



Republica Moldova

CURTEA CONSTITUȚIONALĂ

Перевод

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

ОБ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОМ СЛУЧАЕ НЕКОНСТИТУЦИОННОСТИ

**статьи 22 ч. (4) Закона о кондоминиуме в жилищном фонде
№ 913-XIV от 30 марта 2000 года**
(членство в ассоциации совладельцев в кондоминиуме)

(Обращение № 64g/2016)

КИШИНЭУ

20 июля 2016 года

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОМ СЛУЧАЕ НЕКОНСТИТУЦИОННОСТИ
СТ. 22 Ч. (4) ЗАКОНА О КОНДОМИНИУМЕ В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ
(ЧЛЕНСТВО В АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ В КОНДОМИНИУМЕ)

Именем Республики Молдова,
Конституционный суд в составе:

Александру ТЭНАСЕ, *председатель*,
Аурел БЭЕШУ,
Игорь ДОЛЯ,
Виктор ПОПА,
Вячеслав ЗАПОРОЖАН, *судьи*,
при участии *секретаря заседания*, Алены Балабан,

принимая во внимание обращение, представленное и
зарегистрированное 27 мая 2016 года,
рассмотрев указанное обращение в открытом пленарном заседании,
учитывая акты и материалы дела,
проведя обсуждение в совещательной комнате,

выносит следующее постановление:

ПРОЦЕДУРНЫЕ ВОПРОСЫ

1. Основанием для рассмотрения дела послужило обращение об исключительном случае неконституционности ст. 22 ч. (4) Закона о кондоминиуме в жилищном фонде № 913-XIV от 30 марта 2000, заявленное адвокатом Игорем Кириак в деле № 3-40/16, находящемся в производстве суда сектора Чокана мун. Кишинэу.

2. Обращение было представлено в Конституционный суд 27 мая 2016 года судьей суда сектора Чокана мун. Кишинэу, Натальей Иордаки, в соответствии с положениями ст. 135 ч. (1) п. а) и g) Конституции, в свете ее толкования Постановлением Конституционного суда № 2 от 9 февраля 2016 года, а также Положением о порядке рассмотрения обращений, представленных в Конституционный суд.

3. Автор обращения, в сущности, считает, что оспариваемые положения противоречат статьям 16, 41 и 54 Конституции.

4. Определением Конституционного суда от 8 июля 2016 года, без вынесения решения по существу, обращение было признано приемлемым.

5. В ходе рассмотрения обращения Конституционный суд затребовал мнения Парламента, Президента Республики Молдова и Правительства.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОМ СЛУЧАЕ НЕКОНСТИТУЦИОННОСТИ
СТ. 22 Ч. (4) ЗАКОНА О КОНДОМИНИУМЕ В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ
(ЧЛЕНСТВО В АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ В КОНДОМИНИУМЕ)

6. В открытом пленарном заседании обращение поддержал автор обращения, адвокат Игорь Кирияк. Парламент представлял Серджиу Бивол, начальник отдела в главном юридическом управлении Секретариата Парламента. Правительство представлял Ион Стратулат, заместитель министра регионального развития и строительства, и Игорь Виеру, заместитель начальника в юридическом управлении Министерства регионального развития и строительства.

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА ОСНОВНОГО СПОРА

7. М. П. 11 июля 2014 года приобрел у КО „Ecosem Grup” ООО квартиру, расположенную в мун. Кишинэу. Он не давал своего согласия на вступление в Ассоциацию совладельцев в кондоминиуме № 55/286, так как постоянно проживал за пределами Республики Молдова и не участвовал в реализации интересов данной ассоциации.

8. М.П. 28 октября 2015 года обратился с заявлением в Ассоциацию совладельцев в кондоминиуме № 55/286, запросив информацию о ее создании с предоставлением копий учредительных документов, а также другую информацию личного характера, касающуюся его прав и интересов.

9. Другим заявлением М.П. потребовал исключить его из Ассоциации совладельцев в кондоминиуме № 55/286. На заявление М.П. Ассоциация совладельцев в кондоминиуме № 55/286 не отреагировала.

10. Адвокат заявителя, Игорь Кирияк, 23 марта 2016 года обратился в суд сектора Чокана мун. Кишинэу с исковым заявлением против Ассоциации совладельцев в кондоминиуме № 55/286, потребовав исключить М.П. из членов Ассоциации совладельцев в кондоминиуме № 55/286.

