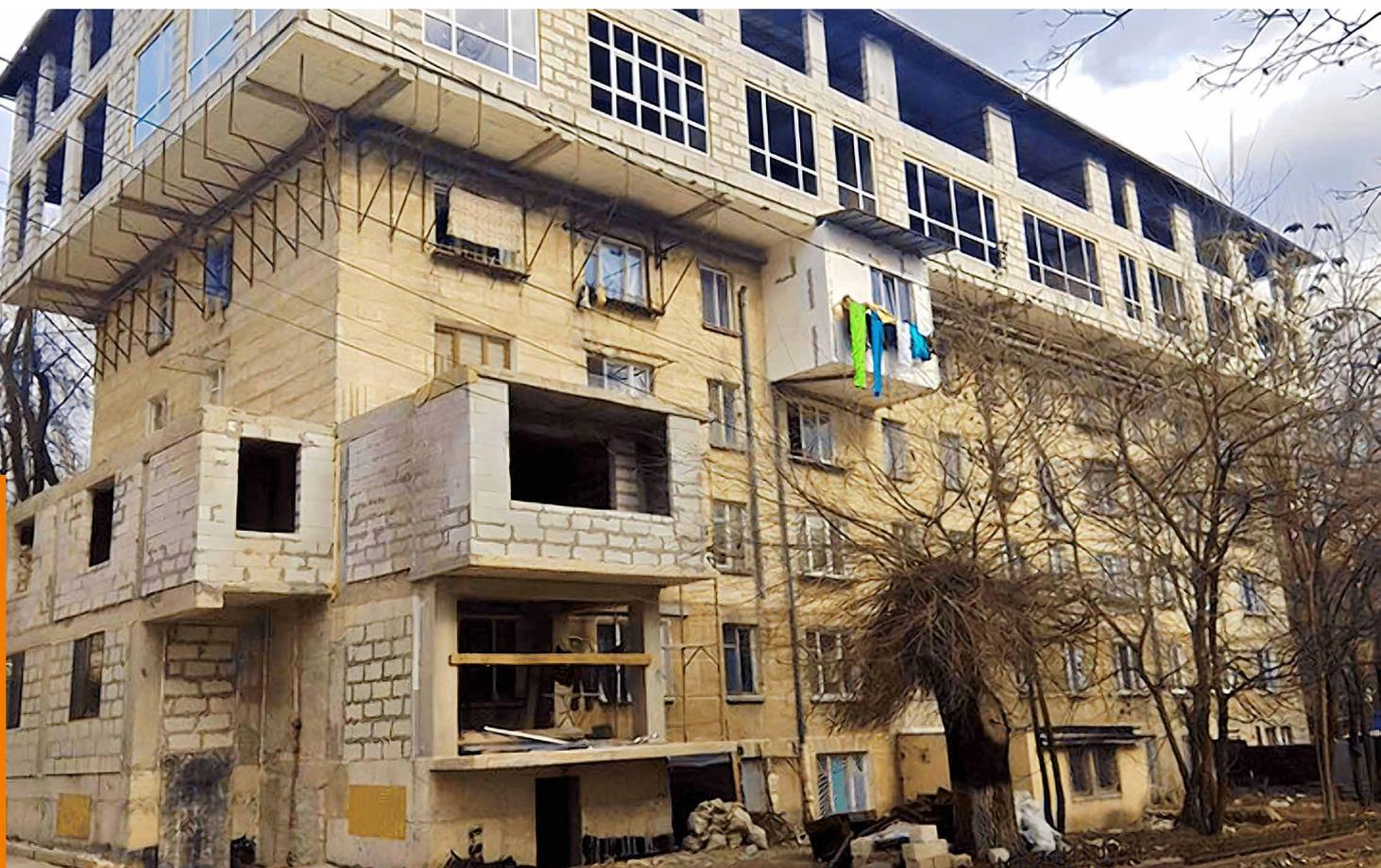


Геннадий КАЛЁНОВ

Фото автора и с сайта accesimobil.md

РЕШИТ ЛИ ПРОБЛЕМЫ СТАРЕЮЩЕГО ЖИЛОГО ФОНДА НОВЫЙ ЗАКОН МОЛДОВЫ «О КОНДОМИНИУМЕ»?



