

**საქართველოს კანონი**  
**ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ**  
**თავი I. ზოგადი დებულებანი**

**მუხლი 1. რეგულირების სფერო**

ეს კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფორმებსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს.

**მუხლი 2. კანონის მიზანი**

ამ კანონის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციისა და განვითარების სამართლებრივი პირობების უზრუნველყოფა.

**მუხლი 3. ტერმინთა განმარტება**

ამ კანონის მიზნებისათვის, გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

- ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა – მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება;
- ბ) ბინა მრავალბინიან სახლში – მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის;
- გ) მრავალბინიანი სახლი – სახლი, რომელიც შედგება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან);
- დ) ბინის საერთო ფართობი – ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული, ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსები, იზოლირებული სათავსი ან/და იზოლირებული სათავსების ფართობთა ჯამი;
- ე) ინდივიდუალური საკუთრება – ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეიღახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.);
- ვ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება – მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში;
- ზ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ექსპლუატაცია – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ფუნქციური გამართულობის და გამართული ფიზიკურ-ტექნიკური მდგომარეობის უზრუნველყოფისაგან მიმართული ქმედებები;
- თ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობა – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ყოველდღიური ფუნქციონირებისთვის საჭირო ქმედებები;
- ი) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარება – ქმედება, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გაუმჯობესებისაკენ, ფუნქციური ცვლილებებისაკენ ან რეკონსტრუქციისაკენ;
- კ) მესაკუთრე – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ერთ-ერთი ბინის მესაკუთრე;
- ლ) ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობა – ორ ან ორზე მეტ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა მიერ ნებაყოფლობით დაფუძნებული ამხანაგობა;
- მ) მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობი – მრავალბინიან სახლში ბინების საერთო ფართობების ჯამი;
- ნ) სატრანზიტო გაყვანილობა – ინდივიდუალური საკუთრების ფართობზე გამავალი საერთო სარგებლობის საინჟინრო მოწყობილობა და გაყვანილობა.

**თავი II. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრება და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება**



#### **მუხლი 4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრება**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.).

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები კრებაზე აფიქსირებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.) მფლობელობის ამ კანონის ძალაში შესვლის დროს არსებულ ფაქტობრივ მდგომარეობას და ხმათა 2/3-ით იღებენ გადაწყვეტილებას, რომლის თაობაზედაც დგება შესაბამისი ოქმი, თუ წესდებით არ განისაზღვრება განსხვავებული კვორუმი. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

#### **მუხლი 5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შემადგენელი მიწის ნაკვეთი, სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები, მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას (საერთო საკუთრებას) წარმოადგენს.

2. საერთო ქონების მეწილეთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად.

3. მესაკუთრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან.

4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს:

ა) მიწის ნაკვეთი;

ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები და საინჟინრო-კომუნიკაციური მოწყობილობა და გაყვანილობა;

გ) მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (სადირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავგარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მილები და ა. შ.);

დ) მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენიები, საქვაბუები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შახტები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში;

ე) სატრანზიტო გაყვანილობა.

5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შეიძლება შედიოდეს შეძენილი მოძრავი ქონება, ფასიანი ქაღალდები და არამატერიალური სიკეთეები.

6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განსაზღვრავს მის წილს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობის, ექსპლუატაციისა და განვითარების საერთო ხარჯებში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

#### **მუხლი 6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განკარგვა**

1. ინდივიდუალური საკუთრება არ ექვემდებარება გასხვისებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში ცალკეულ მესაკუთრეთა წილის გარეშე.

2. არ შეიძლება ინდივიდუალური საკუთრების იპოთეკით ან სხვაგვარად დატვირთვა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შესაბამისი წილის გარეშე.

3. ამ მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით განსაზღვრული ინდივიდუალური საკუთრების განკარგვის, იპოთეკით ან სხვაგვარად დატვირთვის შემთხვევებზე არ ვრცელდება ამ კანონით ან/და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ წესდების საფუძველზე დადგენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განკარგვის შეზღუდვები.

4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ცალკეული ობიექტი ან ნაწილი შეიძლება სარგებლობაში გადაეცეს მესამე პირს მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით დადგენილი წესების შესაბამისად.

5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი შემდეგი ობიექტების სარგებლობაში გადაცემა:

ა) კიბის უჯრედები და კიბეები;

ბ) ლიფტები, სალიფტო თუ სხვაგვარი საერთო სარგებლობის შახტები და არხები;

გ) საერთო სარგებლობის დერეფნები და გალერეები;

დ) ტექნიკური სართულები, მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები, სახურავები;

ე) მრავალბინიანი სახლის მომსახურე მექანიკური, ელექტრო-სანტექნიკური და სხვაგვარი მოწყობილობა-



დანადგარები.

6. შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ან მესამე პირთა მიერ შეზღუდული სარგებლობის უფლებით დატვირთვა.

#### **მუხლი 7. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური და საერთო ქონებით სარგებლობა**

1. მესაკუთრეს შეუძლია საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს თავის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილები და გამორიცხოს მათზე სხვა პირთა ყოველგვარი ზემოქმედება, თუ ამით იგი არ არღვევს კანონს ან მესამე პირთა უფლებებს.

2. მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით.

3. მესაკუთრე, განურჩევლად მისი ბინის მდებარეობისა, სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე ვალდებულია თავისი წილის შესაბამისად გასწიოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის ხარჯები, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

4. მესაკუთრეს, რომელსაც ხმა არ მიუცია იმ ღონისძიებებისათვის, რომლებიც პირდაპირ დაკავშირებული არ არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასა და ექსპლუატაციასთან, არ ეკისრება ამგვარი ღონისძიებების შედეგად წარმოშობილი ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება, ამასთანავე, მას არ აქვს ამ ღონისძიებებიდან გამომდინარე სარგებლობათა მოთხოვნის უფლებაც, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

#### **მუხლი 8. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვა**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ერთობლივად მართვა ეკისრებათ მესაკუთრეებს, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

2. მესაკუთრე უფლებამოსილია, სხვა მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე, გონივრულობის ფარგლებში მიიღოს აუცილებელი ზომები იმ ზიანის თავიდან ასაცილებლად, რომელიც უშუალოდ ემუქრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას. ამ მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს თავის მიერ გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

3. მესაკუთრეს უფლება აქვს მოითხოვოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის წარმართვა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდების შესაბამისად, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში – ამ კანონის მოთხოვნისა და ბინის მესაკუთრეთა საერთო ინტერესების გათვალისწინებით.

#### **მუხლი 9. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საზღვრები**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენა, ცვლილება და მიკუთვნება ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების შედეგად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საზღვრებთან დაკავშირებული შესაძლო ცვლილებები რეგულირდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

### **თავი III. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარება**

#### **მუხლი 10. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების პირობები**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების შედეგად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ფართობის ცვლილებების შემთხვევაში უნდა მოხდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა წილების გადაანგარიშება და რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში იმ წევრის (წევრთა) ხარჯზე, რომელსაც (რომლებსაც) ფართობის ცვლილების შედეგად გაეზარდა წილი, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები განსხვავებულ წესზე არ შეთანხმდებიან.

### **თავი IV. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა**

#### **მუხლი 11. კანონით შექმნილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა მრავალბინიან სახლში**

1. ამ კანონის ამოქმედებით დაფუძნებულად ითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ისეთ მრავალბინიან



სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრებაში არსებული ბინა.

2. ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ მრავალბინიან სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობით შეიძლება დაფუძნდეს ერთი ან რამდენიმე სადარბაზოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.

3. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიანი სახლის ყველა ბინის მესაკუთრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობით შეიძლება დაფუძნდეს ერთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.

4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაციის პირობები განისაზღვრება ამ კანონითა და საქართველოს სხვა კანონმდებლობით.

5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობა ხორციელდება ამ კანონითა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდების საფუძველზე.

## **მუხლი 12. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობა**

1. ორ ან ორზე მეტ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეებს შეუძლიათ შექმნან ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობა.

2. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობა, უფლება-მოვალეობები და ლიკვიდაციის წესი რეგულირდება ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა მიერ მიღებული წესდებით.

3. ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობაზე არ ვრცელდება ამ კანონის მოთხოვნები, ამ მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების გარდა.

## **მუხლი 13. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანები**

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანებია: საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობა, ექსპლუატაცია და განვითარება.

## **მუხლი 14. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სამართლებრივი სტატუსი**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი. მას შეიძლება ჰქონდეს საანგარიშგებო და სხვა ანგარიშები ბანკში, აგრეთვე სხვა საჭირო რეკვიზიტები.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას აქვს განცალკევებული ქონება; მას შეუძლია თავისი სახელით შეიძინოს ქონებრივი, არაქონებრივი უფლებები და ვალდებულებები; სამართლებრივ ურთიერთობებში ამხანაგობას წარმოადგენს თავმჯდომარე ან საამისოდ უფლებამოსილი სხვა პირი.

3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა პასუხს არ აგებს თავისი წევრების ვალდებულებებზე.

4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრედიტორების მოთხოვნები შეიძლება დაკმაყოფილდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ქონებიდან. ამასთანავე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებზე, გარდა ამ კანონის მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები პასუხს აგებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში თავიანთი წილის შესაბამისად, პერსონალურად და როგორც სოლიდარული მოვალეები, ხოლო მოწვეული მმართველის პასუხისმგებლობის საკითხი განისაზღვრება ხელშეკრულებით.

