расходы);

c) утверждает размер взноса в фонд и иных взносов, предусмотренных настоящим законом;

d) утверждает каждый случай использования средств фонда, кроме предусмотренных в утвержденном годовом бюджете;

e) утверждает годовые отчеты других органов ассоциации;

f) утверждает годовые финансовые отчеты;

g) утверждает условия заключения договоров на выполнение работ, необходимых для содержания, ремонта и модернизации общих частей, а также для повышения энергоэффективности, и выделяемый на них бюджет; при необходимости утверждает размер взносов собственников на покрытие этих расходов;

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

i) назначает и отзывает до истечения срока полномочий администратора ассоциации, членов совета (в том числе, при необходимости, председателя совета) и ревизионной комиссии (ревизора), а также членов других органов, учрежденных общим собранием;

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

k) утверждает, изменяет и отменяет регламент кондоминиума и другие

регламенты ассоциации;

l) утверждает годовой и среднесрочный (на период 2–3 года) планы управления, обслуживания, эксплуатации, реконструкции, модернизации, восстановления и других мероприятий по развитию кондоминиума;

m) утверждает условия отбора субъекта хозяйственной деятельности; назначает и отзывает субъекта хозяйственной деятельности; утверждает условия договора на оказание услуг по хозяйственной деятельности с субъектом хозяйственной деятельности и любые вносимые в него изменения;

n) утверждает условия получения ассоциацией возмездного финансирования (ссуда, кредит, лизинг и др.);

o) утверждает признание правовой ответственности и осуществление выплат ассоциацией в пользу лиц, перед которыми ассоциация несет ответственность согласно части (8) статьи 18, за исключением случая, когда ассоциация была обязана окончательным судебным решением возместить ущерб, или выплат, производимых страховым обществом на основании страхового полиса, покрывающего соответствующий риск;

p) принимает решения по объектам и мероприятиям, непосредственно связанным с необходимостью содержания и ремонта общих частей, предоставлением услуг по использованию единиц, а также рабочими и общественными потребностями работников ассоциации;

q) если не определено иное, решает, каким образом распределяются расходы на покрытие разницы между показаниями измерительного оборудования (счетчика), установленного в точке подключения кондоминиума или одной из частей кондоминиума, и измерительного оборудования (счетчиков), установленных в единицах;

r) утверждает условия сдачи внаем общих частей;

s) дает заключение на проект акта об изменении кондоминиума;

t) одобряет установку или обслуживание в любой из общих частей:

– камер видеонаблюдения;

– антенн, передатчиков и других устройств, способных испускать излучение;

– рекламных щитов и других знаков, которые могут затронуть архитектурное убранство кондоминиума;

– систем электронного доступа;

– барьеров ограничения доступа и заборов;

u) принимает другие решения, в соответствии с настоящим законом относящиеся

к компетенции общего собрания.

(4) Запрещается ограничение компетенций общего собрания, предусмотренных частью (3), или их делегирование другому органу ассоциации либо другому лицу.

(5) Уставом могут предусматриваться и другие компетенции общего собрания.

(6) Общее собрание может принимать решения по любому другому вопросу, не предусмотренному частью (3). Если решением данного вопроса занимается другой имеющийся при ассоциации орган, при его рассмотрении следует учитывать мнение этого органа, но если такие консультации не проводились, это не повлияет на действительность решения общего собрания.

(7) Решения общего собрания принимаются открытым голосованием, если собранием не установлено иное.

(8) Общее собрание принимает решения на заседаниях с личным участием собственников, посредством переписки или в смешанной форме в соответствии со статьями 35–43.

(9) Вместо созыва и проведения заседания общего собрания общее собрание может принимать решения путем подписания собственниками, которым принадлежит по меньшей мере две третьих прав голоса всех собственников в кондоминиуме, решения, изложенного в письменной форме, при условии, что на странице, где будет проставляться подпись, помещается весь текст решения и указана ассоциация, общее собрание которой приняло это решение. Протокол в этом случае не составляется.

(10) Решение в письменной форме, указанное в части (9), может быть инициировано также на общем собрании с личным присутствием при условии, что констатировано отсутствие кворума и большинство присутствующих собственников выражают ad hoc свое желание инициировать принятие письменного решения в соответствии с частью (9).

**Статья 35.** Созыв общего собрания и извещение

(1) Общее собрание созывается не реже одного раза в год администратором ассоциации:

a) по инициативе администратора ассоциации;

b) на основании решения совета либо требования председателя совета;

c) на основании решения ревизионной комиссии (ревизора);

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

(2) Общее собрание созывается в течение 14 дней после получения запроса, предусмотренного пунктом b) или c) части (1), либо требования, предусмотренного пунктом d) части (1). Если администратор ассоциации не созывает общее собрание в

предусмотренный срок, общее собрание созывается запрашивающим органом или запрашивающими собственниками самостоятельно.

(3) В любое время до созыва общего собрания каждый собственник вправе потребовать от ассоциации включить в повестку дня очередного общего собрания определенные вопросы при условии, что они относятся к компетенции общего собрания и принимаются большинством присутствующих на собрании членов ассоциации. Ассоциация не вправе изменять предложенные собственником формулировки вопросов повестки дня.

(4) В извещении о созыве общего собрания указываются дата и место проведения общего собрания (в случае проведения собрания с личным участием или в смешанной форме), повестка дня (с вопросами, включение которых запрашивается в соответствии с частью (3)), место и порядок ознакомления с подготовительными материалами, относящимися к повестке дня собрания, а также информация о том, какое количество присутствующих необходимо для признания общего собрания правомочным (кворум). Извещение передается одним из следующих способов по выбору созывающего собрание лица:

a) лично, с проставлением подписи на копии извещения или в списке участников, при условии, что на странице для проставления подписей помещается весь текст извещения;

b) опусканием в почтовый ящик единицы, если собственник до этого не потребовал исключить такой способ отправки извещений;

c) почтовым отправлением; или

d) согласно статье 31.

(5) В случаях, предусмотренных пунктами b)–d) части (4), промежуток времени со дня опускания в ящик в соответствии с пунктом b) части (4) или, по обстоятельствам, дня отправки извещения в соответствии с пунктами c) или d) части (4) до дня проведения заседания должен составлять не менее 10 дней. От ассоциации не требуется проверки доставки получателю извещения в соответствии с пунктами b), c) или d) части (4).

(6) Собственники получают извещение о проведении общего собрания и участвуют непосредственно или через уполномоченного представителя, в том числе на основании доверенности, составленной собственником в письменной форме.

(7) Любая погрешность, связанная с отсутствием извещения и/или нарушением порядка и сроков извещения о проведении общего собрания с личным участием или в смешанной форме, считается устраненной в отношении собственника, который:

a) подписал список участников согласно пункту a) части (4); или

b) зарегистрировался в качестве участника этого общего собрания согласно части (4) статьи 36.

**Статья 36.** Проведение общего собрания

(1) Общее собрание с личным участием или в смешанной форме проводится в тот день, в то время и в том месте, которые указаны в направленном каждому собственнику извещении о его созыве. Регистрацию собственников и принадлежащих им голосов организуют орган ассоциации или собственники, созвавшие общее собрание.

(2) Собственник может присутствовать на общем собрании физически, по видеоконференцсвязи или с помощью любых других средств электронной коммуникации, позволяющих идентифицировать его личность и поддерживать двустороннюю коммуникацию. Организационно-технические меры для обеспечения участия собственников, избравших форму участия, отличную от физического присутствия, принимает организатор заседания.

(3) В собрании участвует лично или через представителя собственник, включенный в ведущийся ассоциацией список собственников, имеющих право участвовать в общем собрании, а также другое лицо, представившее достаточные доказательства получения им права собственности на единицу в кондоминиуме.

(4) В случае участия с физическим присутствием не может участвовать в голосовании собственник, который не зарегистрировался проставлением подписи в списке собственников, имеющих право участвовать в общем собрании. За собственника, участвующего в общем собрании по видеоконференцсвязи или через другое средство электронной коммуникации, предусмотренное в части (2), проставляет свою подпись и пометку о регистрации председатель заседания.

(5) На общем собрании имеется кворум и оно правомочно принимать решения, если на нем присутствуют или представлены собственники, которым принадлежат более половины прав голоса.

(6) При отсутствии кворума орган или собственники, созвавшие собрание, устанавливают дату повторного созыва общего собрания. Общее собрание может быть созвано повторно не ранее чем через 48 часов и не позднее чем через 30 дней после первоначально установленной даты. Для выполнения требований, предусмотренных частями (4) и (5) статьи 35 в отношении повторного общего собрания, в извещении о созыве общего собрания на случай возможного отсутствия кворума на первом общем собрании может быть указана дата проведения как первого, так и повторного общего собрания.

(7) На повторном общем собрании имеется кворум, если на нем присутствуют или представлены собственники, которым принадлежит более одной четвертой прав голоса. Повестка дня этого собрания такая же, как и у первого общего собрания.

(8) Общее собрание возглавляет председатель совета, а если у совета ассоциации отсутствует председатель – администратор ассоциации или другое лицо, за избрание которого председателем заседания проголосовали большинство собственников, присутствующих или представленных на собрании. Протокол общего собрания

составляет секретарь собрания, избранный голосами большинства собственников, присутствующих или представленных на собрании.

(9) Общее собрание голосованием принимает решение по вопросам, включенным в повестку дня. Общее собрание может принимать решения по вопросам, включенным в повестку дня путем ее дополнения.

(10) Общее собрание в любой момент его проведения может принимать решения, регулирующие проведение идущего в данный момент собрания, касающиеся порядка выступлений, замены председателя собрания, способа голосования – открытое или тайное, поднятием рук или с помощью бюллетеней.

(11) Каждый участник собрания выбирает язык общения на собрании. Председатель заседания по мере возможности помогает участникам преодолевать языковые и другие коммуникационные барьеры.

(12) Председатель заседания имеет право и обязан принимать следующие меры:

a) осуществлять продуктивное ведение заседания с целью представления информации, существенной для принятия решений по вопросам повестки дня, обсуждения проблем по существу и экономии времени участников заседания;

b) проявлять по отношению к участникам, желающим выступить, твердость, ограничивая отведенное на выступление время и количество выступлений, и не позволять отклонений от вопросов, обсуждаемых в повестке дня;

c) требовать от участников сохранять уважительное поведение и тон в ходе заседания, а в случае несоблюдения требований лишать их права на выступление.

(13) Участник, который намеревается представить на заседании большой объем информации, имеет право переслать его в письменной форме через одно из средств электронной коммуникации не позднее чем за 24 часа до заседания органу, созвавшему собрание, который обязан разослать его тем же способом собственникам, избравшим способом коммуникации с ассоциацией средства электронной коммуникации.

(14) Регламенты ассоциаций могут предусматривать и другие правила поведения участников собрания.

(15) Если председатель заседания считает, что он не в состоянии принять меры, предусмотренные частью (13), он имеет право и обязан предложить общему собранию принять решение о перерыве в заседании с его возобновлением в этот же день в более позднее время либо на следующий день. Заседание возобновляется во время, установленное общим собранием. При отсутствии кворума в возобновленном заседании составляется протокол по уже проведенному заседанию, а для обсуждения вопросов, оставшихся в повестке дня, созывается повторное собрание.

**Статья 37.** Количество голосов, необходимое

для принятия решений

(1) Решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовало более половины присутствующих или представленных на собрании собственников. В случае проведения общего собрания посредством переписки или в смешанной форме решение общего собрания считается принятым, если за него проголосовало более половины всех собственников в кондоминиуме.

(2) Не менее чем двумя третями голосов собственников в кондоминиуме принимаются решения общего собрания по следующим вопросам:

a) роспуск ассоциации, назначение ликвидатора и утверждение ликвидационного баланса в разрешенных законом случаях;

b) утверждение условий получения ассоциацией возмездного финансирования (ссуда, кредит, лизинг и т. д.), если при этом сумма всех возмездных финансирований, которые должна будет возвратить ассоциация, превысит общую сумму доходов, заложенных в предыдущем годовом бюджете ассоциации;

c) утверждение годового бюджета ассоциации (планируемые доходы, планируемые расходы и перенаправление таких расходов);

d) утверждение размеров долевого взноса, взноса в фонды ассоциации и иных отчислений и платежей, предусмотренных настоящим законом и предназначенных для финансирования общего имущества (общих частей);

e) предоставление в отношении общих частей права пользования, в том числе права сервитута.

**Статья 38.** Право голоса собственника

(1) Уставом устанавливается одна из следующих систем распределения голосов на общем собрании:

a) исключительное право собственности на одну единицу предоставляет собственнику на общем собрании право одного голоса, равного по удельному весу голосам других собственников (одна единица = один голос); или

b) каждое исключительное право собственности на одну единицу предоставляет на общем собрании право голоса, удельный вес которого пропорционален размеру доли участия, приходящейся на данную единицу (голос, пропорциональный доле участия).

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

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

b) на общем собрании ассоциации, которая не управляет кондоминиумом жилого

назначения, применяется система, предусмотренная в пункте b) части (1).

(3) Список собственников, имеющих право участия в общем собрании, может быть изменен на этапе регистрации, если собственник представляет документы, необходимые для его включения в этот список.

(4) Собственник (или его представитель) не имеет права голоса по следующим вопросам:

a) его освобождение (или освобождение его аффилированного лица) от обязательств или ответственности перед ассоциацией;

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

c) инициирование судебной процедуры между ним (или его аффилированным лицом) и ассоциацией;

d) рассмотрение или оценка его деятельности (или деятельности его аффилированного лица) либо, в случае собственника–юридического лица, – его представителя в качестве члена одного из органов ассоциации.