Национальное бюро статистики Молдовы проинформировало, что на 1 января 2023 года жилищный фонд составлял 1324,5 тыс. квартир и индивидуальных домов, увеличившись на 0,4% по сравнению с 1 января 2022 года. Общая площадь жилищного фонда, зарегистрированного на 1 января 2023 года, составила 90 528,3 тыс. м², что на 0,6% больше общей площади жилищного фонда, зарегистрированного на 1 января 2022 года. При этом 98% жилых помещений приватизировано.

Из всех многоквартирных домов Молдовы примерно половина управляется как в советские времена, но не ЖЭКа, а муниципальными предприятиями. Они учреждаются и наделяются имуществом учредителем — местным органом власти. Муниципальные предприятия до недавнего времени фактически владели многоквартирными домами, несмотря на приватизацию почти всех квартир в них.

В другой половине (примерно) многоэтажек были созданы некоммерческие объединения собственников (в Молдове они называются Ассоциации, это почти аналог товариществ собственников в Беларуси). Например, по информации советника министра инфраструктуры Молдовы Алины МЕРЛИЧ, в Кишиневе:

- муниципальные предприятия по управлению жилищным фондом управляют 1162 зданиями, или 48% жилых домов;
- в Ассоциации собственников жилья в кондоминиуме (АСЖК) входит 391 дом, или 16% жилых домов;
- Ассоциации владельцев приватизированных квартир (АВПК) управляют 511 жилыми домами (21%);



- в жилищные кооперативы входят 149 домов (6,2%);
- еще 168 (7%) домов управляются другими формами жилищного управления.

АВПК от АСЖК отличаются тем, что первые созданы в приватизированных многоэтажках, а вторые — во вновь построенных. Впрочем, бесконечные жалобы жильцов поступают и на одних, и на других. У этих жалоб есть обоснованные причины.

По информации СМИ Молдовы, отчетов международных организаций (например ООН), около половины жилищного фонда Кишинева эксплуатируется более 35 лет без проведения капитального ремонта. Примерно 450 многоквартирных домов относятся к первой серии панельного строительства и эксплуатируются 45–50 лет. Значительную проблему составляет состояние крыш и внутридомовых сетей в многоквартирных домах.

Отдельная большая тема — многочисленные пристройки к домам советского периода. Каждый район Кишинева может «похвастаться» жилыми улицами с пристройками, выполненными без учета архитектурных правил города, строительных норм и правил.

Капитальные ремонты домов выполняются, но в крайне ограниченных объемах и при этом не используются энергосберегающие технологии.

По общей оценке, для улучшения качества жилищного фонда требуются незамедлительные меры. Но собственники квартир (то есть многоквартирных домов) не прини-



мают самостоятельных решений о необходимых ремонтах и размере расходов на содержание общего имущества.

Организации, управляющие многоквартирными домами (как муниципальные предприятия, так и Ассоциации собственников квартир), руководствуются размером платы, утверждаемым Муниципальным Советом города. Установленный тариф на содержание многоквартирных домов и придомовой территории не достаточен даже для текущего технического и санитарного обслуживания, поэтому никак не предусматривает проведение ремонтов. Выделяемых из бюджета города средств на проведение выборочных работ по капитальному ремонту также недостаточно, и ими могут воспользоваться только муниципальные предприятия (на определенных условиях). Отсутствуют и другие факторы, стимулирующие собственников квартир вкладывать средства в улучшение своей недвижимости и обеспечивающие возможность занять деньги на финансовом рынке.

Существующая система управления жилищным фондом неэффективна, финансирование содержания и ремонта домов недостаточно, необходимо реформирование системы управления и создание механизмов, обеспечивающих привлечение значительного объема внебюджетных средств для модернизации жилищного фонда.

В том числе поэтому Парламент Молдовы еще 29 ноября 2018 года на одном из последних заседаний осенне-зимней сессии при-

нял закон «О кондоминиуме». Автор документа — министерство экономики и инфраструктуры. Законопроект, как следует из пояснительной записки к нему, готовили семь лет. В его разработке участвовали различные госведомства, представители бизнеса, общественники и иностранные эксперты. Но утвержден Президентом Молдовы он был... только в августе 2022 года и вступил в силу 29 января 2023, через шесть месяцев после официального опубликования.

Закон получился «почти» по правилам мировой торговли и «почти» в соответствии с лучшим мировым опытом. Он предусматривает, что все приватизированные многоквартирные дома будут автоматически считаться кондоминиумами, независимо от того, кто сейчас ими управляет — муниципальное предприятие, жилищно-строительный кооператив или Ассоциация.

