

ЗАКОН
о кондоминиуме в жилищном фонде

N 913-XIV от 30.03.2000

Мониторул Официал ал Р.Молдова N 130-132/915 от 19.10.2000

* * *

СОДЕРЖАНИЕ

Глава I
ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- Статья 1. Основные понятия
- Статья 2. Законодательство о кондоминиуме
- Статья 3. Действие настоящего закона

Глава II
ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ В КОНДОМИНИУМЕ.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

- Статья 4. Объекты в кондоминиуме
- Статья 5. Общее имущество
- Статья 6. Право собственности в кондоминиуме
- Статья 7. Доля участия в кондоминиуме
- Статья 8. Установление границ территории кондоминиума
- Статья 9. Передача в собственность земельных участков в кондоминиуме
- Статья 10. Перепланировка квартир (помещений) в кондоминиуме
- Статья 11. Защита прав покупателей квартир (помещений) в кондоминиуме
- Статья 12. Обязанности собственника по содержанию и ремонту квартир (помещений) и общего имущества
- Статья 13. Исключена
- Статья 14. Оплата коммунальных и иных услуг

Глава III
УПРАВЛЕНИЕ КОНДОМИНИУМОМ

- Статья 15. Управление кондоминиумом

Глава IV
СОЗДАНИЕ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
СОВЛАДЕЛЬЦЕВ И КОНДОМИНИУМА

- Статья 16. Ассоциация совладельцев
- Статья 17. Государственная регистрация кондоминиума и ассоциации совладельцев

Глава V
ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ

- Статья 18. Хозяйственная деятельность
- Статья 19. Обслуживание и эксплуатация недвижимой собственности в кондоминиуме
- Статья 20. Права ассоциации совладельцев
- Статья 21. Обязанности ассоциации совладельцев
- Статья 22. Членство в ассоциации совладельцев
- Статья 23. Права собственников
- Статья 24. Органы управления ассоциации совладельцев
- Статья 25. Представители членов ассоциации совладельцев
- Статья 26. Общее собрание членов (представителей) ассоциации совладельцев

Статья 27. Порядок ведения общего собрания членов (представителей) ассоциации совладельцев

Статья 28. Административный совет ассоциации совладельцев

Статья 29. Обязанности административного совета ассоциации совладельцев

Статья 30. Председатель административного совета ассоциации совладельцев

Статья 31. Ревизионная комиссия (ревизор) ассоциации совладельцев

Статья 32. Финансовые средства и имущество ассоциации совладельцев

Статья 33. Страхование имущества ассоциации совладельцев

Статья 34. Объединение ассоциаций совладельцев

Статья 35. Реорганизация и ликвидация ассоциации совладельцев

Статья 36. Ответственность за несоблюдение настоящего закона

Глава VI ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 37 Обязанности Правительства

Парламент принимает настоящий органический закон.

Настоящий закон устанавливает отношения собственности в кондоминиуме, порядок создания, эксплуатации, отчуждения недвижимого имущества и передачи прав на него в кондоминиуме, порядок управления недвижимым имуществом, а также порядок создания, регистрации, функционирования и ликвидации ассоциаций совладельцев в кондоминиуме.

Глава I ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия

В целях настоящего закона следующие основные понятия используются в значении:

кондоминиум - единый комплекс недвижимого имущества, который включает земельный участок в установленных границах и расположенные на нем жилые здания (здание), другие объекты недвижимости и в котором отдельные части - квартиры, нежилые помещения находятся в частной, государственной или муниципальной собственности, а остальные - в общей неделимой собственности.

Кондоминиум создается путем объединения в обязательном порядке в ассоциацию собственников недвижимости, расположенной на определенной территории, по инициативе собственников, территориальных агентств по приватизации или органов местного публичного управления;

общее имущество - части здания, иные объекты недвижимости, находящиеся в собственности, не являющиеся квартирами, нежилыми помещениями и предназначенные для общего пользования всеми собственниками в кондоминиуме;

доля участия - доля каждого собственника в общей долевой собственности, определяющая его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также долю голосов на общем собрании членов ассоциации совладельцев в кондоминиуме;

ассоциация совладельцев в кондоминиуме - организация, объединяющая собственников квартир для совместного управления, содержания и эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме;

квартира - жилье, состоящее из одного или более жилых помещений и отвечающее требованиям для постоянного проживания одного лица или семьи;

собственник - государство, орган местного публичного управления, физическое или юридическое лицо либо группа лиц, которые владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им недвижимым имуществом в кондоминиуме в соответствии с законодательством.

Статья 2. Законодательство о кондоминиуме

Законодательство о кондоминиуме относится к гражданскому законодательству и включает настоящий закон, Гражданский кодекс, другие законодательные акты, регулирующие гражданские правоотношения в этой области.