11. В судебном заседании от 18 мая 2016 года адвокат Игорь Кирияк обратился с ходатайством об исключительном случае неконституционности ст. 22 ч. (4) Закона о кондоминиуме в жилищном фонде.

12. Определением от того же числа судебная инстанция вынесла решение о направлении обращения об исключительном случае неконституционности в Конституционный суд для разрешения.

ПРИМЕНИМОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

13. Применимые положения Конституции (повторное опубликование в М.О., 2016г., № 78, ст. 140):

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОМ СЛУЧАЕ НЕКОНСТИТУЦИОННОСТИ
СТ. 22 Ч. (4) ЗАКОНА О КОНДОМИНИУМЕ В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ
(ЧЛЕНСТВО В АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ В КОНДОМИНИУМЕ)

Статья 16

Равенство

«(1) Уважение и защита личности составляют первостепенную обязанность государства.

(2) Все граждане Республики Молдова равны перед законом и властями независимо от расы, национальности, этнического происхождения, языка, религии, пола, взглядов, политической принадлежности, имущественного положения или социального происхождения».

Статья 41

Свобода партий и других общественно-политических организаций

«(1) Граждане могут свободно объединяться в партии и другие общественно-политические организации, способствующие выявлению и выражению политической воли граждан и участвующие в выборах в соответствии с законом.

(2) Партии и другие общественно-политические организации равны перед законом.

(3) Государство обеспечивает соблюдение прав и законных интересов партий и других общественно-политических организаций.

(4) Партии и другие общественно-политические организации, цели или деятельность которых направлены против политического плюрализма, принципов правового государства, суверенитета, независимости и территориальной целостности Республики Молдова, являются неконституционными.

(5) Тайные объединения запрещены.

(6) Запрещается деятельность партий, состоящих из иностранных граждан.

(7) Государственные должности, занятие которых несовместимо с членством в партиях, устанавливаются органическим законом».

14. Применимые положения Закона о кондоминиуме в жилищном фонде № 913-XIV от 30 марта 2000 года (М.О., 2000, № 130-132, ст. 915):

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

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОМ СЛУЧАЕ НЕКОНСТИТУЦИОННОСТИ
СТ. 22 Ч. (4) ЗАКОНА О КОНДОМИНИУМЕ В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ
(ЧЛЕНСТВО В АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ В КОНДОМИНИУМЕ)

системы, обслуживающие несколько квартир (помещений), прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения, иные объекты, предназначенные для обслуживания недвижимого имущества кондоминиума».

Статья 21
Обязанности ассоциации совладельцев

«Ассоциация совладельцев обязана:

- а) обеспечивать выполнение положений настоящего закона, других нормативных актов, устава ассоциации;
- б) заключать от имени собственников договоры с поставщиками коммунальных услуг и на их основе – договоры с собственниками/нанимателями квартир или, по обстоятельствам, обеспечивать процесс заключения договоров между поставщиками услуг и собственниками/нанимателями квартир;
- 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).

[...]».

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОМ СЛУЧАЕ НЕКОНСТИТУЦИОННОСТИ
СТ. 22 Ч. (4) ЗАКОНА О КОНДОМИНИУМЕ В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ
(ЧЛЕНСТВО В АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ В КОНДОМИНИУМЕ)

15. Применимые положения Всеобщей декларации прав человека (принята в Нью-Йорке 10 декабря 1948 года, к которой Республика Молдова присоединилась Постановлением Парламента № 217-XII от 28 июля 1990 г.):

Статья 20

«1. Каждый человек имеет право на свободу мирных собраний и ассоциаций.

2. Никто не может быть принуждаем вступать в какую-либо ассоциацию».

16. Применимые положения Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод, с изменениями и дополнениями, внесенными дополнительными Протоколами (принята в Риме 4 ноября 1950 года и ратифицирована Республикой Молдова Постановлением Парламента № 1298-XIII от 24 июля 1997 г.):

Статья 11

Свобода собраний и ассоциаций

«1. Каждый имеет право на свободу мирных собраний и свободу ассоциации с другими, включая право создавать профсоюзы и вступать в них для защиты своих интересов.