(5) При установлении кворума в общем собрании и требований по голосованию для принятия решения по вопросам, указанным в части (4), собственник без права голоса не принимается в расчет.

(6) Положения частей (4) и (5) не применяются, если собственнику принадлежит доля, превышающая необходимую для кворума. В этом случае все сделки между ассоциацией и данным собственником оформляются в письменной форме.

(7) Независимо от формы проведения общего собрания собственник может принимать в нем участие лично или через своего представителя, полномочия которого оформляются в письменной форме. Участие представителя в общем собрании не лишает собственника права участия в этом собрании (с правом голоса только для одного из них).

(8) Максимальное количество собственников, которых может представлять одно лицо, предусматривается уставом ассоциации, но не может превышать пять человек. В этом случае представителю разрешается зарегистрироваться в качестве представителя собственников в дозволенных законом количественных пределах.

(9) Собственника единицы жилого назначения может представлять на общем собрании без подтверждения полномочий родственник первой степени родства, если собственник до проведения собрания не сообщил ассоциации об ином.

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

(11) Если единица обременена правом узуфрукта, пользования или проживания,

право голоса осуществляется в соответствии со статьей 615 Гражданского кодекса № 1107/2002. То же правило применяется по аналогии в случае договора об отчуждении жилья с условием пожизненного содержания.

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

его решений

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

a) название и место расположения ассоциации;

b) дату и место проведения заседания;

c) общее количество членов и количество присутствующих членов;

d) имена председателя и секретаря заседания;

e) повестку дня;

f) краткое содержание выступлений;

g) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня. В случае проведения общего собрания посредством переписки указывается также, какие собственники проголосовали «за» и «против». Собственники идентифицируются по номеру единицы и, по обстоятельствам, по номеру дома, номеру подъезда;

h) тексты решений, принятых по каждому вопросу;

i) по требованию собственника, выразившего по поводу решения особое мнение, – изложение особого мнения этого собственника. Особое мнение может быть также представлено в письменной форме в течение трех дней после проведения собрания с приложением его к протоколу.

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

a) список участников, при его наличии;

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

c) копии доверенностей представителей, заверенные подписью секретаря заседания.

(3) Протоколы передаются на постоянное хранение администратору ассоциации.

(4) Решения, принятые на общем собрании, сообщаются всем собственникам в 10-дневный срок со дня проведения общего собрания путем вывешивания текстов решений на доске объявлений или посредством другого источника информации в

соответствии со статьей 63. Если ассоциация располагает адресом электронной почты собственника, тексты решений в те же сроки направляются по данному адресу.

**Статья 40.** Проведение общего собрания посредством

переписки

(1) Общее собрание может проводиться посредством переписки. В этом случае орган ассоциации или собственники, на законных основаниях созвавшие общее собрание, направляют собственникам извещение с указанием повестки дня и установленного для голосования срока. К извещению прилагаются необходимые материалы и бюллетень для голосования с формулировками предлагаемых решений.

(2) В течение срока, установленного для голосования, собственники направляют органу ассоциации или собственникам, на законных основаниях созвавшим общее собрание, подписанные бюллетени с поданным ими голосом.

(3) Если собственник указал в письменной форме адрес электронной почты, по которому он согласен вести переписку с ассоциацией, орган ассоциации или собственники, на законных основаниях созвавшие общее собрание, извещают собственника об этом по электронной почте. Отправка выбранного варианта голосования с адреса электронной почты собственника приравнивается к подписанию бюллетеня для голосования.

(4) Собственник может участвовать в собрании и может голосовать с помощью другого средства электронной коммуникации, введенного в практику ассоциацией в соответствии со статьей 31.

(5) Подписание собственником в кондоминиуме одного из решений общего собрания приравнивается к подписанию бюллетеня для голосования при условии, что на странице для проставления подписи помещается весь текст решения и указана ассоциация, общее собрание которой приняло это решение.

(6) Если голосование от имени собственника в кондоминиуме на общем собрании осуществлялось с использованием средства электронной коммуникации, выбранного этим собственником, или платформы е-Кондоминиум, собственник в кондоминиуме не может потребовать аннулирования его голоса по истечении срока, установленного для голосования, ссылаясь на ошибку или на факт доступа к средству электронной коммуникации неуполномоченного лица, кроме случаев, когда собственник в кондоминиуме докажет, что стал жертвой мошенничества.

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

(8) Положения настоящего закона, касающиеся общего собрания с личным участием, применяются соответствующим образом к общему собранию посредством переписки только в той мере, в какой они совместимы с особенностями собрания посредством переписки.

**Статья 41.** Проведение общего собрания

в смешанной форме

(1) Общее собрание может проводиться в смешанной форме. В этом случае одни собственники могут голосовать путем участия в общем собрании в соответствии с положениями, применимыми к проведению общего собрания с личным участием, а другие – путем заполнения бюллетеня для голосования в соответствии с положениями, применимыми к проведению общего собрания посредством переписки.

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

**Статья 42.** Ничтожность решений общего собрания

(1) Решения общего собрания являются ничтожными или оспоримыми в случаях и на условиях, установленных статьей 202 Гражданского кодекса № 1107/2002.

(2) В случае, когда с решением общего собрания прямо выразили согласие большинство собственников в кондоминиуме на собрании или вне его, данное решение остается в силе и не может быть отменено, даже если были допущены нарушения правил созыва общего собрания, его проведения, голосования на общем собрании или составления его протокола.

**Статья 43.** Собрание, посвященное особому интересу

(1) Определенные собственники, объединенные объективным критерием (все собственники из одного кондоминиума, если в ассоциацию входят собственники из нескольких кондоминиумов; все собственники из одного подъезда; все собственники кладовок; все собственники парковочных мест; все собственники, имеющие доступ к определенной услуге или определенным общим частям; другие категории собственников, которые могут быть установлены в уставе или регламенте ассоциации) (далее – *собственники с особым интересом*), могут быть созваны на собрание, посвященное особому интересу, и могут принимать решения, касающиеся особого интереса (особое решение), в той мере, в какой это не затрагивает интересов других собственников в кондоминиуме. В связи с этим созыв собрания, посвященного особому интересу, осуществляется администратором ассоциации по представленному в письменной форме требованию не менее 10 процентов общего числа собственников, подпадающих под соответствующий критерий.

(2) В решении о созыве собрания, посвященного особому интересу, и протоколе собрания, посвященного особому интересу, должен под угрозой ничтожности указываться объективный критерий, определяющий собственников с особым интересом.

(3) Особое решение обязательно к исполнению только собственниками с особым интересом, управомоченными для участия в собрании, посвященном особому интересу. Собрание, посвященное особому интересу, может принять по вопросам,

представляющим особый интерес, решение о мерах, непосредственно связанных с нуждами содержания, ремонта и обустройства общих частей.

(4) К собранию, посвященному особому интересу, применяются соответствующим образом правовые положения, касающиеся общего собрания, за тем исключением, что требуемое число присутствующих для наличия кворума и число голосов рассчитываются исходя из общего числа собственников с особым интересом, управомоченных для участия в собрании, посвященном особому интересу, и не могут составлять меньше 50 процентов.

(5) Собственники в кондоминиуме, не являющиеся собственниками с особым интересом, не созываются на собрание, посвященное особому интересу, однако имеют право участвовать в нем и выражать свое мнение.

(6) Особое решение исполняется органами ассоциации в той мере, в какой оно не затрагивает интересы собственников, указанных в части (5). Особые решения не могут касаться, в частности, следующего:

1) использования денежных средств ассоциации, за исключением денежных средств, которые в совокупности отвечают следующим условиям:

a) были накоплены ассоциацией после принятия особого решения;

b) поступали от собственников с особым интересом, которые были обязаны соответствующим особым решением внести финансовый вклад;

2) ограничения права собственников в кондоминиуме на пользование общими частями.

(7) Общее собрание ассоциации может в любой момент отозвать особое решение.

**Статья 44.** Администратор ассоциации

(1) Администратор ассоциации может осуществлять от имени ассоциации полномочия, предусмотренные настоящим законом, начиная со дня его регистрации в государственном регистре юридических лиц.

(2) В отступление от положений части (1) общее собрание может решением о назначении возложить на лицо, назначенное администратором ассоциации, определенные компетенции и полномочия, вступающие в силу со дня принятия такого решения. В этом случае применяются статья 201 и часть (6) статьи 374 Гражданского кодекса № 1107/2002.

(3) Администратор ассоциации осуществляет следующие полномочия:

a) управляет ассоциацией в пределах своих полномочий;

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

пределах своих полномочий (лично или через представителя/по доверенности);

c) управляет внесудебными и судебными претензиями третьих лиц, предъявляемыми в отношении ассоциации или в отношении общих частей. Администратор не вправе признавать судебные иски, направленные третьим лицом в отношении общих частей в кондоминиуме, не получив одобрения решением общего собрания;

d) обеспечивает исполнение решений общего собрания и совета;

e) представляет членам других органов ассоциации любую информацию и документы, необходимые для осуществления ими своих полномочий;

f) обеспечивает исполнение годового бюджета, утвержденного общим собранием;

g) в пределах своих полномочий управляет собираемыми с собственников финансовыми средствами, в том числе средствами фонда, а также другими средствами, полученными от другой деятельности, которые размещаются на банковском счете ассоциации;

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

i) обеспечивает ведение бухгалтерского учета ассоциации, а также реестров ассоциации;

j) разрабатывает проект бюджета на следующий год и ежегодно до 30 ноября представляет его на рассмотрение и утверждение общему собранию. В проекте годового бюджета должны быть указаны и разъяснены все статьи бюджета, по которым имеются разногласия между администратором и советом. Общее собрание рассматривает бюджет на следующий год и утверждает его до 31 декабря года, предшествующего бюджетному году. Если общее собрание не утверждает годовой бюджет на определенный финансовый год, в этом финансовом году будет применяться годовой бюджет, действовавший в предыдущем году, с общим сокращением на 5 процентов;

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

l) обеспечивает взыскание задолженности перед ассоциацией с собственников или других лиц; обеспечивает защиту прав и законных интересов ассоциации в судебном и ином порядке;

m) выдает по запросу собственника справку об отсутствии задолженности перед фондом и задолженности по долевому взносу;

n) принимает на работу и увольняет работников ассоциации, издает иные

приказы в соответствии с трудовым законодательством;

o) дает указания работникам ассоциации и издает обязательные для них распоряжения;

p) применяет наказания, предусмотренные регламентом кондоминиума;

q) обеспечивает организацию эксплуатации и ремонт общих частей;

r) обеспечивает проведение энергоаудита зданий кондоминиума и получение сертификата энергетической эффективности;

s) разрешает и осуществляет надзор за установкой поставщиками сетей, необходимых для предоставления собственникам услуг электронных коммуникаций;

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

u) хранит технические паспорта зданий для каждого здания в кондоминиуме и обеспечивает их актуализацию, а также обеспечивает сохранность других документов по деятельности ассоциации;

v) ежегодно составляет и обновляет сводную ведомость ассоциации;

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

x) осуществляет другие полномочия, предусмотренные настоящим законом или уставом ассоциации.

(4) Администратор ассоциации может быть отозван общим собранием в любое время с указанием или без указания причины. Одновременно с отзывом общее собрание избирает нового администратора ассоциации. В случае, когда общее собрание отзывает администратора ассоциации, не избрав одновременно нового, а также в случае отставки администратора, его смерти или невозможности осуществления им своих полномочий по иным причинам в течение самое большее трех месяцев подряд его полномочия до избрания нового администратора осуществляет член совета (если совет был создан), назначенный решением совета.

(5) Если администратор ассоциации отказывается от своего статуса в соответствии с условиями статьи $17^1$ Закона о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей № 220/2007, требование, предусмотренное Законом № 220/2007 о внесении платы до снятия с регистрации администратора ассоциации не применяются. После снятия с регистрации администратора ассоциации на условиях статьи $17^1$ Закона о государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей № 220/2007 орган государственной регистрации направляет ассоциации счет для оплаты сбора, который

должен быть оплачен ассоциацией в течение пяти дней. В случае просрочки платежа применяются положения статьи 942 Гражданского кодекса № 1107/2002.

(6) Администратор вправе потребовать от общего собрания утверждения суммы, не превышающей сумму его брутто-вознаграждения за один месяц, чтобы обеспечить свое участие или участие другого нанятого ассоциацией лица в курсах обучения, непрерывной подготовки и других видах деятельности по развитию навыков в сфере отношений в кондоминиуме.

(7) Администратор не обязан лично представлять ассоциацию в сложных внесудебных спорах или судебных разбирательствах. В этих случаях администратор имеет право нанять адвокатов при условии, что стоимость их услуг не превышает тарифов, рекомендованных Союзом адвокатов, а в соглашении о юридической помощи указано, что адвокат обязан потребовать полного возмещения судебных издержек, понесенных ассоциацией.

(8) В дополнение к положениям статьи 75 Гражданского процессуального кодекса № 225/2003, ассоциация может быть представлена в судебной инстанции членом совета или ревизионной комиссии, если он является лиценциатом права и получил полномочия от администратора или согласно решению общего собрания.

**Статья 45.** Обязанность обеспечить срочное вмешательство

(1) Администратор ассоциации обязан обеспечить принятие мер и осуществление вмешательства в общие части в пределах, строго необходимых для:

a) предотвращения рисков для жизни или здоровья людей либо их имущества;

b) предотвращения рисков для целостности или безопасности кондоминиума;

c) устранения повреждений общих частей.