Статья 3. Действие настоящего закона

(1) Действие настоящего закона распространяется на:

а) отношения собственности в кондоминиуме;
б) вновь создаваемые в процессе реконструкции жилого дома кондоминиумы;
в) ассоциации совладельцев в кондоминиуме (далее - ассоциации совладельцев), жилищные и жилищно-строительные кооперативы с полностью выплаченным хотя бы одним членом паевым взносом, а также другие ассоциации собственников недвижимости, создаваемые для обеспечения эксплуатации недвижимого имущества в кондоминиуме.

(2) Жилищный, жилищно-строительный кооператив, члены которого выплатили паевой взнос полностью, реорганизуется в кондоминиум согласно положениям настоящего закона, других законодательных и нормативных актов.

Глава II

ОТНОШЕНИЯ СОБСТВЕННОСТИ В КОНДОМИНИУМЕ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ

Статья 4. Объекты в кондоминиуме

(1) В состав кондоминиума входят:

а) одно здание, или часть здания с отдельным входом, или несколько зданий, принадлежащих не менее чем двум собственникам, а также пристройки к зданиям, тротуары, дороги и автостоянки, многолетние зеленые насаждения и другие объекты, находящиеся на прилегающей территории в установленных границах, кроме объектов энергетического комплекса, связи, водопровода и канализации, а также объектов стратегического назначения (бомбоубежища, противорадиационные укрытия);

б) несколько компактно расположенных зданий или сооружений, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры: жилые дома для одной семьи, дачные дома, гаражи или другие объекты.

(2) Кондоминиум может состоять и из одной блок-секции многоквартирного здания с отдельным входом, отдельными инженерными сетями при условии, что реконструкция, ремонт или снос этой блок-секции не нарушит целостности других частей данного здания.

(3) Границами раздела являются: для сетей холодной и горячей воды - внешняя сторона стены жилого дома, для сетей центрального отопления - последние фланцы по третьей и четвертой задвижке от элеваторного узла, для сетей канализации - первый от стены здания канализационный колодец.

Статья 5. Общее имущество

Общее имущество в кондоминиуме включает все части собственности, находящиеся в общем пользовании: земельный участок, на котором находится здание (здания), стены, крышу, террасы, дымоходы, лестничные клетки, холлы, подвалы, погреба и технические этажи, мусоропроводы, лифты, внутриквартирное и внеквартирное инженерное оборудование и системы, обслуживающие несколько квартир (помещений), прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения, иные объекты, предназначенные для обслуживания недвижимого имущества кондоминиума.

Статья 6. Право собственности в кондоминиуме

(1) Собственники в кондоминиуме владеют, пользуются и распоряжаются квартирами (помещениями) в соответствии с действующими нормами законодательства.

(2) Квартира (помещение) в кондоминиуме может принадлежать нескольким собственникам на праве общей собственности, а их интересы представляются на общем собрании одним голосом. Один собственник может иметь в собственности несколько квартир (помещений) в кондоминиуме.

(3) Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности собственников квартир.

(4) Общее имущество в кондоминиуме не может быть отчуждено отдельно от права собственности на квартиры (помещения) в кондоминиуме.

(5) Объекты общего имущества могут быть переданы в пользование за плату другим физическим или юридическим лицам в случаях и на условиях, предусмотренных уставом ассоциации совладельцев.

(6) Прилегающая территория и иное общее имущество в кондоминиуме могут быть обременены правом ограниченного пользования (сервитутом) другими лицами. Не допускается запрет на установление сервитутов в случае необходимости обеспечения доступа иных лиц к объектам, существовавшим до принятия настоящего закона (не имеющим подъезда к зданиям или сооружениям, в которых они проживают либо которые обслуживают). Новые сервитуты устанавливаются по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственниками. В случае, если соглашение не достигнуто, спор разрешается в судебном порядке.

(7) Собственник общей долевой собственности в кондоминиуме не вправе требовать выделения идеальной доли территории и реальной части в общем имуществе.

(8) Государственная (муниципальная) собственность в кондоминиуме может быть приватизирована в соответствии с законодательством.

Статья 7. Доля участия в кондоминиуме

(1) Доля участия каждого собственника в общем недвижимом имуществе в кондоминиуме пропорциональна доле общей площади (в квадратных метрах) принадлежащих ему квартир (помещений) в кондоминиуме, если решением общего собрания собственников, принятым в соответствии с предусмотренной статьей 26 настоящего закона процедурой, не установлено иное.

(2) Доля участия собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется отношением площади комнаты (комнат) к общей площади квартиры.