2. Осуществление этих прав не подлежит никаким ограничениям, кроме тех, которые предусмотрены законом и необходимы в демократическом обществе в интересах национальной безопасности и общественного спокойствия, в целях предотвращения беспорядков и преступлений, защиты здоровья и нравственности или защиты прав и свобод других лиц. Настоящая статья не препятствует введению законных ограничений на осуществление этих прав лицами, входящими в состав вооруженных сил, полиции и государственного управления».

17. Применимые положения Международного пакта о гражданских и политических правах (принят в Нью-Йорке 16 декабря 1966 года и ратифицирован Республикой Молдова Постановлением Парламента № 217-XII от 28 июля 1990 г.):

Статья 22

«1. Каждый человек имеет право на свободу ассоциации с другими, включая право создавать профсоюзы и вступать в таковые для защиты своих интересов.

2. Пользование этим правом не подлежит никаким ограничениям, кроме тех, которые предусматриваются законом и которые необходимы в демократическом обществе в интересах государственной или общественной

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОМ СЛУЧАЕ НЕКОНСТИТУЦИОННОСТИ
СТ. 22 Ч. (4) ЗАКОНА О КОНДОМИНИУМЕ В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ
(ЧЛЕНСТВО В АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ В КОНДОМИНИУМЕ)

безопасности, общественного порядка, охраны здоровья и нравственности населения или защиты прав и свобод других лиц. Настоящая статья не препятствует введению законных ограничений пользования этим правом для лиц, входящих в состав вооруженных сил и полиции.

3. Ничто в настоящей статье не дает право Государствам, участвующим в Конвенции Международной организации труда 1948 года относительно свободы ассоциаций и защиты права на организацию, принимать законодательные акты в ущерб гарантиям, предусматриваемым в указанной Конвенции, или применять закон таким образом, чтобы наносился ущерб этим гарантиям».

ВОПРОСЫ ПРАВА

18. Исходя из содержания обращения, Конституционный суд отмечает, что оно, по сути, касается членства в ассоциации совладельцев в кондоминиуме.

19. Таким образом, обращение касается ряда взаимосвязанных конституционных элементов и принципов, таких как право на свободное объединение и принцип недискриминации.

А. ПРИЕМЛЕМОСТЬ ОБРАЩЕНИЯ

20. Своим определением от 8 июля 2016 года Конституционный суд проверил соблюдение следующих требований приемлемости:

(1) Предмет исключительного случая неконституционности относится к категории актов, указанных в ст. 135 ч. (1) п. а) Конституции

21. В соответствии со ст. 135 ч. (1) п. а) Конституции, контроль конституционности законов, в данном случае Закона о кондоминиуме в жилищном фонде № 913-XIV от 30 марта 2000 года, относится к компетенции Конституционного суда.

(2) Обращение об исключительном случае неконституционности может быть внесено одной из сторон или ее представителем, либо судебной инстанцией по собственной инициативе

22. Обращение об исключительном случае неконституционности, заявленное адвокатом Игорем Кириак по делу № 3-40/16, находящемуся в производстве суда сектора Чокана мун. Кишинэу, подано субъектом, наделенным данным правом, в соответствии со ст.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОМ СЛУЧАЕ НЕКОНСТИТУЦИОННОСТИ
СТ. 22 Ч. (4) ЗАКОНА О КОНДОМИНИУМЕ В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ
(ЧЛЕНСТВО В АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ В КОНДОМИНИУМЕ)

135 ч. (1) п. а) и п. г) Конституции, в свете его толкования Постановлением Конституционного суда № 2 от 9 февраля 2016 года.

(3) Оспариваемые положения подлежат применению при разрешении рассматриваемого дела

23. Конституционный суд подчеркивает, что прерогатива разрешения исключительных случаев неконституционности, которой он наделен статьей 135 ч. (1) п. г) Конституции, предполагает установление соотношения между законодательными нормами и положениями Конституции, с учетом принципа ее верховенства и **применимости оспариваемых положений при рассмотрении судом основного спора.**

24. Конституционный суд отмечает, что предметом исключительного случая неконституционности являются положения ст. 22 ч. (4) Закона о кондоминиуме в жилищном фонде, предусматривающие, что *лица, приобретающие квартиры (помещения) в кондоминиуме после создания ассоциации совладельцев, становятся ее членами немедленно после возникновения у них права собственности на квартиру (помещение).*

25. Конституционный суд принимает аргументы автора обращения, согласно которым оспариваемые положения применимы при разрешении данного дела, поскольку на их основании возникли правовые отношения, которые продолжают производить эффекты и имеют решающее значение в разрешении спора о членстве в Ассоциации совладельцев в кондоминиуме.