(2) Администратор ассоциации уполномочен заключать сделки и производить платежи, необходимые для приобретения ассоциацией товаров, работ или услуг, требуемых согласно части (1), без необходимости в получении одобрения от другого органа ассоциации (кроме случаев, когда согласно уставу ассоциации для заключения таких сделок требуется одобрение их условий общим собранием собственников), при условии, что на дату заключения сделки у ассоциации имеется достаточно денежных средств для совершения необходимой закупки.

**Статья 46.** Совет ассоциации

(1) Для надзора за деятельностью администратора и осуществления других полномочий, предусмотренных настоящим законом, общее собрание может назначить совет. Другие полномочия совета могут быть предусмотрены в уставе ассоциации.

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

(3) Администратор может запросить заключение совета по любому вопросу. Администратор обязан заранее проконсультироваться с советом по любому вопросу, связанному с расходами ассоциации, в том числе по проекту годового бюджета.

(4) Совет состоит из нечетного числа членов, которое не может быть меньше трех.

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

(6) Общее собрание может назначить замещающих (резервных) членов совета, которые по праву становятся членами совета в том порядке, в котором они указаны в решении общего собрания, со дня прекращения полномочий члена совета по любым причинам.

(7) Одновременно с избранием членов совета общее собрание избирает председателя совета. Если общее собрание избрало только членов совета, не избрав его председателя, члены совета избирают председателя из своего состава голосами более половины их состава.

(8) Заседание совета созывается не реже одного раза в квартал председателем совета, а в его отсутствие – членом совета, которого уполномочил на это председатель, либо третьей частью членов совета.

(9) Заседание совета правомочно (имеет кворум), если в нем участвуют в месте его проведения или через средства электронной коммуникации более половины членов совета.

(10) Решение совета считается принятым, если за него проголосовало более половины присутствующих на заседании членов в соответствии с частью (9).

(11) Протокол заседания совета подписывается всеми членами, присутствующими на заседании в соответствии с частью (9), независимо от способа голосования. Отказ одного из членов от подписания протокола не влечет его недействительности. В этом случае председатель заседания проставляет соответствующую отметку в протоколе напротив имени соответствующего члена.

(12) Совет может также принимать решения путем подписания всеми членами совета представленного в письменной форме решения без созыва и проведения заседания.

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

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

(2) Ревизор избирается из числа членов ассоциации и не может состоять с администратором в отношениях родства первой степени.

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

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

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

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

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

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

d) по требованию общего собрания или совета отчитывается перед ними о своей деятельности;

e) требует от администратора и членов совета устранить ошибки, нарушения и недостатки, обнаруженные в процессе исполнения ими своих обязанностей.

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

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

(8) Документы ревизионной комиссии (ревизора), протоколы и акты констатации по результатам проведенных проверок, сводки, информационные записки и иного рода документы, включая журнал регистрации протоколов, хранятся в помещении ассоциации и доступны для проверки заинтересованными собственниками.

## Часть 3

## Распределение расходов и заключение

## договоров об опосредованных услугах

**Статья 48.** Обязанность собственника по уплате

долевого взноса

(1) Собственник обязан уплатить ассоциации свой долевой взнос, равный распределенной соответствующим образом на его единицу части от суммы расходов ассоциации, при условии их принятия на себя ассоциацией в соответствии с частью (3). Ассоциации запрещается требовать от собственника любого рода оплату по любым основаниям, не соответствующим требованиям настоящей части.

(2) Если единица находится во владении лица, отличного от собственника, этот владелец несет солидарную с собственником ответственность по уплате ассоциации долевого взноса, но только в отношении обязательств, срок погашения которых наступил в период владения.

(3) Расходы ассоциации несет ассоциация на основании решения общего собрания или положения, прямо выраженного в настоящем законе. К ним, в частности, относятся:

a) расходы, связанные с выплатой вознаграждения органам ассоциации и выплатой заработной платы;

b) расходы на основании договора на оказание услуг по хозяйственной деятельности, заключенному ассоциацией с субъектом хозяйственной деятельности;

c) расходы, связанные с эксплуатацией, ремонтом или содержанием общих частей;

d) судебные издержки, понесенные ассоциацией в соответствии с частью (7) статьи 44;

e) расходы на погашение ассоциацией возвратного финансирования (займа, кредита, лизинга и т.п.), привлеченного ассоциацией на основании решения общего собрания;

f) расходы, связанные с опосредованными услугами, в той части, в какой их не оплачивает непосредственно потребитель в соответствии со статьей 49.

(4) К расходам ассоциации, в зависимости от метода их исчисления и критериев распределения по единицам, относятся следующие:

a) расходы на долю участия;

b) расходы на количество лиц, проживающих или осуществляющих деятельность в единицах;

c) расходы на индивидуальное потребление;

d) расходы на бенефициаров, относящиеся к индивидуальным услугам для собственников, финансовое управление которыми при этом осуществляется через ассоциацию;

e) расходы на технических потребителей;

f) прочие расходы.

(5) Ассоциация обязана соблюдать нормативные акты о порядке распределения расходов ассоциации между собственниками.

(6) Решение общего собрания, нарушающее порядок распределения, установленный настоящим законом или иными нормативными актами, является оспоримым в соответствии со статьей 42. В случае удовлетворения иска судебная инстанция исправляет в целях достижения соответствия закону решение общего собрания в части распределения расходов, которое обретает обратную силу со дня принятия, но только в отношении собственников, подавших иск или присоединившихся к нему. На этапе подготовки дела к судебному разбирательству судебная инстанция обязывает администратора ассоциации проинформировать каждого собственника о возможности присоединения к иску.

(7) Даже если на право на иск об аннулировании, предусмотренное частью (6), распространяется срок исковой давности, собственник может в любое время обратиться в судебную инстанцию с иском к ассоциации об исправлении порядка распределения относящихся к нему расходов. Судебное решение об удовлетворении иска исправляет порядок распределения, и это исправление вступает в силу со дня предъявления иска, если в нем не указана более поздняя дата.

(8) Если из настоящего закона, нормативных актов в данной области, договоров, заключенных ассоциацией с поставщиками, либо из характера расходов не вытекает иной способ распределения, расходы распределяются между единицами пропорционально доле участия. Система распределения голосов на общем собрании, установленная в соответствии со статьей 38, не может влиять на критерии распределения расходов между собственниками в кондоминиуме.

(9) Неиспользование общих частей или отказ от их использования не является основанием для полного или частичного освобождения собственника от расходов, которые он несет в соответствии с настоящим законом.

(10) Поступления ассоциации в виде долевого взноса или других платежей собственников, за счет которых покрываются расходы ассоциации или компенсируется ущерб, нанесенный ассоциации, не облагаются какой-либо формой налога.

**Статья 49.** Заключение ассоциацией договоров

на оказание опосредованных услуг

и ответственность за их оплату

(1) Каждый договор на оказание опосредованных услуг заключает с их поставщиком администратор ассоциации после его утверждения решением общего собрания. Это же правило применяется к договорам, вносящим изменения в такие договоры.

(2) В отступление от положений части (1) администратор ассоциации заключает с поставщиком договор на оказание опосредованных услуг без его утверждения решением общего собрания при выполнении следующих условий:

a) собственники или только некоторые из них нуждаются в соответствующей услуге, а решение общего собрания об отказе от нее отсутствует;

b) договор соответствует образцу или типовому договору, утвержденному НАРЭ или другим компетентным органом; и

c) стоимость услуг установлена НАРЭ или другим компетентным органом в форме тарифа.

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

a) поставщик оказывает услугу каждому собственнику единицы в течение срока, когда он является собственником, и каждому взрослому владельцу единицы в продолжение срока его фактического владения единицей (которые совокупно именуются в настоящей статье *потребителями опосредованных услуг*);

b) каждый потребитель опосредованной услуги, даже не заключив договор об опосредованной услуге, рассматривается настоящим законом как одна из сторон договора на оказание опосредованных услуг, обладающий статусом потребителя услуг, за исключением потребителей, которые в соответствии с законом заключили с поставщиком соответствующей услуги индивидуальный договор;

c) потребители опосредованных услуг из одной единицы несут солидарную ответственность за оплату поставщику стоимости услуг, распределенных на единицу, которая им принадлежит либо которой они владеют, согласно счетам, выставленным поставщиком или другими посредниками, с которыми заключили договор поставщик или ассоциация;

d) поставщик несет ответственность за оказание услуги потребителю опосредованных услуг, в том числе за их надежность и качество, за исключением недостатков, обусловленных инфраструктурой кондоминиума, за которые несет ответственность ассоциация;

e) ассоциация не обязана платить поставщику за опосредованные услуги, оказываемые потребителям опосредованных услуг, и соответствующие услуги не относятся к расходам ассоциации;

f) ассоциация обязана предоставить поставщику всю имеющуюся в ее распоряжении информацию, необходимую для фактурирования, по измерительному оборудованию (приборам учета), которое установлено в кондоминиуме и не установлено в единицах;

g) ассоциация и каждый из потребителей опосредованных услуг могут предъявлять поставщику претензии за нарушение договора на оказание

опосредованной услуги, в том числе в связи с ее надежностью и качеством;

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

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

– между единицами, отключенными от услуг;

– между единицами, по которым не представляются показания измерительного оборудования;

– между единицами, измерительное оборудование внутри которых более не соответствует требованиям закона;

j) неоплата опосредованных услуг частью потребителей не может служить основанием для полного отключения здания от сетей и установок электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и канализации либо для ограничения и прекращения оказания соответствующих услуг собственникам и владельцам единиц, выполняющим все обязательства по оплате в качестве потребителей опосредованных услуг в соответствии с договором на оказание опосредованных услуг.

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

(5) Собственник не может заявить о расторжении обратной силой договора об опосредованных услугах. Решение о расторжении договора об опосредованных услугах принимает общее собрание. Со дня расторжения обратной силой или иного прекращения на законных основаниях действия договора об опосредованных услугах потребители опосредованных услуг перестают быть сторонами этого договора.

(6) Положения настоящей статьи применяются независимо от конкретного наименования договора с поставщиком, если его предметом являются опосредованные услуги.

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

**Статья 50.** Право на отключение от услуг и оплата

расходов

(1) Собственник может отказаться от использования в единице системы центрального отопления или охлаждения здания, если отключение единицы не повлияет на эксплуатацию соответствующей системы.

(2) Собственник отключенной единицы обязан участвовать в расходах на содержание и ремонт системы, ее консервацию и эксплуатацию согласно нормам, действующим в соответствующей области.

(3) Отношения между собственником отключенной единицы и отличным от ассоциации поставщиком теплоносителя регулируются другими законами.

**Статья 51.** Требование неправомерных платежей

(1) Собственник в кондоминиуме не обязан оспаривать адресованные ему ассоциацией, субъектом хозяйственной деятельности или поставщиком опосредованных услуг счет-фактуру или иное платежное извещение, если требование об осуществлении платежа в действительности не имеет к нему отношения. В случае возникновения спора собственник вправе ссылаться как в судебном порядке, так и в порядке исключения на отсутствие законных оснований для требования об осуществлении платежа.

(2) Собственник в кондоминиуме обязан осуществлять платежи только по задолженностям, имеющимся у него в соответствии с настоящим законом.

(3) Добровольная уплата собственником в кондоминиуме требуемого платежа не делает такой платеж действительно имеющим отношение к собственнику, даже если тот знал или мог знать о его необоснованности. Собственник может потребовать возврата платежа или рассматривать его как аванс в счет будущих платежей.

(4) Собственник имеет право в любое время сообщить отправителю счетов-фактур или других платежных извещений об ошибочно направляемых ему требованиях об осуществлении платежей, даже если он уже произвел оплату. Отправитель обязан рассмотреть жалобу в течение месяца.

**Статья 52.** Распределение судебных издержек в споре

между собственником и ассоциацией

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

(2) Собственник, являющийся ответчиком в судебном процессе по иску, предъявленному ассоциацией, освобождается от участия в повлеченных этим иском судебных издержках ассоциации, если иск был полностью отклонен судебной инстанцией. Эти издержки распределяются ассоциацией между остальными собственниками.

(3) Собственник, судебный иск которого против ассоциации полностью удовлетворен судебной инстанцией, освобождается от участия в повлеченных этим иском судебных издержках ассоциации. Эти издержки распределяются ассоциацией между остальными собственниками.

(4) В случае частичного удовлетворения иска собственник, являющийся истцом или ответчиком, обязан участвовать в судебных издержках ассоциации, за исключением издержек ассоциации, которые в соответствии с решением судебной инстанции возмещает ассоциации участник судебного процесса.

(5) Собственник, который в соответствии с настоящей статьей освобождается от участия в судебных издержках ассоциации, но в соответствии с частью (1) уже участвовал в этих издержках, имеет право на их возмещение ассоциацией без учета процентов. Ассоциация либо засчитывает сумму, подлежащую возмещению собственнику, в счет платежей, которые он должен или будет должен произвести ассоциации, либо возмещает ее собственнику согласно заявлению, поданному им до выполнения ассоциацией такого зачета.

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

## Часть 4

## Фонд ремонта и развития

**Статья 53.** Учреждение фонда ремонта и развития

(1) Ассоциация обязана учредить фонд ремонта и развития (далее – *фонд*).

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

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

(4) Ассоциация может иметь только один банковский счет, на котором хранятся средства фонда. В случае ассоциаций с несколькими кондоминиумами в значении статьи 77 для каждого кондоминиума имеется отдельный фонд на отдельном банковском счете.

**Статья 54.** Взносы в фонд

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

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

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

(4) Каждый собственник выплачивает в фонд взносы пропорционально доле участия, распределенной на его единицу.