(3) Доля участия по соглашению собственников может быть установлена разной для различных групп собственников в зависимости от вида принадлежащих им помещений в кондоминиуме.

(4) Доля участия нового собственника в общей собственности равна доле участия предшествующего собственника.

Статья 8. Установление границ территории кондоминиума

(1) Границы территории кондоминиума в существующей застройке населенного пункта устанавливаются органом местного публичного управления, исходя из площади прилегающей к жилому зданию (зданиям) территории, установленной генеральным планом застройки.

(2) Размеры территории для вновь строящихся объектов в кондоминиуме устанавливаются в соответствии с требованиями градостроительных нормативов для населенных пунктов.

Статья 9. Передача в собственность земельных участков в кондоминиуме

(1) Земельные участки, на которых расположены жилые здания и иные объекты недвижимости в кондоминиуме, передаются органом местного публичного управления в качестве общего имущества в общую долевую собственность собственников бесплатно.

(2) Собственники (ассоциация совладельцев) вправе приобретать или брать в аренду дополнительные земельные участки, прилегающие к территории кондоминиума, которые после узаконивания будут иметь единую границу.

(3) Орган местного публичного управления, уполномоченный устанавливать границы и размеры территорий кондоминиумов, обязан в 30-дневный срок со дня обращения ассоциации совладельцев установить в соответствии с частью (1) статьи 8 настоящего закона границы и размеры территории кондоминиума.

Статья 10. Перепланировка квартир (помещений) в кондоминиуме

(1) Ассоциация совладельцев двумя третями от общего числа голосов может принять решение об улучшении комфортности здания, в том числе устройстве бойлеров, центрального отопления, лифтов и пр. При этом должен быть сохранен архитектурный ансамбль здания в целом.

(2) Собственник может улучшить или произвести перепланировку своей квартиры (помещения), не нарушая несущих конструкций здания или помещений других собственников, и перепланировку инженерных коммуникаций - исходя из технических возможностей. Собственник не может изменить внешний вид общей собственности без предварительного разрешения ассоциации совладельцев.

(3) Перегородки смежных помещений, не являющиеся несущими конструкциями здания, могут быть перенесены по соглашению между собственниками этих помещений и с извещением об этом ассоциации совладельцев. Стены, перегородки между помещениями и общим имуществом, не являющиеся несущими конструкциями здания, могут быть перенесены только с согласия ассоциации совладельцев.

(4) Реконструкция и модернизация зданий, перепланировка квартир (помещений) производятся в соответствии с проектной документацией, утвержденной в установленном порядке, на основе заключения технической экспертизы, выполненной аттестованными специалистами, по заявлению ассоциации совладельцев и с согласия органа местного публичного управления.

Статья 11. Защита прав покупателей квартир (помещений) в кондоминиуме

(1) В случае отчуждения квартир (помещений) новый собственник становится правопреемником и приобретает все права и берет на себя все обязанности бывшего собственника в кондоминиуме.

(2) При отчуждении квартир (помещений) не применяется право преимущественной покупки. Собственник в данном кондоминиуме может иметь преимущество при приобретении квартиры (помещения) только в случае наличия договора (соглашения) между сторонами или в соответствии с законом (завещание, наследство).

(3) При составлении договора купли-продажи квартиры (помещения) стороны оговаривают условия погашения задолженности за жилищно-коммунальные и другие услуги. В противном случае непогашенную задолженность обязан погасить покупатель.

Статья 12. Обязанности собственника по содержанию и ремонту квартир (помещений) и общего имущества

(1) Собственник в кондоминиуме обязан обеспечить надлежащее содержание и своевременный ремонт принадлежащих ему квартир (помещений) за свой счет. Собственнику в кондоминиуме запрещается разрушать или подвергать опасности общее имущество, а также имущество любого другого собственника.

(2) В случае, если необходимо проверить, отремонтировать или заменить конструктивные элементы общего имущества, доступ к которым возможен только из данной квартиры (помещения), собственник обязан разрешить доступ в квартиру (помещение) представителям ассоциации совладельцев при условии предварительного (за 5 дней) письменного уведомления его об этом. В экстренных случаях, когда необходимо

предотвратить аварию или срочно ликвидировать ее последствия, предварительное уведомление не требуется.

(3) Если собственник или проживающие с ним лица нанесли ущерб имуществу других собственников либо общему имуществу в кондоминиуме, они обязаны возместить нанесенный ущерб в соответствии с законодательством.

(4) Собственники участвуют в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме в порядке, установленном настоящим законом, другими законодательными и нормативными актами.

(5) Неиспользование собственником принадлежащей ему квартиры (помещения) либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения его полностью или частично от участия в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.