(4) По предмету обращения не существует ранее принятого постановления Конституционного Суда

26. Конституционный суд отмечает, что оспариваемые нормы ранее не являлись предметом конституционного контроля.

27. Так, Конституционный суд считает, что обращение не может быть отклонено как недопустимое и не существует никаких других оснований для прекращения производства по делу, в соответствии со ст. 60 Кодекса конституционной юрисдикции.

28. Конституционный суд отмечает, что автор обращения ссылается на нарушение статьей 22 ч. (4) Закона о кондоминиуме в жилищном фонде, в части обязанности собственника квартиры (помещения) в кондоминиуме стать членом ассоциации совладельцев, положений ст. 16, 41 и 54 Конституции, а также ст. 20 Всеобщей декларации прав человека, ст. 11 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод (далее – *Европейская конвенция*) и ст. 22 Международного пакта о гражданских и политических правах.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОМ СЛУЧАЕ НЕКОНСТИТУЦИОННОСТИ
СТ. 22 Ч. (4) ЗАКОНА О КОНДОМИНИУМЕ В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ
(ЧЛЕНСТВО В АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ В КОНДОМИНИУМЕ)

29. Таким образом, для разъяснения вопросов, затронутых в обращении, Конституционный суд будет исходить из положений статьи 41 в сочетании со ст. 16 Конституции, принимая во внимание также принципы, закрепленные в практике Европейского суда по правам человека (далее – *Европейский суд*). В то же время, Конституционный суд отмечает, что положения ст. 54, на которые ссылается автор обращения, не имеют отношения к оспариваемым нормам.

В. СУЩЕСТВО ДЕЛА

ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ НАРУШЕНИЕ СТ. 41 В СОЧЕТАНИИ СО СТ. 16 КОНСТИТУЦИИ

30. Автор обращения утверждает, что положения ст. 22 ч. (4) Закона о кондоминиуме в жилищном фонде противоречат ст. 16 Конституции, согласно которой:

«(1) Уважение и защита личности составляют первостепенную обязанность государства.

(2) Все граждане Республики Молдова равны перед законом и властями независимо от расы, национальности, этнического происхождения, языка, религии, пола, взглядов, политической принадлежности, имущественного положения или социального происхождения».

31. Автор обращения также считает, что оспариваемые положения противоречат ст. 41 Конституции, которая гласит:

«(1) Граждане могут свободно объединяться в партии и другие общественно-политические организации, способствующие выявлению и выражению политической воли граждан и участвующие в выборах в соответствии с законом.

(2) Партии и другие общественно-политические организации равны перед законом.

[...]».

1. Аргументы автора обращения

32. В обоснование обращения адвокат Игорь Кирияк утверждает, что положения ст. 22 ч. (4) Закона о кондоминиуме в жилищном фонде нарушают право на свободное объединение, гарантированное ст. 41 Конституции, поскольку собственник жилья не давал своего согласия на вступление в ассоциацию совладельцев в кондоминиуме. Кроме

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОМ СЛУЧАЕ НЕКОНСТИТУЦИОННОСТИ
СТ. 22 Ч. (4) ЗАКОНА О КОНДОМИНИУМЕ В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ
(ЧЛЕНСТВО В АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ В КОНДОМИНИУМЕ)

того, он считает, что осуществление права на свободное объединение состоит в праве лица принадлежать к определенной ассоциации, но не по принуждению.

33. Автор обращения также считает, что путем автоматического включения в члены ассоциации совладельцев создается дискриминационная ситуация в отношении собственников жилья в кондоминиуме по сравнению с собственниками жилья, которые не входят в кондоминиум и не имеют подобной ассоциации.

2. Аргументы органов власти

34. В своем письменном мнении Парламент отметил, что, учитывая цели создания ассоциации совладельцев в кондоминиуме, необходимость вступления в ассоциацию совладельцев является очевидной. Членство в ассоциации оправдано и в случае отчуждения жилья, в результате которого новый собственник становится правопреемником и приобретает все права и обязанности бывшего собственника в кондоминиуме.