(5) Общее собрание может принять решение об освобождении некоторых собственников от обязанности уплаты взносов в фонд или может установить дифференцированные графики уплаты взносов в фонд для собственников из категории социально уязвимых лиц.

(6) Собственник обязан уплатить в фонд взнос, установленный в соответствии с настоящим законом.

(7) В счетах-фактурах, выставляемых собственникам, отдельной строкой указывается размер взноса в фонд.

(8) Поступления ассоциации, представляющие собой взносы в фонд, не облагаются какой-либо формой налога.

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

**Статья 55.** Средства фонда

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

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

a) осуществление срочного вмешательства, предусмотренного частью (1) статьи 45;

b) инвентаризация, паспортизация и проведение технической экспертизы здания;

c) проведение энергоаудита здания авторизованными энергоаудиторами;

d) разработка проектной документации для реконструкции, модернизации, реабилитации и ремонта; согласование, проверка и экспертиза соответствующего проекта; получение разрешения на строительство и других разрешительных документов, необходимых в соответствии с законом;

e) производство работ по реконструкции, модернизации, реабилитации или ремонту здания, инженерных сетей и других общих частей, а также его тепловая реабилитация и повышение энергоэффективности;

f) услуги технического надзора;

g) платежи, причитающиеся к выплате ассоциацией на основании договоров о кредите (займе) на финансирование работ по реконструкции, модернизации, восстановлению или ремонту общих частей;

h) проведение работ по сносу здания в случае констатации аварийного состояния и невозможности проведения работ по реконструкции или в других подобных ситуациях.

(3) Ассоциация должна один раз в квартал информировать собственников об остатке средств на банковском счете фонда.

(4) Финансово-экономическая отчетность по фонду с констатацией доходов и расходов ежегодно представляется на утверждение общему собранию.

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

**Статья 56.** Защита банковского счета фонда

(1) Запрещается наложение ареста или принудительное исполнение в виде обращения взыскания на средства, находящиеся на банковском счете фонда, для удовлетворения требований кредиторов ассоциации, за исключением случая, когда требование вытекает из заключенного с ассоциацией договора, в котором прямо предусмотрено, что на основании соответствующего договора ассоциация осуществляет платежи с банковского счета фонда (условие о выплатах из фонда).

(2) Договор, по которому ассоциация совершает закупку товаров, работ или услуг и который содержит условие о выплатах из фонда, является ничтожным, если на момент заключения договора размер остатка фонда был недостаточным для покрытия 100 процентов суммы, причитающейся к оплате ассоциацией по договору, за исключением случаев предоставления грантов или утвержденных общим собранием случаев договоров, полная или частичная оплата по которым будет производиться из средств, отличных от средств из фонда, таких как займы и кредиты. Если ассоциации были поставлены товары, работы или услуги на основании договора, признанного ничтожным в соответствии с настоящей частью, то для целей статьи 1996 Гражданского кодекса № 1107/2002 ни ассоциация, ни собственники не обязаны возвращать полученное таким образом обогащение.

## Часть 5

## Механизмы обеспечения финансовой

## устойчивости ассоциации

**Статья 57.** Финансово уязвимые собственники

(1) Администратор ассоциации должен определить, какие собственники в

ассоциации относятся к категории социально уязвимых лиц на основании критериев, установленных общим собранием.

(2) Администратор ассоциации уполномочен ходатайствовать от имени собственника, относящегося к категории социально уязвимых лиц, перед органами власти и другими лицами о получении в интересах этого собственника пособий, субсидий и другой финансовой или материальной помощи, подавая с этой целью заявления и судебные иски. Администратор информирует собственника о принятых мерах.

**Статья 58.** Взыскание долгов перед ассоциацией

(1) Если общим собранием не принято иного решения, администратор ассоциации решает, когда и каким образом (но не допуская превышения срока исковой давности) взыскивать долги собственников и других лиц перед ассоциацией.

(2) В случае собственника из категории социально уязвимых лиц администратор ассоциации имеет право проводить переговоры и согласовывать график уплаты долгов (график погашения задолженностей), сроки уплаты которых при этом не могут превышать 12 месяцев со дня подписания графика.

(3) Если у собственника за период, составляющий три месяца или более, накопился неоплаченный долг либо если он нарушает график погашения задолженностей, администратор ассоциации обязан инициировать взыскание долга. Общее собрание может установить другой порог, при достижении которого вступает в силу обязанность администратора ассоциации инициировать взыскание долга.

(4) Ассоциация не может решениями своих органов устанавливать пеню или проценты за просрочку в случае просрочки платежа одного собственника или владельца в пользу ассоциации. В случае просрочки ассоциация взимает установленные законом проценты за просрочку в соответствии со статьей 942 Гражданского кодекса № 1107/2002. Право ассоциации на возмещение ущерба в части, не покрываемой установленными законом процентами за просрочку, остается в силе.

**Статья 59.** Упрощение взыскания долгов собственников

перед ассоциацией.

Полномочия авторизованного лица

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

(2) Авторизованное лицо, выполняющее функции секретаря общего собрания,

несет ответственность за:

a) проверку соблюдения правил созыва общего собрания и может с этой целью устанавливать, были ли отправлены в соответствии с частью (4) статьи 35 извещение или, в зависимости от обстоятельств, бюллетени для голосования;

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

c) подсчет голосов, поданных на общем собрании, или, в зависимости от обстоятельств, бюллетеней для голосования и констатация принятия или непринятия предложенного решения;

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

e) проверку доведения до сведения собственников протокола общего собрания.

(3) Авторизованное лицо не несет ответственность за любую другую информацию, содержащуюся в протоколе общего собрания. Соответствующая отметка проставляется в удостоверительной надписи, которую авторизованное лицо проставляет на протоколе. Образец удостоверительной надписи утверждается Министерством юстиции.

(4) Авторизованное лицо, выполняющее функции секретаря общего собрания, не несет ответственность в случае, если решение общего собрания отменено по иным обстоятельствам, чем те, за которые оно несет ответственность согласно части (2).

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

(6) Надлежащим образом составленный и заверенный удостоверительной надписью уполномоченного лица протокол является в значении статьи 11 Исполнительного кодекса № 443/2004 исполнительным документом в отношении возлагаемых на собственников денежных обязательств перед ассоциацией, рассчитанных в соответствии с решением общего собрания, которое содержится в соответствующем протоколе.

(7) Протокол, предусмотренный в части (6), является исполнительным документом только в отношении платежей, срок погашения которых наступает в период между датой принятия решения общего собрания, занесенного в протокол, и датой истечения двухлетнего срока со дня проведения общего собрания, по которому он был составлен.

**Статья 60.** Привилегия ассоциации

(1) В соответствии с законом требования ассоциации к собственнику, вытекающие из его статуса собственника в кондоминиуме, считаются привилегированными требованиями второй очереди согласно положениям статьи 145

Исполнительного кодекса № 443/2004.

(2) Привилегия ассоциации ограничивается суммой, равной долевому взносу собственника за финансовый год, предшествующий году осуществлению привилегии, согласно утвержденной финансовой отчетности. При отсутствии утвержденной финансовой отчетности учитываются фактически понесенные ассоциацией административные расходы, которые могут быть утверждены ассоциацией. Ассоциация представляет судебному исполнителю/ипотечному кредитору в срок не позднее 5 рабочих дней с момента запроса точный размер суммы привилегии. Если по истечении указанного срока такая информация не предоставлена, распределение сумм будет производиться без учета привилегии ассоциации.

(3) Привилегия может быть реализована только за счет средств, вырученных от принудительной продажи единицы в порядке осуществления ипотечного права на единицу, принудительного исполнения путем обращения взыскания на единицу в соответствии с условиями Исполнительного кодекса.

(4) Если ипотечный кредитор осуществляет ипотечное право на единицу, он обязан выплатить ассоциации из средств, вырученных от принудительной продажи обремененной ипотекой единицы, денежную сумму, равную требованию ассоциации, в пределах привилегии и с сохранением преимущества перед обеспеченным требованием ипотечного кредитора. Это же правило применяется к судебному исполнителю до распределения взыскателю вырученных от продажи средств.

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

**Статья 61.** Страхование общего имущества

в кондоминиуме

(1) Ассоциация может застраховать общие части от любого риска причинения ущерба, если это одобрено общим собранием. Решение по выбору страховщика относится к компетенции общего собрания и принимается на том же собрании, на котором принято решение о страховании.

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

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

**Часть 6**

## Прозрачность информации

**Статья 62.** Прозрачность контактных данных

(1) В документах/актах, издаваемых ассоциацией или ее органами, таких как протоколы и счета-фактуры, должны быть указаны:

a) наименование и местоположение ассоциации;

b) адрес электронной почты ассоциации;

c) имя и номер телефона администратора ассоциации;

d) имя или наименование, адрес электронной почты и номер телефона субъекта хозяйственной деятельности, если таковой имеется.

(2) Неуказание данных, требуемых согласно части (1), не является основанием для аннулирования документов/актов, однако может дать право собственнику на возмещение расходов в связи с получением соответствующей информации.

**Статья 63.** Прозрачность документов ассоциации

(1) Если решением общего собрания не предусмотрено иное, ассоциация должна создать онлайн-платформу, обеспечивающую в любое время собственниками бесплатный доступ по меньшей мере к следующим документам, представленным в письменной форме:

a) устав ассоциации со всеми внесенными в него изменениями в форме, в которой они были представлены для государственной регистрации;

b) если в устав были внесены изменения – консолидированный вариант устава ассоциации, подготовленный и подписанный администратором ассоциации в знак подтверждения соответствия;

c) регламенты ассоциации;

d) протоколы общих собраний ассоциации;

e) список единиц (без указания имени собственника), собственники которых имеют просроченные и непогашенные долги перед ассоциацией;

f) список судебных процессов, в которых участвует ассоциация;

g) обороты по банковским счетам ассоциации;

h) договоры, заключенные ассоциацией;

i) годовые сводные ведомости.

(2) Если документы содержат персональные данные, администратор ассоциации должен удалить соответствующие данные из варианта для размещения на платформе.

Не являются персональными данными собственника номер единицы или ее кадастровый номер.

(3) Подачей в ассоциацию любого заявления собственник безоговорочно соглашается на раскрытие его содержания органам ассоциации и собственникам.

(4) В отношениях с собственником в кондоминиуме или органами ассоциации ассоциация не может ссылаться на то, что документы и информация ассоциации составляют коммерческую тайну. Условия договоров и других сделок, стороной которых является ассоциация, признаются ничтожными в той мере, в какой они противоречат положениям настоящей части.

**Статья 64.** Сводная ведомость ассоциации

(1) Ассоциация, управляющая кондоминиумом жилого назначения, должна вести сводную ведомость ассоциации (далее – *сводная ведомость*), в которой содержится информация, указанная в части (2). Ассоциация должна обновлять сводную ведомость ежегодно, не позднее 1 июля, после ежегодного общего собрания.

(2) В сводной ведомости должны быть указаны:

1) идентификационные данные ассоциации и кондоминиума, к которым относится ведомость:

a) наименование и местоположение ассоциации, государственный идентификационный номер ассоциации (IDNO);

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

2) идентификационные данные администратора и, если применимо, субъекта хозяйственной деятельности:

a) имя и адрес администратора ассоциации;

b) если применимо, имя или наименование и адрес либо местоположение субъекта хозяйственной деятельности;

3) технические характеристики кондоминиума (если членами ассоциации являются собственники из нескольких кондоминиумов – по каждому кондоминиуму отдельно):

a) общее количество единиц жилого назначения;

b) общее количество единиц нежилого назначения;

c) количество зданий;

d) время, необходимое для постройки зданий;

e) номер и дата выдачи технического паспорта здания и его местонахождение;

f) тип отопления и, в случае системы коллективного нециркуляторного теплоснабжения (частичного или полного) – тип используемой энергии;

g) количество лифтов и год производства каждого лифта;

4) финансовые характеристики ассоциации:

a) даты начала и окончания финансового года и дата проведения общего собрания, утвердившего финансовую отчетность;

b) сумма расходов ассоциации на текущие операции;

c) сумма расходов ассоциации на осуществление срочного вмешательства в значении статьи 45;

d) сумма расходов ассоциации на оплату услуг поставщиков, выплату вознаграждений органам и работникам и на погашение других долгов;

e) сумма непогашенных долгов перед ассоциацией;

f) количество собственников в кондоминиуме, чей долг перед ассоциацией превышает размер платежей за три месяца;

g) остаток в фонде ремонта и развития;

h) список договоров об опосредованных услугах, заключенных ассоциацией или, по обстоятельствам, субъектом хозяйственной деятельности и обязательных для собственников кондоминиума;

5) количество работников ассоциации.

(3) Сводная ведомость доступна общественности в соответствии с положениями настоящего закона и не должна содержать персональных данных, относящихся к определенному собственнику в кондоминиуме.

**Статья 65.** Платформа e-Кондоминиум

(1) Каждая ассоциация обязана зарегистрироваться на платформе e-Кондоминиум и ежегодно размещать на платформе сводную ведомость, тем самым делая ее общедоступной.

(2) Ассоциация может потребовать от поставщиков услуг для ассоциации и поставщиков опосредованных услуг размещать свою информацию и платежные извещения на платформе e-Кондоминиум.

(3) Ассоциация может использовать платформу e-Кондоминиум для выполнения обязательства, предусмотренного статьей 63. Соответствующая информация после размещения на платформе e-Кондоминиум не попадает в открытый для общественности доступ.

(4) Доступ к платформе e-Кондоминиум для всех пользователей, как

размещающих, так и просматривающих информацию, является бесплатным.