(6) Собственники обязаны использовать квартиры и общее имущество строго по назначению.

[Ст.13 исключена Законом N 268-ХVI от 28.07.2006, в силу 08.09.2006]

Статья 14. Оплата коммунальных и иных услуг

(1) Собственники оплачивают предоставленные им коммунальные и иные услуги в соответствии с законодательством и нормативными актами.

(2) Собственники квартир, а также наниматели и арендаторы квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности, несут ответственность за своевременность внесения платежей за принадлежащие им или арендуемые ими квартиры (помещения), а также за коммунальные услуги согласно заключенным с услугодателями прямым договорам. Общим собранием членов (представителей) ассоциации совладельцев может быть предусмотрена возможность внесения отдельных платежей (платежей за содержание и ремонт общего имущества, части платежей за коммунальные услуги) в соответствии с договором найма или аренды непосредственно на счет ассоциации. Взимание платежей за коммунальные и другие услуги может осуществляться также на основе договора, заключенного ассоциацией с услугодателями, и договора, заключенного собственниками (нанимателями, арендаторами) с ассоциацией.

(3) Невнесение частью собственников (нанимателей, арендаторов) платежей за полученные коммунальные услуги не может быть основанием для отключения дома в целом от электрических, тепловых, газовых, водопроводных и канализационных сетей и сооружений.

(4) Размер обязательных платежей каждого собственника (нанимателя, арендатора) на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме пропорционален его доле участия и устанавливается в соответствии с Нормами отчислений средств на техническую эксплуатацию и ремонт жилищного фонда.

Глава III

УПРАВЛЕНИЕ КОНДОМИНИУМОМ

Статья 15. Управление кондоминиумом

(1) Для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и общим имуществом в кондоминиуме, осуществления других операций, связанных с его хозяйственно-финансовой деятельностью, собственники вправе самостоятельно выбрать способ управления недвижимой собственностью.

(2) Управление кондоминиумом может осуществляться:

а) непосредственно собственниками в случаях, когда кондоминиум включает не более четырех собственников, которым принадлежат не более четырех квартир (помещений);

б) ассоциацией совладельцев самостоятельно либо путем передачи этих функций (частично или полностью) по договору физическому или юридическому лицу, уполномоченному в установленном порядке выполнять эти функции.

(3) Решение о способе управления кондоминиумом либо его изменении принимается общим собранием членов (представителей) ассоциации совладельцев.

Глава IV

СОЗДАНИЕ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ И КОНДОМИНИУМА

Статья 16. Ассоциация совладельцев

(1) Ассоциация совладельцев создается из не менее чем двух собственников для содержания, эксплуатации и ремонта принадлежащих им квартир (помещений) и общего имущества в кондоминиуме, обеспечения членов ассоциации коммунальными и другими услугами, представления и защиты их интересов.

(2) Учредителями ассоциации совладельцев могут быть собственники квартир (помещений) независимо от формы собственности, а также территориальные агентства по приватизации или органы местного публичного управления.

(3) Ассоциация совладельцев создается на неограниченный срок, если уставом не предусмотрено иное.

(4) Ассоциация совладельцев отвечает по своим обязательствам принадлежащим ей имуществом и не несет ответственности по обязательствам своих членов, так же как и ее члены не несут ответственности по обязательствам ассоциации.

Статья 17. Государственная регистрация кондоминиума и ассоциации совладельцев

(1) Кондоминиум подлежит государственной регистрации в соответствии с Законом о кадастре недвижимого имущества N 1543-XIII от 25 февраля 1998 года и только после сдачи объектов в эксплуатацию.

(2) Ассоциация совладельцев приобретает права юридического лица с момента государственной регистрации в Государственной регистрационной палате Министерства информационного развития.

(3) Одновременно с регистрацией ассоциации совладельцев отдельной регистрации подлежит и каждая приватизированная квартира (помещение) вместе с долей участия каждого собственника, которые составляют отдельную часть в недвижимой собственности.

(4) Действующие в жилом доме ассоциация собственников приватизированных квартир или жилищно-строительный кооператив реорганизуются в ассоциацию совладельцев в кондоминиуме с последующей регистрацией ассоциации и кондоминиума.

[Ст.17 изменена Законом N 372-XVI от 29.12.05, в силу 27.01.06]

[Ст.17 изменена Законом N 417-XV от 26.07.2001]

Глава V

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ

Статья 18. Хозяйственная деятельность

(1) Ассоциация совладельцев осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящим законом, другими законодательными и нормативными актами, своим уставом и в порядке, установленном для ассоциаций собственников приватизированных квартир.