35. В поддержку конституционности ст. 22 ч. (4) Закона о кондоминиуме в жилищном фонде, Парламент пояснил, что ассоциации совладельцев в кондоминиуме были созданы законодателем с целью реализации общих интересов, без ущерба для принципа равенства всех граждан перед законом.

36. Президент Республики Молдова отметил, что, поскольку предмет данного дела вписывается в плоскость права собственности, в частности, собственности в кондоминиуме, собственники жилья в кондоминиуме обязаны соблюдать в полной мере положения закона по обслуживанию и ремонту жилья (помещений) и совместной собственности, оплаты взносов за услуги, за содержание и ремонт совместной собственности в жилом доме.

37. Кроме того, в представленном мнении отмечается, что собственник недвижимости в кондоминиуме должен соблюдать свои гражданские обязанности, возникающие в результате владения общей совместной собственностью, в пределах своей доли.

38. По мнению Правительства, право, о нарушении которого заявлено, не является абсолютным. Государство может ограничить осуществление права на свободное объединение, но ограничения должны быть предусмотрены законом, преследовать законную цель и быть необходимыми в демократическом обществе. Установив ограничение, законодатель преследовал цель защитить права и интересы собственников жилья в кондоминиуме, а также обеспечить эффективную эксплуатацию недвижимости и деятельность ассоциаций совладельцев в кондоминиуме.

39. Правительство также считает, что ассоциация совладельцев в кондоминиуме была создана законом в целях достижения общих интересов, а именно, для эффективного управления многоквартирными зданиями, с учетом интересов совладельцев, обеспечивая их добрососедство.

3. Оценка Конституционного суда

3.1. Общие принципы

40. В своей предыдущей практике Конституционный суд отмечал, что право на свободное объединение, закрепленное в ст. 41 Конституции, предусматривает возможность для граждан свободно объединяться в партии или общественно-политические организации, или иные виды и формы организаций, деятельность которых не направлена на получение и распределение выгоды.

41. В Постановлении № 28 от 21 февраля 1996 года Конституционный суд установил:

«[Право на объединение] предусматривает возможность граждан свободно объединяться в партии и другие общественно-политические организации, [...] или другие виды и формы организаций [...] в целях участия в политической, научной, социальной и культурной жизни или реализации ряда общих законных интересов».

42. Конституционный суд отмечает, что свобода объединения в любые другие структуры или организации гарантирована международными актами, в свете ст. 4 Конституции, которая предусматривает, что конституционные положения о правах и свободах человека толкуются и применяются в соответствии со Всеобщей декларацией прав человека, пактами и другими договорами, одной из сторон которых является Республика Молдова.

43. Так, свобода объединения закреплена в ст. 20 Всеобщей декларации прав человека, предусматривающей, что каждый человек имеет право на свободу мирных собраний и ассоциаций и никто не может быть принуждаем вступать в какую-либо ассоциацию. Аналогичные положения содержатся в ст. 11 Европейской конвенции, а также в ст. 21 Международного пакта о гражданских и политических правах.

44. Тем не менее, Европейский суд в своей практике установил, что обязанность принадлежать к какой-либо [организации], имеющей статус учреждения публичного права, созданной законом или в соответствии с законом, осуществляющей деятельность в общественных интересах и представляющей общие интересы, не является ассоциацией в смысле ст. 11 Конвенции (см. *Бота против*

Румынии, с соответствующими изменениями, № 24057/03, решение от 12 октября 2004 г., Ле Конт, Ван Левен и Де Мейер против Бельгии, № 6878/75 и 7238/75, постановление от 23 июня 1981 г., §§ 64-65).

45. В деле *Велас Симон против Испании* (решение от 8 июля 1992 года) Европейский суд также отмечал, что обязательная принадлежность граждан к учреждениям публичного права не противоречит ст. 11 Конвенции, поскольку положения данной статьи не обеспечивают защиту в отношении официальных учреждений.

46. В контексте вышеизложенного, Конституционный суд подчеркивает, что в определенных ситуациях законодатель может установить особые формы объединения для защиты общих интересов, которые, в свете поставленных перед ними целей, в сущности, не вписываются в понятие свободного объединения, предусмотренное в ст. 11 Европейской конвенции.