**Статья 66.** Право собственника на информирование

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

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

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

(4) Если администратор ассоциации отказывается предоставить информацию или разрешить доступ к документам, собственник может потребовать, чтобы общее собрание приняло решение относительно обоснованности отказа либо в двухнедельный срок после получения отказа от администратора может подать в судебную инстанцию иск, которым ассоциация будет обязана предоставить запрошенную информацию или разрешить доступ к запрошенным документам.

**Статья 67.** Внешний аудит ассоциации

(1) Если в течение двух последних финансовых лет в отношении ассоциации не проводился внешний аудит, любые три собственника (далее – *собственники-инициаторы*) могут заключить договор о проведении аудита в отношении ассоциации или определенных сфер ее деятельности. Вознаграждение и расходы по аудиту оплачиваются непосредственно аудиторскому обществу только собственниками-инициаторами.

(2) Начиная со дня получения обращения собственников-инициаторов о сотрудничестве с аудитором, к которому прилагается копия договора с аудитором, администратор ассоциации и другие органы ассоциации обязаны в полной мере сотрудничать с аудитором.

(3) Аудиторское заключение и дополнительные отчеты представляются собственникам-инициаторам и ассоциации. Ассоциация обязана направить копию заключения всем собственникам и другим органам ассоциации, если таковые имеются.

(4) Общее собрание принимает окончательное решение относительно возмещения или отказа в возмещении собственникам-инициаторам расходов по аудиту.

**Статья 68.** Обязанность собственника по предоставлению

информации

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

(2) Если место жительства/пребывания (в случае физического лица) или место нахождения (в случае юридического лица) собственника отличается от адреса единицы, собственник обязан сообщить ассоциации также адрес места жительства/места пребывания или места нахождения либо другой адрес для направления уведомлений.

(3) За исключением случая, когда собственник сообщил ассоциации адрес своего места жительства/места пребывания или нахождения либо другой адрес для направления уведомлений, ассоциация имеет право считать для целей направления уведомлений местом жительства/местом пребывания или местом нахождения собственника адрес единицы.

(4) Если распределение любого рода расходов между собственниками зависит от количества лиц, постоянно проживающих в единице, при каждом изменении или по требованию администратора ассоциации собственник обязан сообщать количество таких лиц (взрослых и детей). До получения достоверных данных о количестве лиц администратор ассоциации устанавливает для нее предполагаемое количество проживающих после опроса соседей или на основании среднего числа проживающих в кондоминиуме лиц.

**Статья 69.** Право других лиц на информирование

Если единица обременена вещным правом третьего лица, это лицо имеет право на получение от ассоциации информации о сумме и источнике задолженности собственника перед ассоциацией.

## Часть 7

## Вмешательство в общие части и единицу

**Статья 70.** Право предлагать модернизацию кондоминиума

(1) Администратор ассоциации обязан созвать общее собрание в течение месяца после получения заявления группы собственников (согласно правилам созыва общего собрания), заинтересованной в осуществлении ассоциацией вмешательства или проведения работ, преследующих следующие цели:

a) повышение безопасности или улучшение санитарного состояния кондоминиума;

b) энергоэффективность кондоминиума;

c) производство ассоциацией на площади общих частей кондоминиума возобновляемой энергии.

(2) Заявление, предусмотренное в части (1), должно включать проект проведения работ и связанные с ними расходы. Прежде чем администратор будет обязан созвать общее собрание, он может потребовать от заявителя предоставить разъяснения и подробную информацию по предлагаемому проекту.

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

**Статья 71.** Модернизация за счет собственников

(1) Администратор ассоциации обязан согласиться на осуществление вмешательства или проведение работ при соблюдении следующих условий:

a) проект проведения работ предлагается группой не менее чем из трех собственников, которая принимает на себя все расходы, связанные с реализацией проекта;

b) вмешательство или работы не противоречат законодательству, в частности, не нарушают требований к качеству в строительстве;

c) вмешательство или работы носят общественно полезный характер и не затрагивают архитектурное убранство кондоминиума;

d) в течение 1 месяца после того, как администратор, получив заявление в соответствии с пунктом a), направил заявление и приложения к нему всем собственникам в кондоминиуме, указав, что расходы по реализации проекта несут исключительно собственники, письменно обязавшиеся принять на себя эти расходы, возражения в связи с реализацией проекта представили в адрес собственников или администратора ассоциации не более трех собственников.

(2) Если администратор ассоциации получил возражения в связи с реализацией проекта от четырех или большего числа собственников, он обязан созвать общее собрание для решения вопроса о разрешении реализации предлагаемого проекта или отказе от его реализации.

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

(4) В случае осуществления вмешательства или проведения работ в соответствии с указанными в части (1) процедурами соответствующие расходы несут только собственники, которые письменно обязались участвовать в проекте. Остальные собственники освобождаются от любых расходов, связанных с проектом, даже если они голосовали за разрешение реализации предлагаемого проекта в соответствии с частью (3).

(5) Вмешательство или работы, осуществляемые в соответствии с настоящей статьей, проводятся ассоциацией или под надзором ассоциации, безвозвратно становясь общими частями, и не подлежат отделению либо возмещению.

**Статья 72.** Вмешательство и работы, осуществляемые

собственником

(1) Собственнику запрещается осуществлять неавторизованные вмешательства или проводить работы на фасаде, а также на любом другом элементе общих частей

кондоминиума, в том числе затрагивающие архитектурное убранство здания. В случае нарушения этого положения администратор ассоциации применяет положения статьи 19. Кроме того, если это предусмотрено уставом или внутренним регламентом ассоциации, администратор с согласия совета устанавливает для собственника, который не устранил нарушение, штраф в размере от 1 до 3 условных единиц за каждый день нарушения. Накопившийся штраф включается в ежемесячный счет-фактуру, который высылает собственнику ассоциация.

(2) Собственник обязан уведомить администратора об осуществлении вмешательства или проведении работ в свой единице, а также об их характере и планируемой продолжительности.

(3) В случае осуществления вмешательства или проведения работ в единице администратор ассоциации имеет право:

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

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

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

d) запретить доступ в кондоминиум подрядчикам и прочим третьим лицам, участвующим в проведении ремонта, до тех пор, пока не будут выполнены требования настоящего закона, относящиеся к ремонту.

**Статья 73.** Работы, представляющие общий интерес,

которые затрагивают одного из собственников

(1) Собственник не может возражать против проведения ассоциацией работ, представляющих общий интерес, которые были на законных основаниях разрешены общим собранием, в том числе при их проведении в его единице, при условии, что результат работ не затронет назначение, площадь и режим использования его единицы. Если существует альтернативный способ проведения таких работ без ущерба для единицы, должен быть избран именно такой способ, если только он не связан с несоразмерными расходами или риском.

(2) Собственник, которому в результате проведения ассоциацией работ был нанесен ущерб по причине либо безвозвратного снижения стоимости единицы, либо серьезного, хотя бы и временного, нарушения режима пользования единицей, либо ухудшения ее состояния, имеет право на получение возмещения. Если собственник на определенное время полностью лишается возможности пользоваться единицей, общее собрание должно принять решение о предоставлении собственнику по его требованию аванса в счет возмещения ущерба для покрытия по меньшей мере стоимости его проживания в другом месте. Такой аванс будет учтен при окончательном возмещении

ущерба.

(3) Аванс в счет возмещения ущерба или окончательное возмещение ущерба, причитающиеся в связи с проведением работ, которые представляют общий интерес, выплачиваются ассоциацией. Эти расходы ассоциации распределяются между собственниками в кондоминиуме соразмерно участию каждого из них в стоимости соответствующих работ.

**Статья 74.** Выработка электроэнергии из возобновляемых

источников

(1) Собственник имеет право устанавливать на крыше здания, на любой другой подходящей общей площади и в своей единице системы для выработки энергии из возобновляемых источников для собственного потребления с согласия общего собрания и при условии, что:

a) это не затрагивает обычный порядок использования единиц и общих частей другими собственниками в кондоминиуме;

b) на постоянной основе сохраняется устойчивость, безопасность и архитектурное убранство здания.

(2) В случае необходимости в изменении общих частей заинтересованный собственник запрашивает согласие у общего собрания с демонстрацией конкретного проекта и порядка осуществления вмешательств.

(3) Администратор ассоциации может распорядиться в целях сохранения устойчивости, безопасности или архитектурного убранства здания о принятии дополнительных мер предосторожности, но только на основании проекта, выполненного специалистом в данной области и надлежащим образом одобренного компетентными органами.

(4) При наличии нескольких заявителей, желающих использовать площадь крыши и другие общие площади, общее собрание может распределить эти площади между ними, в том числе сдать им эти площади внаем за плату.

(5) При строительстве фотогальванических систем и других систем для выработки энергии из возобновляемых источников приоритет отдается общим потребностям кондоминиума. В этом смысле положения частей (1)–(4) применяются только в случае, если имеются доступные для использования площади.

(6) В случае сдачи крыши внаем для установки фотогальванических систем и других систем для выработки энергии из возобновляемых источников ответственным за удовлетворительное техническое состояние крыши становится наниматель, обеспечивая функциональность крыши согласно ее основному назначению в течение всего срока найма. Если наниматель или ассоциация заявляют о расторжении договора найма обратной силой, наниматель должен передать крышу ассоциации в функциональном состоянии.

**Статья 75.** Проникновение в единицу в случае опасности

(1) В случае, когда единица собственника заброшена или его поведение представляет непосредственную угрозу жизни и здоровью других собственников или их единицам (утечка газа, воды и т. д.), администратор ассоциации в присутствии двух собственников и органа полиции может вскрыть замок единицы и проникнуть внутрь с целью устранения угрозы. Расходы, понесенные в связи с вмешательством и заменой замка, возмещает собственник единицы солидарно с владельцем единицы.

(2) Участники указанного в части (1) проникновения составляют протокол.

(3) Администратор ассоциации принимает меры для уведомления собственника и передачи ему ключей от единицы и копии протокола.

**Статья 76.** Удаление посторонних предметов

Если на территории или в помещении кондоминиума появляются посторонние либо бесхозные предметы (включая бесхозные автомобили), администратор ассоциации принимает меры для их удаления с соблюдением правовых норм и с привлечением, при необходимости, органа полиции. Расходы по удалению взыскиваются с собственника предмета или с другого лица, несущего ответственность согласно закону.

## Часть 8

## Особенности ассоциации, включающей несколько кондоминиумов

**Статья 77.** Сфера применения

(1) В отступление от положений части (2) статьи 21, в состав ассоциации могут входить все собственники нескольких кондоминиумов (далее – *ассоциация, включающая несколько кондоминиумов*).

(2) В случае ассоциации, включающей несколько кондоминиумов, положения данной части в составе главы применяются в порядке, приоритетном по отношению к другим положениям настоящего закона.

**Статья 78.** Объединение собственников одного

кондоминиума в ассоциацию, включающую

несколько кондоминиумов

(1) В случае ассоциации, включающей несколько кондоминиумов, собственники каждого кондоминиума образуют сообщество.

(2) Вместо созыва общего собрания ассоциации, включающей несколько кондоминиумов, могут созываться общие собрания сообществ собственников каждого

кондоминиума. Решение общего собрания ассоциации считается принятым с момента его утверждения каждым общим собранием каждого сообщества собственников каждого кондоминиума.

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

одного кондоминиума

(1) Сообщество собственников одного кондоминиума, которые являются членами ассоциации, включающей несколько кондоминиумов, в любой момент может принять решение о создании ассоциации собственников в кондоминиуме для собственного кондоминиума в соответствии со статьей 22.

(2) С момента регистрации новой ассоциации в силу настоящего закона все собственники соответствующего кондоминиума прекращают быть членами ассоциации, включающей несколько кондоминиумов, и становятся членами новой ассоциации. Однако для каждого из них перед ассоциацией, включающей несколько кондоминиумов, сохраняется ответственность по их обязательствам, возникшим до создания новой ассоциации.

(3) На новую ассоциацию распространяются положения настоящего закона.

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

(5) Судебное решение по иску о разделе общих частей одной ассоциации против другой ассоциации вступает в силу в отношении всех собственников в кондоминиуме, являющихся членами этих ассоциаций.

## Глава IV

## УСЛУГИ ПО ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ,

## ОКАЗЫВАЕМЫЕ СУБЪЕКТОМ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ

## ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**Статья 80.** Заключение договоров на оказание услуг

по хозяйственной деятельности для

кондоминиума

(1) Ассоциация может заключить договор на оказание услуг по хозяйственной деятельности для кондоминиума другим физическим или юридическим лицом (далее –

*субъект хозяйственной деятельности*).

(2) Список и объем услуг по хозяйственной деятельности, права и обязанности субъекта хозяйственной деятельности и ассоциации определяются в договоре на оказание услуг по хозяйственной деятельности, заключенном между субъектом хозяйственной деятельности и представителем ассоциации, уполномоченным решением общего собрания, с учетом списка и сферы обязательных составляющих услуги по хозяйственной деятельности, которые утверждаются профильным министерством.

(3) Собственники в кондоминиуме являются третьими сторонами–бенефициарами договора на оказание услуг по хозяйственной деятельности и в случае невыполнения субъектом хозяйственной деятельности установленных для него договором обязательств могут предъявлять претензии непосредственно к нему.

(4) Общее собрание может принять решение о том, что одной из услуг по хозяйственной деятельности, оказываемых субъектом хозяйственной деятельности, будет являться осуществление полномочий администратора ассоциации, при этом применяются положения статьи 177 Гражданского кодекса № 1107/2002. В таком случае администратором ассоциации не может быть назначен работник субъекта хозяйственной деятельности–юридического лица.