(2) Ассоциация совладельцев может осуществлять следующие виды деятельности:

а) управление, обслуживание, эксплуатация и ремонт недвижимости в кондоминиуме;

б) реконструкция и строительство (подрядным или хозяйственным способом) дополнительных помещений и объектов общего пользования в кондоминиуме;

с) сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности ассоциации, в случае необходимости в

финансовых средствах для содержания и улучшения состояния общего имущества в кондоминиуме.

(3) Доход от хозяйственной деятельности ассоциации совладельцев используется, по решению общего собрания членов (представителей) ассоциации, для оплаты общих расходов или направляется в специальные фонды, используемые на цели, предусмотренные уставом. Дополнительный доход может быть направлен и на иные цели, предусмотренные настоящим законом и уставом ассоциации.

[Ст.18 изменена Законом N 430-XV от 31.10.03, в силу 01.01.04]

Статья 19. Обслуживание и эксплуатация недвижимой собственности в кондоминиуме

(1) Обслуживание и эксплуатация недвижимой собственности в кондоминиуме организуется путем проведения тендера, в котором участвуют физические и юридические лица, имеющие соответствующие лицензии, выданные в установленном порядке.

(2) Физические и юридические лица, победившие в тендере, осуществляют на основании договоров, заключенных с административным советом ассоциации совладельцев, работы по содержанию и ремонту недвижимой собственности, а также строительству дополнительных объектов в кондоминиуме.

(3) Несложные ремонтные и строительные работы могут выполняться собственниками или ассоциацией совладельцев. При осуществлении видов деятельности, подлежащих лицензированию, ассоциация должна иметь соответствующую лицензию.

(4) Установка и эксплуатация приборов учета расхода электрической и тепловой энергии, газа и воды в кондоминиуме осуществляются в соответствии с Законом об энергетике N 1525-XIII от 19 февраля 1998 года.

(5) Реклама на зданиях в кондоминиуме может быть установлена только на основе договора, заключенного с административным советом ассоциации совладельцев, за плату.

Статья 20. Права ассоциации совладельцев

(1) В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов собственников, ассоциация совладельцев имеет право:

a) заключать договоры на управление и/или обслуживание общего имущества, находящегося в собственности ассоциации, с любым физическим или юридическим лицом любой формы собственности в соответствии с законодательством;

b) организовывать самостоятельное обслуживание недвижимого имущества в кондоминиуме;

c) составлять годовую смету доходов и расходов, включая расходы на эксплуатацию, ремонт и реконструкцию общего имущества, специальные отчисления в резервный фонд для ликвидации последствий возможных стихийных бедствий, а также расходы на другие цели, предусмотренные настоящим законом и уставом ассоциации;

d) устанавливать размеры обязательных платежей для каждого собственника в соответствии с его долей участия;

e) выполнять работы и оказывать услуги членам ассоциации;

f) пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством;

g) иметь в собственности помещения в кондоминиуме;

h) оплачивать средствами со своих счетов предоставленные согласно заключенным договорам услуги и выполненные работы;

i) продавать, обменивать, сдавать в аренду коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать их с баланса ассоциации, если они физически изношены или морально устарели, в порядке, установленном законодательством;

ж) в соответствии со строительными нормами и правилами надстраивать этажи, реконструировать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения в кондоминиуме;

к) получать в бессрочное пользование либо приобретать в собственность земельные участки для строительства жилых домов, хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

л) совершать иные действия и заключать сделки, отвечающие целям ассоциации, в соответствии с законодательством;

м) в случае неисполнения собственниками (нанимателями, арендаторами) своих обязательств по участию в общих расходах обращаться в судебную инстанцию с иском о погашении обязательных платежей;

н) в установленном законодательством порядке требовать от собственников (нанимателей, арендаторов) полного возмещения убытков, причиненных ассоциации вследствие неуплаты обязательных платежей за коммунальные услуги, на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме, неучастия в других общих расходах;

о) в случае самостоятельного обслуживания внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения требовать от предприятий, оказывающих такие услуги, компенсацию расходов по техническому обслуживанию указанных систем.

Статья 21. Обязанности ассоциации совладельцев

Ассоциация совладельцев обязана:

а) обеспечивать выполнение положений настоящего закона, других нормативных актов, устава ассоциации;

б) выполнять договорные обязательства в установленном законодательством порядке;

с) обеспечивать выполнение всеми членами ассоциации их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме;

д) обеспечивать надлежащее санитарно-техническое состояние общего имущества в кондоминиуме;

е) обеспечивать соблюдение интересов всех членов ассоциации при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределении между собственниками расходов по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме;

ф) представлять в случаях, предусмотренных законодательством и уставом ассоциации, интересы членов ассоциации в отношениях с физическими и юридическими лицами.