3.2. Применение принципов при рассмотрении настоящего дела

47. Конституционный суд подчеркивает, что Законом о кондоминиуме в жилищном фонде установлена особая форма объединения собственников жилья.

48. Конституционный суд отмечает, что положения данного закона регламентируют права собственности в кондоминиуме, создание, использование, отчуждение недвижимости и передачу прав на нее кондоминиуму, форму управления недвижимостью, а также порядок создания, регистрации, деятельности и ликвидации ассоциаций совладельцев в кондоминиуме.

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

50. Согласно ст. 355 ч. (1) Гражданского кодекса, если в здании есть предназначенные для жилья либо имеющие другое назначение площади, принадлежащие разным собственникам, каждый из них обладает правом принудительной и бессрочной общей долевой собственности на части здания, которые, будучи предназначенными для пользования площадями, **не могут использоваться иначе как сообща.**

51. В то же время, ст. 349 Гражданского кодекса устанавливает, что участники долевой собственности распределяют выгоду и несут обременения долевой собственности пропорционально своим долям.

52. В связи с этим, Конституционный суд отмечает, что в многоквартирном доме собственники жилья обладают также и правом принудительной общей долевой собственности на помещения, не предназначенные для жилья.

53. Конституционный суд также подчеркивает, что, согласно ст. 5 Закона о кондоминиуме в жилищном фонде, 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.

54. Конституционный суд отмечает, что ст. 12 ч. (4) и ч. (5) Закона о кондоминиуме в жилищном фонде предусматривает, что собственники участвуют в расходах по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме, **а 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.**

55. Исходя из этого, Конституционный суд подчеркивает, что наличие помещений, находящихся в общей собственности, и невозможность их индивидуального администрирования всеми совладельцами требует создания организованной структуры, какой является ассоциация совладельцев в кондоминиуме, которая будет действовать от имени и в интересах всех сособственников.

56. Таким образом, поскольку ни один из собственников не может осуществлять исключительное право собственности на свою долю, неделимую от принудительной общей долевой собственности, **создание ассоциации совладельцев является оправданным.**

57. В соответствии со ст. 16 ч. (1) Закона о кондоминиуме в жилищном фонде, ассоциация совладельцев создается 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. Согласно ст. 21 п. d) и п. e) данного закона, ассоциация совладельцев обязана обеспечивать надлежащее санитарно-техническое состояние общего имущества в кондоминиуме, соблюдение интересов всех членов ассоциации при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОМ СЛУЧАЕ НЕКОНСТИТУЦИОННОСТИ
СТ. 22 Ч. (4) ЗАКОНА О КОНДОМИНИУМЕ В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ
(ЧЛЕНСТВО В АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ В КОНДОМИНИУМЕ)

58. Учитывая цель создания ассоциации совладельцев, предусмотренную ст. 16 ч. (1) вышеуказанного закона, Конституционный суд отмечает, что законодатель установил положения, касающиеся членства в ассоциации совладельцев, предусмотрев в ст. 22 ч. (4) закона, что лица, приобретающие квартиры в кондоминиуме после создания ассоциации совладельцев, становятся ее членами сразу после возникновения у них права собственности на квартиру.

59. Из вышеперечисленных норм Конституционный суд приходит к выводу, что членство в данной ассоциации неразрывно связано с правом собственности на жилье.

60. Так, став собственником квартиры, лицо становится совладельцем общих частей многоквартирного здания и, одновременно, членом ассоциации совладельцев в кондоминиуме.

61. Создание подобной ассоциации продиктовано существованием многоквартирного дома, для эффективной эксплуатации которого возникает необходимость содержать в хорошем состоянии целый ряд объектов, которые не могут принадлежать одному владельцу.

62. Конституционный суд отмечает, что, приобретая квартиру в жилом доме, **тем самым лицо дает свое согласие на вступление в сообщество**, которым необходимо управлять и которое владеет общим имуществом.

63. Конституционный суд отмечает, что в данном случае лицо не вступает в общественную организацию или партию, соответственно, ассоциация совладельцев в кондоминиуме не основана на концепции свободного объединения.

64. Конституционный суд также отмечает, что во избежание повреждения частей общего пользования в здании необходимо участие государства в установлении обязательных положений для объединения с целью содержания в хорошем состоянии и управления общим имуществом.