(5) Субъект хозяйственной деятельности–физическое лицо не может являться работником ассоциации, если только общее собрание не примет решение о его найме на работу на основании индивидуального трудового договора. В этом случае к индивидуальному трудовому договору с субъектом хозяйственной деятельности применяются положения договора на оказание услуг по хозяйственной деятельности.

(6) Любое условие договора на оказание услуг по хозяйственной деятельности или другого договора, отступающего от положений настоящего закона в ущерб ассоциации или собственникам в кондоминиуме, является ничтожным в случае кондоминиума жилого назначения.

**Статья 81.** Назначение и отзыв субъекта хозяйственной

деятельности

(1) Субъект хозяйственной деятельности для кондоминиума выбирается ассоциацией и назначается на общем собрании, на котором принимается решение о заключении договора на оказание услуг по хозяйственной деятельности, или на заседании совета, если общее собрание решило делегировать эту компетенцию совету.

(2) Если ассоциация не назначила своего администратора в соответствии с настоящим законом и данная ситуация сохраняется дольше одного месяца, любой собственник в кондоминиуме жилого назначения может обратиться к примару административно-территориальной единицы по месту расположения кондоминиума с просьбой назначить на основе прозрачного и доступного конкурса, организованного органами местного публичного управления, субъекта хозяйственной деятельности для кондоминиума и заключить с ним от имени ассоциации договор на оказание услуг по

хозяйственной деятельности. Прозрачный и доступный конкурс по отбору и назначению субъекта хозяйственной деятельности организуется в соответствии с положением, утвержденным Правительством.

(3) Отзыв субъекта хозяйственной деятельности может быть осуществлен общим собранием, в том числе путем расторжения обратной силой договора на оказание услуг по хозяйственной деятельности, с указанием или без указания причины, со вступлением в силу в месячный срок со дня принятия соответствующего решения или с более поздней даты, установленной общим собранием. В случае отзыва субъекта хозяйственной деятельности договор на оказание услуг по хозяйственной деятельности считается расторгнутым обратной силой. В этом случае субъект хозяйственной деятельности не имеет права на какую-либо компенсацию или возмещение в связи с его отзывом или прекращением действия договора. Любое условие договора на оказание услуг по хозяйственной деятельности, которое исключает или ограничивает положения настоящей части, признается ничтожным.

**Статья 82.** Обязанности субъекта хозяйственной

деятельности

(1) Если иное не предусмотрено договором на оказание услуг по хозяйственной деятельности, субъект хозяйственной деятельности имеет перед ассоциацией и собственниками в кондоминиуме следующие обязанности:

a) мониторирует техническое состояние кондоминиума и незамедлительно информирует ассоциацию и компетентные органы публичной власти в случаях, когда требуется срочное вмешательство в значении статьи 45. Если в течение месяца с момента, когда ассоциацию впервые оповестили о необходимости срочного вмешательства, она не обеспечила принятие мер по срочному вмешательству, субъект хозяйственной деятельности обязан и уполномочен потребовать в пределах настоящего закона созыва общего собрания с включением данного вопроса в повестку дня;

b) составляет годовой и долгосрочный план содержания, ремонта, модернизации и реконструкции общих частей;

c) в соответствии с договором на оказание услуг по хозяйственной деятельности обеспечивает выполнение работ по содержанию, ремонту, модернизации и реконструкции общих частей, включая обслуживание земельного участка;

d) осуществляет контроль выполнения работ лицами, с которыми были заключены договоры на содержание, ремонт, модернизацию и реконструкцию общих частей;

e) мониторирует поступление в фонд взносов и платежей в связи с другими расходами, которые согласно настоящему закону возлагаются на собственников в кондоминиуме, а также платежей за опосредованные услуги;

f) обеспечивает бухгалтерский учет ассоциации, подготавливает финансовую отчетность и другие бухгалтерские и налоговые документы;

g) обеспечивает постоянное хранение технической, бухгалтерской и другой документации, связанной с управлением кондоминиумом, и по запросу предоставляет ее для проверки собственникам или уполномоченному представителю собственников;

h) обеспечивает хранение и обновление технической документации здания, проводит мониторинг банковских операций, представления финансовой, налоговой и статистической отчетности и ведения делопроизводства;

i) представляет информацию о задолженности собственников перед фондом, других платежах по управлению кондоминиумом, включая бухгалтерские данные о причитающихся к оплате суммах, достаточные для их взыскания;

j) заключает договоры на оказание опосредованных услуг, применяя соответствующим образом положения статьи 49; организует исполнение таких договоров и проводит мониторинг их исполнения;

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

l) выполняет другие обязанности, предусмотренные законом и договором на оказание услуг по хозяйственной деятельности.

(2) Субъект хозяйственной деятельности несет ответственность перед собственниками за ущерб, нанесенный неисполнением или ненадлежащим исполнением его обязанностей в соответствии с законом и договором на оказание услуг по хозяйственной деятельности. В случае ненадлежащего выполнения работ субъект хозяйственной деятельности обязан предъявить претензии к подрядчику и обеспечить защиту интересов ассоциации и ее членов.

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

(4) Субъект хозяйственной деятельности ежегодно представляет общему собранию отчет о своей деятельности за предыдущий год. Субъект хозяйственной деятельности обязан по требованию ассоциации, ее органов или любого из собственников представлять отчеты о деятельности за каждое полугодие.

**Статья 83.** Договор на оказание услуг по хозяйственной

деятельности

(1) Договор на оказание услуг по хозяйственной деятельности заключается в письменной форме. Несоблюдение требования о письменной форме влечет ничтожность договора на оказание услуг по хозяйственной деятельности.

(2) Договор на оказание услуг по хозяйственной деятельности должен предусматривать по меньшей мере следующее:

a) объем услуг по хозяйственной деятельности, оказываемых для кондоминиума

субъектом хозяйственной деятельности, с указанием услуг по хозяйственной деятельности, содержащихся в части (1) статьи 82, которые не предоставляются субъектом хозяйственной деятельности на основании соответствующего договора и остаются в ведении ассоциации;

b) размер платежей за услуги по хозяйственной деятельности, являющиеся предметом договора, или точный порядок его определения;

c) показатели эффективности выполнения услуг по хозяйственной деятельности;

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

(3) Услуги по хозяйственной деятельности, указанные в части (1) статьи 82, вменяются в обязанность субъекту хозяйственной деятельности, если договор на оказание услуг по хозяйственной деятельности их не исключает. Вместе с тем из предмета договора на оказание услуг по хозяйственной деятельности не может быть исключено или иным образом ограничено обязательство, предусмотренное в пункте a) части (1) статьи 82.

(4) В случае договора на оказание услуг по хозяйственной деятельности между ассоциацией и субъектом хозяйственной деятельности субъекту хозяйственной деятельности запрещается взимать платежи с собственников, являющихся членами этой ассоциации. Субъект хозяйственной деятельности, заключивший договор на оказание услуг по хозяйственной деятельности с ассоциацией, взимает все платежи, причитающиеся к уплате в соответствии с договором, исключительно с ассоциации.

(5) Если субъект хозяйственной деятельности уведомляет ассоциацию о решении досрочно прекратить действие договора на оказание услуг по хозяйственной деятельности в соответствии с законом или договором, прекращение вступает в силу по истечении шестимесячного срока с момента уведомления ассоциации, за исключением случая, когда общее собрание утверждает незамедлительное прекращение действия договора на основании уведомления субъекта хозяйственной деятельности.

(6) В случае прекращения по любым причинам действия договора на оказание услуг по хозяйственной деятельности субъект хозяйственной деятельности обязан передать ассоциации и, по требованию ассоциации, новому субъекту хозяйственной деятельности всю информацию и документы, необходимые для передачи услуг по хозяйственной деятельности. Данная информация и документы должны быть переданы не позднее чем за три дня до прекращения действия договора на оказание услуг по хозяйственной деятельности.

## Глава V

## КОМПЕТЕНЦИЯ ОРГАНОВ ПУБЛИЧНОЙ ВЛАСТИ

**Статья 84.** Прозрачность ассоциации

(1) В течение пяти дней после назначения одного из органов ассоциации

ассоциация уведомляет электронным способом исполнительный орган местного публичного управления соответствующей административно-территориальной единицы о таком назначении с указанием адреса кондоминиума и его контактных данных.

(2) Исполнительный местный орган публичного управления указывает на своем веб-сайте или другими способами электронный адрес для направления уведомления о назначении.

(3) Обязательство по уведомлению считается выполненным в случае надлежащего размещения указанной в части (1) информации на платформе е-Кондоминиум.

**Статья 85.** Контроль за деятельностью ассоциации

и субъекта хозяйственной деятельности

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

(2) Контроль за ремонтом, реконструкцией, содержанием и обслуживанием зданий, общих частей и единиц кондоминиума осуществляет местный орган публичного управления и при необходимости другой орган, уполномоченный в соответствии с законодательством.

## Глава VI

## ПОЛОЖЕНИЯ О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ,

## ВСТУПАЮЩИЕ В СИЛУ В ШЕСТИМЕСЯЧНЫЙ СРОК

## ПОСЛЕ ОПУБЛИКОВАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ЗАКОНА

**Статья 86.** Переходные положения о существующих

ассоциациях сособственников в кондоминиуме

(1) Со дня вступления в силу настоящего закона ассоциации сособственников в кондоминиуме, созданные до вступления в силу настоящего закона, считаются ассоциациями собственников в кондоминиуме, и на них распространяется режим, предусмотренный настоящим законом. Уставы или другие учредительные документы, а также регламенты этих ассоциаций применяются в части, не противоречащей настоящему закону. Решения органов ассоциации, которыми устанавливаются платежные обязательства для собственников в кондоминиуме, принятые до вступления в силу настоящего закона, сохраняют исполнительную силу в течение 12 месяцев после вступления в силу настоящего закона, даже если не соответствуют настоящему закону. По истечении этого срока решения ассоциации применяются только в части, не противоречащей требованиям настоящего закона.

(2) Положения части (1) являются основанием для регистрации по собственной инициативе изменения организационно-правовой формы, полного и сокращенного

наименования ассоциации в государственном регистре юридических лиц. Изменение регистрируется без публикации в Официальном мониторе Республики Молдова и без уплаты регистрационного сбора.

(3) Если ассоциация сособственников в кондоминиуме, созданная до вступления в силу настоящего закона, внесена в реестр недвижимого имущества в качестве собственника здания (раздел B), ее данные удаляются и вносится отметка «кондоминиум».

(4) Если уставы ассоциаций, указанных в части (1), содержат положения, которые в соответствии с настоящим законом не включаются в устав, но включаются в акт об учреждении кондоминиума или в регламент кондоминиума, данные положения уставов сохраняют силу в части, не противоречащей положениям настоящего закона.

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

(6) В течение 12 месяцев со дня вступления в силу настоящего закона ассоциации, управляющие кондоминиумом жилого назначения, и поставщики опосредованных услуг должны перезаключить договоры об опосредованных услугах, которые должны соответствовать положениям настоящего закона. Поставщик обязан заключить договор с ассоциацией в месячный срок после достижения соответствия всем законным условиям.

(7) Со дня вступления в силу настоящего закона договоры об опосредованных услугах, заключенные до дня вступления в силу настоящего закона и не перезаключенные в соответствии с частью (6), применяются в части, не противоречащей положениям настоящего закона. Начиная с этого же дня, к таким договорам применяются положения статьи 49.

(8) Со дня вступления в силу настоящего закона председатель ассоциации или другое лицо, зарегистрированное в качестве администратора ассоциации в государственном регистре юридических лиц, признается в смысле настоящего закона администратором ассоциации.

(9) Органы ассоциаций, назначенные до вступления в силу настоящего закона, продолжают выполнять свои полномочия на условиях настоящего закона.

(10) Декларация о кондоминиуме, составленная и зарегистрированная до вступления в силу настоящего закона, считается в целях применения положений настоящего закона актом об учреждении кондоминиума. Собственники в кондоминиуме, образованном до вступления в силу настоящего закона, могут заключить акт об учреждении кондоминиума в соответствии с условиями частей (2)–(5) статьи 5 и статьи 8. Заключение акта об учреждении кондоминиума является обязательным для целей внесения изменений в информацию о кондоминиуме, предусмотренную в части (2) статьи 5.

(11) В течение 12 месяцев со дня вступления в силу настоящего закона

сообщество сособственников в кондоминиуме, созданное до вступления в силу настоящего закона, должно создать фонд ремонта и развития, предусмотренный в части (1) статьи 53.

(12) Судебные иски, предусмотренные статьей 19, могут быть предъявлены, даже если нарушение было совершено до дня вступления в силу настоящего закона и независимо от лица, которое его совершило, при условии, что последствия нарушения продолжают существовать на день предъявления иска.

**Статья 87.** Преобразование ассоциаций собственников

приватизированного жилья, жилищных

и жилищно-строительных кооперативов

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

(2) Режим, предусмотренный настоящим законом, распространяется на юридических лиц, указанных в части (1), на управляемые ими объекты недвижимого имущества и собственников единиц в данных объектах со дня вступления в силу настоящего закона, даже если они еще не были преобразованы в соответствии с частью (1). Уставы или иные учредительные документы этих юридических лиц, а также их регламенты применяются в части, не противоречащей настоящему закону.

(3) Решение о преобразовании юридического лица, указанного в части (1), и об утверждении устава ассоциации принимается ее администратором без решения общего собрания его членов (участников).

(4) Решение, предусмотренное в части (3), является основанием для регистрации по собственной инициативе преобразования, изменения организационно-правовой формы и полного и сокращенного наименования ассоциации в государственном регистре юридических лиц. Преобразование регистрируется:

a) без опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова;

b) без уплаты регистрационного сбора при условии, что заявление о регистрации преобразования подано в срок, предусмотренный в части (1).