Статья 22. Членство в ассоциации совладельцев

(1) Членами ассоциации совладельцев являются все собственники квартир (помещений) в кондоминиуме.

(2) Членами ассоциации совладельцев автоматически становятся юридические лица - государственные и/или муниципальные предприятия, которым принадлежит право хозяйственного ведения или оперативного управления квартирами (помещениями) в кондоминиуме.

(3) Членство в ассоциации совладельцев возникает с момента ее государственной регистрации в установленном порядке.

(4) Лица, приобретающие квартиры (помещения) в кондоминиуме после создания ассоциации совладельцев, становятся ее членами немедленно после возникновения у них права собственности на квартиру (помещение).

(5) Интересы несовершеннолетних членов ассоциации совладельцев представляют их родители, опекуны или попечители в порядке, установленном законодательством.

(6) Членство в ассоциации совладельцев прекращается в случае смерти члена ассоциации, ликвидации юридического лица, отчуждения имущества или по иным основаниям.

(7) В случае смерти собственника квартиры (помещения) - физического лица или реорганизации юридического лица правопреемники (наследники) становятся членами ассоциации совладельцев с момента возникновения у них права собственности на квартиру (помещение) в кондоминиуме.

(8) В случае смерти собственника квартиры (помещения) - физического лица и отсутствия наследников по закону или по завещанию судьба квартиры (помещения) определяется нормами наследственного права.

Статья 23. Права собственников

(1) Собственники квартир вправе сдавать их внаем или в аренду в порядке, установленном законодательством.

(2) Собственники нежилых помещений вправе заниматься предпринимательской деятельностью в принадлежащих им помещениях, не ущемляя при этом прав других собственников, соблюдая требования законодательных и нормативных актов, санитарные, противопожарные и иные нормы, положения устава ассоциации совладельцев.

(3) Уставом ассоциации совладельцев могут быть предусмотрены ограничения использования нежилых помещений собственников в кондоминиуме только в случае, если это связано с защитой прав и интересов других собственников.

Статья 24. Органы управления ассоциации совладельцев

Органами управления ассоциации совладельцев являются:

- а) общее собрание членов (представителей) ассоциации совладельцев;
- б) административный совет ассоциации совладельцев.

Статья 25. Представители членов ассоциации совладельцев

В случаях, когда ассоциация совладельцев состоит из более чем 40 членов, для участия в общем собрании избираются представители членов ассоциации из расчета по одному представителю от пяти членов.

Статья 26. Общее собрание членов (представителей) ассоциации совладельцев

(1) Общее собрание членов (представителей) ассоциации совладельцев является высшим органом управления ассоциации и созывается в порядке, установленном ее уставом.

(2) Годовое общее собрание членов (представителей) ассоциации совладельцев проводится не позднее 60 дней со дня окончания финансового года. Внеочередное общее собрание может быть созвано по инициативе административного совета, членов (представителей) ассоциации, обладающих не менее чем 30 процентами голосов от общего числа голосов в ассоциации, а также по требованию ревизионной комиссии (ревизора), органа местного публичного управления.

(3) Количество голосов каждого собственника соответствует количеству принадлежащих ему квартир (помещений).

(4) Каждый собственник нежилых помещений обладает только одним голосом. Одним голосом обладают и собственники коммунальной квартиры.

(5) К компетенции общего собрания членов (представителей) ассоциации совладельцев относится:

- а) утверждение устава ассоциации, внесение в него изменений и дополнений, не противоречащих типовому уставу и законодательству;
- б) принятие решений об отчуждении, сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество ассоциации собственникам или третьим лицам;

- с) предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме;
 - д) принятие решений о приобретении необходимых материалов и оборудования, о строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимости в кондоминиуме;
 - е) принятие решений о получении заемных средств, включая банковские кредиты;
 - ф) утверждение годовой сметы доходов и расходов, а также фонда оборотных средств и внесение в них изменений, утверждение отчета об исполнении сметы, завизированного ревизионной комиссией (аудитором);
 - г) введение ограничений на использование общего имущества в соответствии с законодательством;
 - h) принятие решений об обращении к аудиторским фирмам по вопросу проведения ревизии финансовой деятельности ассоциации;
 - і) избрание административного совета и ревизионной комиссии (ревизора);
 - ј) утверждение размера обязательных платежей для каждого собственника в соответствии с его долей участия;
 - к) образование специальных фондов ассоциации, в том числе резервного, для восстановления и осуществления ремонта собственности кондоминиума;
 - l) рассмотрение петиций по вопросам деятельности административного совета, его председателя и ревизионной комиссии (ревизора) ассоциации;
 - т) утверждение, по представлению административного совета или его председателя, правил внутреннего распорядка ассоциации, положения об оплате труда персонала ассоциации и внесение в них изменений;
 - п) определение размера вознаграждения членам административного совета;
 - о) принятие решения о реорганизации или ликвидации ассоциации;
 - р) решение других вопросов, касающихся деятельности ассоциации.
- (6) Общее собрание вправе решать также вопросы, отнесенные к компетенции административного совета.