65. Конституционный суд подчеркивает, что обязательное объединение в кондоминиум – это эффективный инструмент, способный качественно решить проблемы управления и эксплуатации общего имущества, обладающий четкими механизмами, регулирующими отношения между совладельцами, включая полномочия и методы, направленные на выполнение каждым участником отношений возложенных на него задач.

66. В связи с этим, Конституционный суд отмечает, что при создании ассоциаций совладельцев в кондоминиуме, законодатель ставил перед собой цель защитить определенные общие интересы. Ведь качественное управление и содержание общего имущества может быть реализовано только в рамках коллективной структуры. Таким образом, установленное законом создание ассоциаций совладельцев не

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОМ СЛУЧАЕ НЕКОНСТИТУЦИОННОСТИ
СТ. 22 Ч. (4) ЗАКОНА О КОНДОМИНИУМЕ В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ
(ЧЛЕНСТВО В АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ В КОНДОМИНИУМЕ)

является самоцелью, а способом обеспечения процесса обслуживания жилых домов в интересах всех совладельцев.

67. Так, Конституционный суд приходит к выводу, что при определенных обстоятельствах законодатель может устанавливать особые формы объединений, которые, исходя из преследуемых целей, **не могут рассматриваться как ассоциации в смысле права на свободное объединение. Ассоциация совладельцев является именно таким случаем.**

68. Конституционный суд отмечает, что обязательное объединение совладельцев жилого дома является типичным механизмом регулирования в европейских правовых системах. Так, анализ регламентирования кондоминиума в европейском праве показывает, что некоторые государства признают как «объединение» коллектив, включающий всех собственников кондоминиума путем обязательного объединения в ассоциацию (*Эстония, Бельгия*), либо законодательного придания сообществу статуса юридического лица (*Франция*), либо признания того, что все владельцы формируют «сообщество», квази-ассоциация с частичной гражданской правоспособностью, от имени которой выступает управляющий (*Италия, Германия*).

69. Исходя из вышеизложенного, Конституционный суд отмечает, что, по сути, ассоциация совладельцев в кондоминиуме является **особой формой объединения, не основанной на принципах свободы объединения, установленных ст. 41 Конституции.**

70. Относительно утверждений автора о наличии дискриминации в отношении собственников жилья, входящих в кондоминиум, по сравнению с теми, кто не входит в кондоминиум и не имеют подобной ассоциации, Конституционный суд отмечает, что положение, подвергнутое контролю конституционности, не затрагивает принцип равенства всех перед законом, поскольку в данном случае эти собственники **становятся субъектами другого типа правовых отношений, связанных с осуществлением права собственности на общее имущество.**

71. По этим основаниям Конституционный суд считает, что положения ст. 22 ч. (4) Закона о кондоминиуме в жилищном фонде не могут рассматриваться как противоречащие конституционным нормам.

Исходя из этого, руководствуясь положениями ст. 135 ч. (1) п. а) и г), ст. 140 Конституции, ст. 26 Закона о Конституционном суде, ст. 6, 61, 62 п. а) и п. е), ст. 68 Кодекса конституционной юрисдикции,

Конституционный суд

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОБ ИСКЛЮЧИТЕЛЬНОМ СЛУЧАЕ НЕКОНСТИТУЦИОННОСТИ
СТ. 22 Ч. (4) ЗАКОНА О КОНДОМИНИУМЕ В ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ
(ЧЛЕНСТВО В АССОЦИАЦИИ СОВЛАДЕЛЬЦЕВ В КОНДОМИНИУМЕ)

1. Признать необоснованным обращение об исключительном случае неконституционности, заявленное адвокатом Игорем Кириак в деле № 3-40/16, находящемся в производстве суда сектора Чокана мун. Кишинэу.

2. Признать конституционной ст. 22 ч. (4) Закона о кондоминиуме в жилищном фонде № 913-XIV от 30 марта 2000 года.

3. Настоящее постановление является окончательным, обжалованию не подлежит, вступает в силу со дня принятия и публикуется в «*Monitorul Oficial al Republicii Moldova*».

Председатель

Александру ТЭНАСЕ

Кишинэу, 20 июля 2016 года
ПКС № 20
Дело № 64g/2016