Кондоминиум — это не только дом со всеми его помещениями, крышей, фасадом, но и земля под домом, а также прилегающая территория, которая используется для его эксплуатации, то есть двор, игровая площадка, подъездные пути, тротуары. И все это — общедолевая собственность всех собственников единиц (то есть квартир и нежилых помещений в кондоминиуме). Это означает, что нельзя будет, к примеру, изменить фасад дома (утеплить стену, перекрасить ее в другой цвет в проекции только своей квартиры) без согласия большинства собственников единиц.

У каждого дома-кондоминиума должен быть свой регламент, определяющий правила жизни в нем: от важных — финансирование расходов до более простых, например, сколько собак или кошек может содержать владелец квартиры, кто имеет право парковать машину во дворе и т. д.

В домах, которые еще только будут построены, кондоминиум автоматически будет регистрироваться в реестре недвижимости сразу при получении разрешительных документов на строительство, а покупатели квартир в строящемся доме сразу получают в собственность виртуальную долю земельного участка, на котором будет располагаться дом. Все подробные правила регистрации кондоминиума в реестре определены проек-

том Закона от 28 июня 2023 года о внесении изменений в Закон № 1543/9998 о кадастре недвижимого имущества. В том числе предусмотрено, что в реестре будет регистрироваться Акт об учреждении кондоминиума, содержащий регламент кондоминиума с правилами для жильцов и (как правило) требование создать Ассоциацию собственников.

До конца 2024 года все Ассоциации Молдовы должны изменить наименование на единообразное — Ассоциация собственников в кондоминиуме. Каждая Ассоциация обязана учредить фонд ремонта и развития и накапливать деньги на ремонт и модернизацию дома. Впрочем, перечень работ, определенных Законом и финансируемых из фонда, обширен и включает в том числе работы по сносу здания в случае его аварийности.

В каждой Ассоциации избирается Совет в качестве консультативного органа и назначается администратор Ассоциации — в качестве исполнительного. При этом в Молдове до сих пор не были определены рамки компетенций таких администраторов (управляющих).

Поэтому Правительство Молдовы на заседании 26 апреля 2023 года утвердило Положение об организации и проведении конкурса по отбору управляющего кондоминиумом (Положение). Им установлен порядок подачи заявки на организацию конкурса, принципы его проведения, оговорены состав, полномочия конкурсной комиссии, порядок регистрации кандидатов на должность управляющего, требования к кандидатам, правила обжалования решения комиссии и т. д. С 28 июля 2023 года Положение вступило в силу.

В соответствии с Законом о кондоминиуме конкурс проводится в ситуации, когда Ассоциация кондоминиума не назначила своего администратора (управляющего), и такая ситуация сохраняется более одного месяца. Любой собственник единицы в кондоминиуме жилого назначения может обратиться к главе местного органа власти по месту расположения кондоминиума с просьбой:

- назначить на основе прозрачного и доступного конкурса, организованного местным органом власти, субъекта хозяйственной деятельности для кондоминиума (т. е. управляющего — юридическое или физическое лицо);



- заключить с ним от имени Ассоциации договор на оказание услуг по хозяйственной деятельности (управлению кондоминиумом и предоставлению сервисных услуг).

Соответственно, Законом усиливается роль местных органов власти по контролю за деятельностью Ассоциаций собственников в кондоминиуме.

Отбор заявок осуществляет конкурсная комиссия в составе не менее 5 человек (включая заявителя, представителей местной администрации, экспертов), которая создается в течение 15 дней с момента подачи заявления о назначении управляющего. При оценке кандидатов будет учитываться их опыт, навыки, образование, мотивация, добросовестность, эффективность и прозрачность, отсутствие судимостей и долгов и т. д. Документы подаются в офис местного органа власти.

У управляющего, согласно тексту нового Закона о кондоминиуме, широкие полномочия. Например, он может наложить штраф на владельца квартиры, который не устранит перепланировку инженерного оборудования или балкона, фасада, за каждый день, в течение которого нарушение продолжается. Накопленный штраф будет включен в ежемесячный счет, высылаемый Ассоциацией владельцу квартиры.

Законом допускается несколько способов проведения общего собрания собственников единиц кондоминиума, в том числе через платформу e-Condominium, которая будет создана не позднее августа 2024 года (согласно норме нового Закона). ■