Статья 27. Порядок ведения общего собрания членов (представителей) ассоциации совладельцев

(1) Общее собрание членов (представителей) ассоциации совладельцев состоит из всех собственников помещений.

(2) В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30 процентов общей площади квартир (помещений) в кондоминиуме, собственник этих квартир (помещений) или уполномоченный им орган может принять решение о перераспределении между остальными собственниками, пропорционально доле их участия, части принадлежащих ему голосов на общем собрании, превышающей 30 процентов голосов.

(3) Уведомление о созыве общего собрания, в котором указывается, по чьей инициативе оно созывается, место и время его проведения и повестка дня, вручается каждому собственнику под расписку или пересылается по почте (заказным письмом) лицами, по инициативе которых созывается общее собрание. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты его проведения.

(4) Общее собрание правомочно, если на нем представлено не менее 2/3 от общего числа голосов. При отсутствии кворума назначается новая дата проведения общего собрания. Вновь назначенное общее собрание может быть созвано не ранее 48 часов и не позднее 30 дней после первоначально назначенной даты. Повторно созванное общее собрание правомочно принимать решения не менее чем 51 процентом от общего количества голосов.

(5) Общее собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих. Для ведения протокола избирается секретарь собрания.

(6) Общее собрание устанавливает способ управления кондоминиумом в соответствии со статьей 15 настоящего закона.

(7) В случае принятия общим собранием решения о передаче функций управления кондоминиумом другому физическому или юридическому лицу передача осуществляется только на основе договора, заключенного в соответствии с законодательством.

(8) Решения общего собрания принимаются простым большинством голосов присутствующих членов (представителей) ассоциации собственников, за исключением случая, предусмотренного частью (1) статьи 10 настоящего закона, и являются обязательными для всех собственников.

(9) Решения общего собрания оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем собрания.

Статья 28. Административный совет ассоциации совладельцев

(1) Исполнительным органом ассоциации совладельцев является административный совет, который подотчетен общему собранию членов (представителей) ассоциации совладельцев.

(2) Административный совет вправе принимать решения по всем вопросам деятельности ассоциации совладельцев, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания.

(3) Члены административного совета избираются из числа членов ассоциации совладельцев на общем собрании на срок, установленный уставом ассоциации, но не более чем на три года.

(4) В случае, когда государственная или муниципальная собственность составляет более 30 процентов площади всех квартир (помещений) в кондоминиуме, член ассоциации, представляющий интересы соответствующего собственника, автоматически включается в административный совет.

Статья 29. Обязанности административного совета ассоциации совладельцев

(1) Административный совет ассоциации совладельцев:

- a) обеспечивает исполнение решений общего собрания;
- b) обеспечивает соблюдение законодательства и положений устава ассоциации;
- c) осуществляет контроль за своевременным внесением членами ассоциации обязательных платежей;
- d) составляет годовые сметы доходов и расходов, отчеты и представляет их на утверждение общего собрания;
- e) ведет список членов ассоциации, делопроизводство, бухгалтерский учет и отчетность;
- f) созывает и организует проведение общего собрания;
- g) выполняет иные обязанности, вытекающие из устава ассоциации.

(2) Заседание административного совета созывается председателем совета, а в его отсутствие - заместителем председателя в сроки, установленные уставом ассоциации совладельцев.

(3) Заседание административного совета признается правомочным при участии в нем большинства его членов.

(4) Административный совет вправе распоряжаться средствами ассоциации совладельцев, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом, утвержденным общим собранием.

Статья 30. Председатель административного совета ассоциации совладельцев

(1) Председатель административного совета избирается членами совета на срок, установленный уставом, но не более чем на три года.

(2) Председатель административного совета:

- a) обеспечивает выполнение решений общего собрания и административного совета;
- b) нанимает и увольняет персонал ассоциации совладельцев в соответствии с законодательством;
- c) дает указания и издает распоряжения, обязательные для исполнения персоналом ассоциации совладельцев;
- d) разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка и положение об оплате труда персонала ассоциации совладельцев;
- e) заключает договоры на управление кондоминиумом с физическими или юридическими лицами;
- f) представляет ассоциацию совладельцев при заключении договоров и несет ответственность за их исполнение;
- g) представляет ассоциацию совладельцев перед третьими лицами, в том числе при судебных разбирательствах, инициированных ассоциацией против собственника квартиры (помещения), который не выполнил обязательства перед ассоциацией, или инициированных собственником квартиры, опротестовывающим решение ассоциации.