(5) Если юридическое лицо, указанное в части (1), внесено в реестр недвижимого имущества в качестве собственника здания (раздел B), его данные удаляются, и вносится отметка «кондоминиум».

(6) Положения частей (4)–(9) статьи 86 применяются соответствующим образом к юридическим лицам, указанным в части (1).

(7) Гаражно-строительные кооперативы, ассоциации собственников гаражей, а также аналогичные им организационно-правовые формы могут быть преобразованы в

ассоциации собственников в кондоминиуме в соответствии с действующим законодательством и могут учредить кондоминиум в соответствии с условиями настоящего закона.

## Глава VII

## ПОЛОЖЕНИЯ О ВВЕДЕНИИ В ДЕЙСТВИЕ, ВСТУПАЮЩИЕ В СИЛУ В 12 МЕСЯЧНЫЙ СРОК ПОСЛЕ ОПУБЛИКОВАНИЯ НАСТОЯЩЕГО ЗАКОНА

**Статья 88.** Учреждение кондоминиума в зданиях, сданных в эксплуатацию до вступления в силу настоящей главы

(1) На день вступления в силу настоящей главы земельный участок, здание, сданное в эксплуатацию до вступления в силу настоящей главы, и изолированные помещения в здании, зарегистрированные под отдельным кадастровым номером, объявляются кондоминиумом в силу настоящего закона. Это правило не применяется, если в здании отсутствуют изолированные помещения, зарегистрированные под отдельным кадастровым номером.

(2) На день вступления в силу настоящей главы общие части кондоминиума, объявленного согласно части (1), переходят бесплатно в общую долевую собственность собственников единиц, за исключением строений и земельных участков, находящихся в собственности государства или административно-территориальных единиц, в отношении которых имеется договор аренды, концессии или суперфиция.

*[Ст.88 ч.(2) в редакции ЗП193 от 14.07.23, МО282-286/02.08.23 ст.486; в силу с 02.08.23]*

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

(4) Записи в реестре недвижимого имущества, относящиеся к собственнику здания (раздел В) в кондоминиуме, объявленном в соответствии с частью (1), удаляются и вносится отметка «кондоминиум».

(5) Если до дня вступления в силу настоящей главы лицо было зарегистрировано в качестве собственника здания в кондоминиуме, объявленном в соответствии с частью (1), и в здании имеются изолированные помещения, не зарегистрированные под отдельным кадастровым номером, такое лицо вправе без согласия собственников единиц зарегистрировать изолированные помещения под отдельным кадастровым номером и свое право собственности на них в соответствии с законодательством о кадастре недвижимого имущества. Если здание находится в общей собственности, право собственности на новые зарегистрированные изолированные помещения

регистрируется в соответствии с договором между сособственниками здания. Со дня такой регистрации изолированных помещений они признаются единицами в кондоминиуме.

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

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

b) положения части (4) не применяются, записи в реестре недвижимого имущества, относящиеся к собственнику здания (раздел B) в кондоминиуме, объявленном в соответствии с частью (1), сохраняются и дополняются отметкой «неполный кондоминиум».

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

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

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

**Статья 89.** Учреждение кондоминиума в зданиях,

сданных в эксплуатацию после вступления

в силу настоящей главы

(1) Земельный участок, здание, сданное в эксплуатацию после вступления в силу настоящей главы, и изолированные помещения внутри здания, зарегистрированные под отдельным кадастровым номером, объявляются в силу настоящего закона кондоминиумом начиная со дня сдачи здания в эксплуатацию и регистрации всех изолированных помещений, если выполняются в совокупности следующие условия:

a) здание сдано в эксплуатацию после дня вступления в силу настоящей главы на основании разрешения на строительство, выданного до дня вступления в силу настоящей главы;

b) на день сдачи здания в эксплуатацию в нем имеются одно или несколько изолированных помещений, зарегистрированных или подлежащих регистрации в реестре недвижимого имущества под отдельным кадастровым номером.

(2) К кондоминиуму, объявленному в соответствии с частью (1) настоящей статьи, применяются соответствующим образом положения частей (2)–(9) статьи 88.

**Статья 90.** Особенности земельных участков и зданий

нежилого назначения, принадлежащих органам

центрального и местного публичного управления

(1) Если на день вступления в силу настоящей главы здание имело нежилое назначение и принадлежало государству или административно-территориальной единице, статьи 88 и 89 применяются со следующими отступлениями:

a) земельный участок не является частью кондоминиума и отметка, указанная в части (3) статьи 88, не вносится;

b) законное право суперфиция или любое другое предусмотренное законом право на земельный участок является частью кондоминиума.

(2) Записи в реестр недвижимого имущества в отношении кондоминиумов, указанных в части (1), вносятся в соответствии со статьей $42^1$ Закона о кадастре недвижимого имущества № 1543/1998.

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

(4) Общее собрание может в соответствии с условиями настоящего закона принять решение приватизировать прилегающий земельный участок от имени всех собственников в кондоминиуме и может уполномочить лицо, представляющее всех собственников в кондоминиуме в рамках процедур приватизации, в том числе для подачи заявления, заключения договора от имени собственников в кондоминиуме и уплаты стоимости.

**Статья 91.** Право собственников в кондоминиуме

на расширение площади земельного участка

(1) Если в соответствии с частью (2) статьи 88 или частью (2) статьи 89 земельный участок вышел из собственности государства или административно-территориальной единицы, а здание в соответствующем кондоминиуме имеет жилое назначение, ассоциация имеет право потребовать от государства или, по обстоятельствам, административно-территориальной единицы отделения одной или нескольких частей прилегающего земельного участка, который принадлежит государству или, по обстоятельствам, административно-территориальной единице, и их

безвозмездной передачи согласно акту приема-передачи, составленному в простой письменной форме, в пользование собственников в кондоминиуме с включением в границы земельного участка кондоминиума.

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

(3) В случае нарушения права, предусмотренного частью (1), ассоциация, а также любой собственник в кондоминиуме могут в срок, предусмотренный частью (4), обратиться в судебную инстанцию за вынесением судебного решения о расширении земельного участка в соответствии с частями (1) и (2).

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

**Статья 92.** Отнесение к публичной сфере мест общего

пользования, относящихся к кондоминиумам

(1) Если после перехода права собственности на земельный участок на основании части (2) статьи 88 или части (2) статьи 89 государство или, по обстоятельствам, административно-территориальная единица сохраняет в собственности земельные участки, предназначенные для общего пользования собственниками одного или нескольких смежных кондоминиумов (зоны отдыха, скверы, парки, игровые площадки, спортивные площадки и др.), эти земельные участки считаются имуществом публичной сферы государства или, по обстоятельствам, административно-территориальной единицы.

(2) Собственник земельного участка, предназначенного для общего пользования собственниками одного или нескольких смежных кондоминиумов, обязан разрешить ассоциации каждого из смежных кондоминиумов обустройство земельного участка согласно назначению.

(3) Собственник земельного участка, предусмотренного частью (1), может в соответствии с законом отнести земельный участок к частной сфере и/или изменить его назначение только с одобрения общего собрания собственников смежных кондоминиумов.

**Статья 93.** Защита прав собственников–третьих лиц

(1) Если на день вступления в силу настоящей главы лицу принадлежит исключительное право собственности на здание или другое строение, в котором не сформированы изолированные помещения под отдельными кадастровыми номерами (электроподстанции и другие объекты энергетического комплекса и телекоммуникаций; сети теплоснабжения, сети водоснабжения и канализационные сети до пунктов разграничения внутренних сетей и установок в кондоминиуме;

бомбоубежища, противорадиационные укрытия и иные объекты стратегического назначения; гаражи и др.), расположенное на земельном участке кондоминиума, объявленного в соответствии с частью (1) статьи 88, и невозможно отделить часть земельного участка, относящегося к его зданию в соответствии с Законом о формировании объектов недвижимого имущества № 354/2004, это лицо сохраняет право собственности, а строение не включается в состав кондоминиума.

(2) Законное право суперфиция на земельный участок собственника строения, не являющегося частью кондоминиума, установленное Законом о введении в действие Гражданского кодекса Республики Молдова № 1125/2002, остается неизменным.

**Статья 94.** Защита прав обладателей договорных

прав пользования

(1) Если на день вступления в силу настоящей главы лицу принадлежит право найма части земельного участка для эксплуатации временного гаража или здания нежилого назначения, его право остается в силе до истечения срока найма, но не дольше трех лет.

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

(3) Государство или, по обстоятельствам, административно-территориальная единица осуществляют права и выполняют обязательства, срок погашения по которым наступает до момента перехода прав согласно части (2).

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

**Статья 95.** Особенности земельных участков, находящихся

в собственности государства или административно

- территориальных единиц

(1) Если на день вступления в силу настоящей главы земельный участок находится в собственности государства или административно-территориальной единицы и его площадь превышает более чем на 10 процентов площадь всех зданий в этом кондоминиуме, положения статей 88 и 89 применяются со следующими исключениями:

a) земельный участок не является частью кондоминиума, и отметка, предусмотренная частью (3) статьи 88, не вносится. Отношения между собственниками в кондоминиуме и собственником земельного участка регулируются положениями о

законном праве суперфиция, предусмотренными Законом о введении в действие Гражданского кодекса № 1125/2002 или другими применимыми нормами;

b) в течение пяти лет со дня вступления в силу настоящей главы собственник земельного участка обязан за свой счет инициировать и завершить процедуру формирования объекта недвижимого имущества в соответствии с Законом о формировании объектов недвижимого имущества № 354/2004 для формирования земельного участка кондоминиума. Земельный участок кондоминиума включает в себя площадь земельного участка, на котором расположено здание кондоминиума, и площадь относящегося к нему земельного участка, необходимую для надлежащего обслуживания и эксплуатации здания в соответствии с законодательством и градостроительной документацией и, при их наличии, со строительной документацией и договорами, заключенными между собственником земельного участка и собственниками в кондоминиуме;

c) со дня формирования земельного участка кондоминиума в соответствии с пунктом b) он перестает быть собственностью лица или лиц, указанных в части (1) настоящей статьи, становясь общей долевой собственностью собственников в кондоминиуме, и производится отметка согласно части (3) статьи 88.

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

(3) Собственник земельного участка при посредстве своих органов, уполномоченных инициировать и завершать процедуру формирования, предусмотренную в пункте b) части (1), сообщает решение о формировании собственникам в кондоминиуме путем вывешивания копии решения на доске объявлений и передачи одной копии решения органам ассоциации, если они были созданы. Кадастровый орган по месту нахождения недвижимого имущества может зарегистрировать решение о формировании объекта недвижимого имущества не ранее чем через месяц после сообщения о нем в установленном порядке, что должно быть подтверждено в письменной форме органом публичной власти.

(4) Любой собственник в кондоминиуме, а также ассоциация могут оспорить в судебной инстанции общей юрисдикции решение о формировании объекта недвижимого имущества, если план земельного участка кондоминиума не соответствует требованиям пункта b) части (1), и могут обратиться в судебную инстанцию за соответствующим изменением границ земельного участка кондоминиума в силу судебного решения.

**Статья 96.** Разграничение принадлежности недвижимой

собственности

Положения настоящей главы, в частности частей (5) и (7) статьи 88, статей 90, 91, 95 и 98 применяются с соблюдением положений Закона о разграничении публичной собственности № 29/2018.

**Статья 97.** Особенности земельных участков, находящихся

в частной собственности

(1) Если на день вступления в силу настоящей главы земельный участок находится в собственности одного или нескольких физических лиц и/или юридических лиц, кроме государства или административно-территориальной единицы, положения статей 88 и 89 применяются со следующими отступлениями:

a) земельный участок не является частью кондоминиума, и отметка, предусмотренная частью (3) статьи 88, не вносится. Собственник земельного участка не может требовать от собственников в кондоминиуме какой-либо платы за пользование частью земельного участка, необходимой для кондоминиума;

b) в течение года со дня вступления в силу настоящей главы собственник земельного участка обязан за свой счет:

– инициировать и завершить процедуру формирования объекта недвижимого имущества в соответствии с Законом о формировании объектов недвижимого имущества № 354/2004 с целью формирования земельного участка кондоминиума и дать свое согласие на исключение его права на земельный участок кондоминиума. Земельный участок кондоминиума включает в себя земельный участок, на котором расположено здание данного кондоминиума, и относящийся к нему земельный участок, необходимый для надлежащего обслуживания и эксплуатации здания, в соответствии с законодательством и градостроительной документацией и, при наличии, со строительной документацией и договорами, заключенными между собственником земельного участка и собственниками в кондоминиуме;

– если земельный участок частного лица не превышает по площади земельный участок кондоминиума в соответствии с требованиями, предусмотренными подабзацем первым настоящего пункта, дать свое согласие на исключение своего права на земельный участок;

c) со дня исключения права в соответствии с пунктом b) настоящей части земельный участок кондоминиума перестает быть собственностью указанного лица или лиц и становится общей долевой собственностью собственников в кондоминиуме, о чем вносится отметка, предусмотренная частью (3) статьи 88.

(2) Лицо или лица, чье право собственности прекращено на основании пункта c) части (1), имеют право на получение от собственников в кондоминиуме возмещения в обмен на переданный земельный участок лишь в случаях и в соответствии с условиями, предусмотренными в договорах, заключенных до вступления в силу настоящей главы, а также в случаях, когда это требуется согласно международным конвенциям, стороной которых является Республика Молдова.

(3) Любой собственник в кондоминиуме, а также ассоциация могут требовать от собственника земельного участка исполнения обязательств, предусмотренных в части (1).

