



Kassaba

КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК ПРОВЕРКИ СИНДИКА MRE

ПО для синдигов
kassaba.ma

Лето 2026 · 7 вопросов, 30 минут

Документ: Контрольный список проверки синдика для MRE

Ссылка: Закон 18-00 + Указ 2.23.700

Источник: Kassaba.ma

Вы приезжаете в Марокко на лето. Квартира выглядит хорошо, синдик пишет в WhatsApp, что всё в порядке. Большинство собственников MRE на этом останавливаются. А спустя годы оказывается, что счета не там, где они думали, что общее собрание прошло без надлежащего созыва или без зафиксированной доверенности, или что незаметно накопились взносы. К тому моменту срок давности (Статья 43) может уже идти. Это альтернатива: одна встреча, семь вопросов, семь документов, тридцать минут.

Предупреждение. Это информационный контрольный список, а не юридическая консультация. Если встреча выявит спор, недостающие средства, оспариваемые голоса или крупный остаток, попросите марокканского юриста, бухгалтера или квалифицированного специалиста по недвижимости проверить документы перед любыми формальными действиями.

Перед приездом: отправьте это сообщение за 3 дня

"Здравствуйте, [имя синдика]. Я буду в [город] с [дата] по [дата] и хотел бы коротко встретиться, чтобы посмотреть счета здания и последнее общее собрание. Подготовьте, пожалуйста: (1) последнее Приложение 10 с историей моей квартиры, (2) протокол последнего общего собрания, (3) текущий баланс счёта синдиката, (4) мой баланс взносов на сегодня. 30 минут должно хватить. Спасибо."

7 вопросов

ВОПРОС	ДОКУМЕНТ	ПРАВОВОЕ ОСНОВАНИЕ	ТРЕВОЖНЫЙ ЗНАК
Приложение 10	Последнее Приложение 10 по вашей квартире	Указ 2.23.700	Ваша квартира отсутствует или баланс не совпадает с переводами
Баланс счёта	Свежая выписка счёта синдиката	Ст. 26 Закона 18-00	Средства на личном счёте
Последнее ОС	Протокол + доказательство созыва	Ст. 16ter / 16quinquies	Нет недавнего ОС, нет протокола, или нет доказательства созыва
Ваш баланс	Карточка взносов по годам	Срок давности Ст. 43	Крупный необъяснённый остаток или давление платить без обоснования
Бюджет	Бюджет текущего и следующего года	Указ 2.23.700	Нет утверждённого бюджета, только устные оценки
Мандат синдика	Решение ОС об избрании или продлении	Ст. 19 / Ст. 21	Мандат истёк без нового голосования
Имя счёта	Подтверждение, что счёт на имя синдиката	Ст. 26	Счёт не на имя синдиката

Если у вас есть ещё 10 минут

- ☐ **Свидетельство страхования здания**
Действующий полис, страхователем выступает синдикат собственников, текущий период покрытия, премия оплачена
- ☐ **Основные договоры обслуживания**
Уборка, охрана, лифт, мусор. Кто подписал, какой срок, какая ежемесячная стоимость
- ☐ **Общая сумма задолженности всех сосособственников**
Совокупный долг по всем квартирам. Показывает, есть ли у синдиката проблема со сбором, которая влияет на вашу долю
- ☐ **Регламент кондоминиума + таблица долей**
Без этих двух документов Приложение 10 нельзя полностью проверить



После встречи

- ☐ **Сфотографируйте каждый ключевой документ**
Приложение 10, протокол последнего ОС, банковская выписка с названием счёта синдиката и остатком, ваш реестр взносов
- ☐ **Отправьте письменный итог в тот же день**
Email или WhatsApp с ключевыми цифрами: баланс счёта, ваш баланс, дата последнего ОС, срок мандата синдика
- ☐ **Поставьте напоминание о следующем ОС**
Следите за сроком очередного ОС по Статье 16ter и отдельно за периодом утверждения бюджета и отчётов по Статье 24. Если не сможете приехать, оформите доверенность заранее
- ☐ **Сохраните все доказательства**
Скриншоты WhatsApp, письма, дата встречи, фото документов, любые отказы делиться информацией

Если вы не можете приехать

Письменная **доверенность** позволяет доверенному лицу присутствовать или голосовать за вас. По **Статье 16decies** один доверенный может представлять не более 3 собственников, а их совокупные доли не должны превышать 10% от общего числа голосов. Укажите в доверенности квартиру, объём полномочий, личность представителя и включает ли она право голоса. В качестве альтернативы марокканский бухгалтер или специалист по недвижимости может проверить документы удалённо от вашего имени.

Когда обращаться к юристу или бухгалтеру

Обращайтесь за помощью, если встреча выявила: недостающие средства, ОС с оспариваемыми голосами, мандат синдика, истёкший более 6 месяцев назад, крупный необъяснённый остаток на вашей квартире, или отказ показать Приложение 10 или банковскую выписку. Марокканский юрист или бухгалтер может проверить документы и посоветовать правильный юридический шаг перед любым формальным действием.

Использованные правовые источники

Закон 18-00 (с изменениями Законом 106-12): статьи 16ter, 16quinquies, 16decies, 19, 21, 24, 26 и 43.
Указ № 2.23.700 (Официальный бюллетень № 7391 от 31 марта 2025 г.): бухгалтерские приложения по категориям, включая Приложение 10.
Регламент кондоминиума: основной документ для долей, границ между общими и частными частями и внутренних правил.