Статья 31. Ревизионная комиссия (ревизор) ассоциации совладельцев

(1) Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием из числа членов ассоциации на срок не более двух лет. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены административного совета. Ревизионная комиссия в количестве трех и более членов избирает из своего состава председателя комиссии.

(2) Ревизионная комиссия (ревизор):

- a) проводит ревизии хозяйственно-финансовой деятельности ассоциации совладельцев не реже одного раза в год;
- b) представляет общему собранию заключения по годовой смете доходов и расходов, годовому отчету и размерам обязательных платежей, устанавливаемых для членов ассоциации;
- c) отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

(3) Члены ревизионной комиссии (ревизор) вправе участвовать в заседаниях административного совета с правом совещательного голоса.

Статья 32. Финансовые средства и имущество ассоциации совладельцев

(1) Финансовые средства ассоциации совладельцев формируются из следующих источников:

- a) вступительных взносов и иных обязательных платежей членов ассоциации;
- b) доходов от хозяйственно-финансовой деятельности ассоциации по осуществлению целей, предусмотренных в статьях 18-21 настоящего закона;
- c) средств от возмещения расходов по техническому обслуживанию внутридомовых систем холодного и горячего водоснабжения, канализации, отопления и электроснабжения;
- d) других законных источников.

(2) По решению общего собрания ассоциация совладельцев может помещать часть свободных денежных средств в облигации, сертификаты, акции и другие ценные бумаги, создавать специальные фонды, средства которых используются на реализацию задач, предусмотренных в уставе. Порядок создания специальных фондов определяется общим собранием.

(3) Расходы по предоставлению льгот по оплате государственного жилья и коммунальных услуг отдельным категориям граждан, проживающих в жилых домах

ассоциаций совладельцев и пользующихся указанными льготами в соответствии с законодательством, возмещаются ассоциациям из государственного и местных бюджетов в соответствии с законодательством.

(4) Собственность ассоциации совладельцев составляет движимое и недвижимое общее имущество в кондоминиуме, приобретенное в результате ее деятельности.

Статья 33. Страхование имущества ассоциации совладельцев

(1) Ассоциация совладельцев может застраховать принадлежащее ей имущество от любых видов риска физического ущерба.

(2) Собственники квартир (помещений) в кондоминиуме осуществляют их страхование самостоятельно.

(3) При наступлении страхового случая страховая сумма выплачивается ассоциации совладельцев или специально назначенному ее доверенному представителю для последующего использования в интересах собственников и кредиторов.

(4) Полученная страховая сумма используется только на восстановление и ремонт пострадавшего вследствие несчастного случая или стихийного бедствия общего имущества кондоминиума, если кондоминиум не ликвидируется в результате этих бедствий. В последнем случае получатель страховой суммы - ассоциация совладельцев или ее доверенный представитель - распределяет средства среди кредиторов, предоставивших кредиты под залог недвижимости в кондоминиуме в соответствии с законодательством. Остаток средств после уплаты всех установленных законодательством платежей распределяется между собственниками в соответствии с их долей участия.

Статья 34. Объединение ассоциаций совладельцев

(1) Две или более ассоциации совладельцев могут объединиться для создания объединенной ассоциации совладельцев. Управление такой ассоциацией осуществляется в соответствии с настоящим законом. Решения в объединенной ассоциации принимаются путем голосования представителей всех входящих в нее ассоциаций.

(2) Ассоциации совладельцев могут передать объединенной ассоциации, имеющей статус юридического лица, права по управлению общим имуществом или часть прав, предусмотренных в их уставах.

Статья 35. Реорганизация и ликвидация ассоциации совладельцев

(1) Реорганизация и ликвидация ассоциации совладельцев осуществляются в порядке и сроки, установленные законодательством.

(2) Ассоциация совладельцев ликвидируется по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

(3) При ликвидации ассоциации совладельцев недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами ассоциации в порядке, установленном ее уставом.

Статья 36. Ответственность за несоблюдение настоящего закона

Несоблюдение положений настоящего закона влечет административную, уголовную или иную ответственность в соответствии с законодательством.

Глава VI
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 37

(1) Правительству в 6-месячный срок:

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

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

(2) До приведения в соответствие с настоящим законом действующие законодательные акты применяются в части, не противоречащей ему.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПАРЛАМЕНТА

Думитру ДЪЯКОВ

Кишинэу, 30 марта 2000 г.
N 913-XIV.