(4) Лицо, указанное в части (1), сообщает решение о формировании объекта недвижимого имущества, предусмотренного пунктом b) части (1), собственникам в кондоминиуме путем вывешивания копии решения на доске объявлений и направления одной копии решения органам ассоциации, если они были созданы. Кадастровый орган по месту нахождения объекта недвижимого имущества может зарегистрировать решение о формировании объекта недвижимого имущества не ранее чем через месяц после сообщения о нем в установленном порядке, в соответствии с декларацией под собственную ответственность лица, указанного в части (1).

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

**Статья 98.** Особенности земельных участков, на которых

находится несколько кондоминиумов

(1) Если на день вступления в силу настоящей главы земельный участок находится в собственности государства или административно-территориальной единицы, а на земельном участке расположены два или несколько зданий жилого назначения, которые по отдельности соответствуют определению кондоминиума (в частности, если здания находятся в собственности разных физических и/или юридических лиц, кроме государства или административно-территориальной единицы), положения статей 88 и 89 применяются со следующими исключениями:

a) земельный участок и здание жилого назначения не образуют кондоминиум, и отметка, предусмотренная частями (3) и (4) статьи 88, не вносится;

b) в течение года со дня вступления в силу настоящей главы собственник земельного участка в процессе консультаций с сособственниками зданий жилого назначения обязан за свой счет инициировать и завершить процедуру формирования объекта недвижимого имущества в соответствии с Законом о формировании объектов недвижимого имущества № 354/2004 с целью формирования земельного участка каждого кондоминиума. Земельный участок кондоминиума включает в себя земельный участок, на котором расположено здание данного кондоминиума, и относящийся к нему земельный участок, необходимый для надлежащего обслуживания и эксплуатации здания в соответствии с законодательством и градостроительной документацией и, при наличии, со строительной документацией и договорами, заключенными между собственником земельного участка и собственником здания, а также договорами, заключенными между собственником здания и собственниками в кондоминиуме;

c) со дня формирования земельного участка кондоминиума в соответствии с пунктом b) настоящей части земельный участок и здания жилого назначения прекращают быть собственностью указанного лица или лиц и становятся общей долевой собственностью собственников в кондоминиуме, о чем вносится отметка,

предусмотренная частями (3) и (4) статьи 88.

(2) Лицо или лица, чье право собственности прекращено на основании пункта c) части (1), имеют право на получение от собственников в кондоминиуме возмещения в обмен на переданное недвижимое имущество лишь в случаях и в соответствии с условиями, предусмотренными в договорах, заключенных до вступления в силу настоящей главы, а также в случаях, когда это требуется согласно международным конвенциям, стороной которых является Республика Молдова.

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

(4) Собственник земельного участка при посредстве своих органов, уполномоченных инициировать и завершать процедуру формирования объекта недвижимого имущества, сообщает решение о формировании объекта недвижимого имущества, предусмотренного пунктом b) части (1), собственникам в кондоминиуме путем вывешивания копии решения на доске объявлений и направления одной копии решения органам ассоциации, если они были созданы. Кадастровый орган по месту нахождения объекта недвижимого имущества может зарегистрировать решение о формировании объекта недвижимого имущества не ранее чем через месяц после его сообщения в установленном порядке, что должно быть подтверждено в письменной форме органом публичной власти.

(5) Любой собственник в кондоминиуме, любой собственник зданий, а также ассоциация могут оспорить в судебной инстанции решение о формировании объекта недвижимого имущества, если план земельного участка кондоминиума не соответствует требованиям пункта b) части (1), и могут обратиться в судебную инстанцию за соответствующим изменением границ земельного участка кондоминиума в силу судебного решения. Решение о формировании объекта недвижимого имущества не может быть оспорено по истечении срока в один год со дня регистрации в реестре недвижимого имущества формирования земельного участка кондоминиума.

**Статья 99.** Распространение наложенных ранее

обременений и запретов

Если на день перехода доли участия согласно статье 88 или 89 единица была обременена ипотекой, правами третьего лица, на нее был наложен арест либо в ее отношении было зарегистрировано другое обременение или запрет, они распространяются начиная с этого дня также и на долю участия без необходимости внесения отметки об этом в реестр недвижимого имущества.

**Статья 100.** Внесение записей и отметок

(1) Положения настоящей главы являются основанием для внесения в реестр недвижимого имущества или удаления из него кадастровым органом по месту нахождения объекта недвижимого имущества соответствующих записей или отметок по требованию любого из собственников в кондоминиуме, ассоциации, центральных

или местных органов публичного управления.

(2) Территориальные кадастровые органы без запроса осуществляют внесение и удаление записей или отметок, вытекающих из положений настоящей главы, в соответствии с утвержденной Правительством программой, если соблюдены в совокупности следующие условия:

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

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

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

(4) Применение настоящего закона не обусловлено внесением в реестр недвижимого имущества или удалением из него соответствующих записей или отметок, предусмотренных частью (1).

(5) В отступление от Закона о несостоятельности № 149/2012, Исполнительного кодекса № 443/2004 и других соответствующих нормативных актов заявление о внесении в реестр недвижимого имущества или удалении из него соответствующих записей или отметок согласно части (1) не может быть отклонено на основании наложенного ареста, существующего запрета или иного рода обременения права либо имущества, зарегистрированного в разделах A или B реестра недвижимого имущества, и без необходимости в получении каких-либо разрешений или согласия от органа или лица, наложивших данный арест, запрет или иного рода обременение. Вместе с тем такие арест, запрет или иного рода обременение сохраняются после удовлетворения заявления.

(6) Во всех случаях компетентное территориальное подразделение Агентства государственных услуг может отклонить поданное в соответствии с частью (1) заявление о внесении или исключении постольку, поскольку:

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

b) орган либо заинтересованное лицо не представили по запросу компетентного территориального подразделения Агентства государственных услуг необходимые и достаточные документы для подтверждения обстоятельств, требуемые настоящим законом или другими нормативными актами.

**Статья 101.** Предварительные доли участия и окончательное

определение долей участия в кондоминиуме

(1) Доли участия в кондоминиуме, объявленном в соответствии со статьями 88 или 89, определяются ассоциацией для всех единиц одновременно и утверждаются голосами более чем половины всех собственников в кондоминиуме.

(2) Основанием для внесения по заявлению ассоциации, а также любого другого заинтересованного лица в реестр недвижимого имущества записи о размере доли участия, приходящейся на соответствующую единицу собственника данной единицы (раздел C), служит протокол общего собрания ассоциации.

(3) До окончательного определения долей участия согласно частям (1) и (2) собственникам в кондоминиуме принадлежат в целях применения настоящего закона временные доли участия в размере, определенном решением администратора ассоциации на основании общей площади здания и площадей единиц, зарегистрированных в реестре недвижимого имущества на день издания решения. Размер временных долей участия не регистрируется в реестре недвижимого имущества.

**Статья 102.** Акт об учреждении кондоминиума, объявленного

в соответствии с настоящим законом

Собственники в кондоминиуме, объявленном в соответствии со статьями 88 или 89, могут заключить акт об учреждении кондоминиума в соответствии с частями (2)–(5) статьи 5 и статьей 8. Заключение акта об учреждении кондоминиума является обязательным в целях изменения информации о кондоминиуме, предусмотренной частью (2) статьи 5.

## Глава VIII

## ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**Статья 103.** Вступление в силу

(1) Настоящий закон вступает в силу по истечении шести месяцев со дня опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова, за исключением:

a) положений главы VII, которые вступают в силу по истечении 12 месяцев со дня опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова;

b) положений частей (9) и (10) статьи 34, частей (2)–(7) и (10) статьи 36 и частей (1)–(3) статьи 39, которые вступают в силу со дня опубликования настоящего закона в Официальном мониторе Республики Молдова и применяются соответствующим образом в том числе к общим собраниям, проведенным после соответствующей даты, даже если они были созваны до соответствующей даты. Соответствующие положения применяются в приоритетном порядке по отношению к противоречащим им положениям Закона о кондоминиуме в жилищном фонде № 913/2000 и уставов ассоциаций сособственников в кондоминиуме.

(2) До приведения законодательства в соответствие с настоящим законом

имеющиеся в действующем законодательстве ссылки на ассоциацию и сособственников в кондоминиуме, жилищно-строительные кооперативы или ассоциации собственников приватизированного жилья считать ссылками на ассоциации собственников в кондоминиуме.

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

(4) Законодательные акты, а также подзаконные нормативные акты применяются в части, не противоречащей положениям настоящего закона.

(5) Государственным органам в течение четырех лет со дня вступления в силу настоящего закона обеспечить приведение в соответствие с настоящим законом всех необходимых записей/документов для всех ассоциаций в административно-территориальных единицах, за которые они несут ответственность.

**Статья 104.** Некоторые положения по введению в действие

настоящего закона Правительством и местными

органами публичной власти

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

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

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

c) разработать посредством консультаций с органами местного публичного управления и утвердить государственную программу по обеспечению государственной регистрации собственности во всех многоквартирных жилых домах, соответствующих статусу кондоминиума, для целей консолидации или модернизации зданий, тепловой реабилитации и повышения энергоэффективности для обеспечения минимальных требований качества; определить источники финансирования мероприятий программы;

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

e) разработать концепцию Информационной системы «Правительственная платформа информирования и участия в управлении кондоминиумами (е-Кондоминиум)», которая также должна обеспечивать:

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

– раскрытие информации собственникам в кондоминиуме ассоциацией собственников в кондоминиуме и субъектом хозяйственной деятельности;

– просмотр и оплату счетов-фактур и других платежных извещений, адресованных собственнику в кондоминиуме;

– получение уведомлений (в том числе содержащих жалобы и петиции) от собственников в кондоминиуме, адресованных ассоциации собственников в кондоминиуме или субъекту хозяйственной деятельности;

– электронное голосование на общем собрании;

– публичный доступ к годовым сводным ведомостям ассоциации.

f) разработать регламент распределения между собственниками в кондоминиуме с учетом различных фактических ситуаций, которые могут возникать в кондоминиуме:

– определенных категорий расходов ассоциации;

– платежей за определенные категории опосредованных услуг, включая распределение разницы между показаниями измерительного оборудования, установленного в здании, и индивидуального оборудования (установленного в единицах);

g) разработать регламент деятельности фонда ремонта и модернизации;

h) разработать другие регламенты, необходимые для введения в действие и функционирования настоящего закона.

(2) Органам местного публичного управления в пределах имеющихся финансовых ресурсов и правовых полномочий принять необходимые меры для выполнения настоящего закона.

(3) Финансирование работ в жилищно-коммунальной сфере из публичных бюджетов утверждается исходя из положений настоящего закона исключительно для взносов на общие расходы кондоминиумов, в составе которых имеется собственность государства или административно-территориальных единиц, либо посредством специально утвержденных программ по реабилитации и ремонту зданий, прошедших регистрацию в соответствии с законом.

(4) Органы местного публичного управления имеют право вносить финансовый вклад в работы по благоустройству зданий в кондоминиумах (в том числе в целях консолидации или модернизации здания, тепловой реабилитации и повышения энергоэффективности), если эти работы являются частью плана развития населенного пункта, и только в пределах предусмотренных бюджетом и имеющихся в распоряжении финансовых средств. В этом случае компетентный орган местного публичного управления составляет проект (или, в зависимости от обстоятельств, набросок проекта) и обращается к ассоциации с просьбой принять его решением общего собрания.

(5) При применении статьи 59 до утверждения Министерством юстиции образца удостоверительной надписи в соответствии с частью (3) статьи 59 используется произвольная форма удостоверительной надписи.

**Статья 105.** Внесение изменений в некоторые смежные

нормативные акты

(1) Со дня вступления в силу настоящего закона внести следующие изменения в следующие нормативные акты:

I. Главу III и приложения 4 и 5 к Закону о приватизации жилищного фонда №1324/1993 (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, специальный выпуск от 27 июня 2006 г.), с последующими изменениями, признать утратившими силу.

II. Закон о кондоминиуме в жилищном фонде № 913/2000 (Официальный монитор Республики Молдова, 2000 г., № 130–132, ст. 915), с последующими изменениями, за исключением статей 8 и 9 признать утратившим силу.

III. Статью 11 Исполнительного кодекса Республики Молдова № 443/2004 (повторное опубликование: Официальный монитор Республики Молдова, 2010 г., № 214–220, ст. 704), с последующими изменениями, дополнить пунктом s) следующего содержания:

«s) протоколы общего собрания ассоциации собственников в кондоминиуме в соответствии с условиями и в пределах, предусмотренных статьей 59 Закона о кондоминиуме № 187/2022.».

IV. Статью 12 Закона о разрешении выполнения строительных работ № 163/2010 (Официальный монитор Республики Молдова, 2010 г., № 155–158, ст. 549), с последующими изменениями, дополнить частью ($2^2$) следующего содержания:

«($2^2$) Имеющиеся в настоящем законе ссылки на собственника включают также:

a) ассоциацию собственников в кондоминиуме, члены которой являются сособственниками или суперфициариями земельного участка/недвижимого имущества;

b) суперфициария земельного участка.».

(2) Со дня вступления в силу главы VII настоящего закона признать утратившими силу статьи 8 и 9 Закона о кондоминиуме в жилищном фонде № 913/2000 (Официальный монитор Республики Молдова, 2000 г., № 130–132, ст. 915). Заявления, поданные в соответствии со статьями 8 и 9 до дня вступления в силу главы VII, подлежат разрешению в соответствии со статьями 8 и 9, а также с законодательством, применимым к данным заявлениям.

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА Игорь ГРОСУ**

**№ 187. Кишинэу, 14 июля 2022 г.**