5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ უფლებამოსილ სხვა პირს შეუძლია საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის დავალიანება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე, როგორც უძრავ ნივთზე მიზმული ვალდებულება, თუ იგი აღემატება 500 ლარს.

6. ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისების შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობასთან დაკავშირებულ შეუსრულებელ ვალდებულებებზე პასუხს აგებს ახალი მესაკუთრე პერსონალურად და როგორც სოლიდარული მოვალე.

## **მუხლი 15. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შემოსავალი**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შემოსავლის წყარო შეიძლება იყოს ნებისმიერი სახის შემოსავალი, რომელიც საქართველოს კანონმდებლობით არ არის აკრძალული.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებისათვის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯების დაკისრება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3 დაამტკიცებს.

## **მუხლი 16. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის არასამეწარმეო ეკონომიკური საქმიანობა**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს ეწეოდეს არასამეწარმეო ეკონომიკურ საქმიანობას, რომლიდან მიღებული შემოსავალიც, პირველ რიგში, გამოყენებული უნდა იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდების შესაბამისად, ამ კანონით განსაზღვრული ამოცანების განსახორციელებლად.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეუძლია განახორციელოს არასამეწარმეო ეკონომიკური საქმიანობის შემდეგი სახეობები:



ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების, მათ შორის, იმ სახურავის, სხვენის, სარდაფის, მიწის ნაკვეთის, რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში, სარგებლობის უფლებით გაცემა ან გასხვისება. ეს პუნქტი არ ეხება ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტში განსაზღვრულ სამეურნეო სათავსებს;

ბ) ფულადი სახსრების ბანკებში ან სხვა საკრედიტო დაწესებულებებში განთავსება;

გ) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა სახის არასამეწარმეო ეკონომიკური საქმიანობა.

### **მუხლი 17. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელწოდება**

1. სამართლებრივ ურთიერთობებში მონაწილეობის მისაღებად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას აქვს სახელწოდება.

2. სახელწოდების წინ აუცილებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის აბრევიატურის – „ბმა“ გამოყენება.

3. თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას არ აქვს სახელწოდება, სახელწოდებად ჩაითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მისამართი.

### **მუხლი 18. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის უფლებები**

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს:

ა) ამ კანონითა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით განსაზღვრული ამოცანების განსახორციელებლად გააფორმოს ხელშეკრულებები მესამე პირებთან;

ბ) შეიძინოს უძრავი და მოძრავი ქონება;

გ) დადგენილი წესით:

გ.ა) იჯარით გასცეს, გააქიროს, გაცვალოს, გაასხვისოს ან ჩამოწეროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო მოძრავი ქონება;

გ.ბ) იჯარით გასცეს, გააქიროს ან გაასხვისოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო უძრავი ქონება (საკუთრება);

დ) დააზღვიოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება;

ე) ისარგებლოს საბანკო კრედიტით;

ვ) განახორციელოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით განსაზღვრული სხვა ქმედებები, რომელიც არ ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობას.

### **მუხლი 19. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში.

2. იმ შემთხვევაში, თუ ბინა ეკუთვნის რამდენიმე მესაკუთრეს საერთო საკუთრების უფლებით, ისინი იღებენ გადაწყვეტილებას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში თავიანთი წარმომადგენლის დანიშვნის შესახებ. თუ მესაკუთრეები არ დანიშნავენ წარმომადგენელს, წარმომადგენლად ჩაითვლება მესაკუთრეებს შორის უზუცესი მესაკუთრე.

3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შეძენისთანავე.

4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის არასრულწლოვან წევრთა ინტერესებს წარმოადგენენ მათი მშობლები, მეურვეები ან მზრუნველები. ქმედებანი არასრულწლოვანთა სახელით ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

5. ბინის მესაკუთრის გარდაცვალების, იურიდიული პირის ლიკვიდაციის, ბინის გასხვისების ან სხვა მიზეზით საკუთრების უფლების შეწყვეტის მომენტიდან შესაბამისი პირის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა წყდება. ამ პირის სამართალმემკვიდრე ან ქონების შემძენი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ხდება ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობის მომენტიდან.

### **მუხლი 20. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა უფლებები**

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს უფლება აქვს:

ა) საკუთარი შეხედულებისამებრ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სხვა წევრებთან შეუთანხმებლად, ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს თავის ბინას, გამორიცხოს მასზე სხვა პირთა ყოველგვარი ზემოქმედება, თუ ამით იგი არ არღვევს კანონს ან მესამე პირთა უფლებებს;

ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახსრებიდან აინაზღაუროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ზარალის თავიდან აცილების მიზნით გონივრულობის ფარგლებში გაწეული გადაუდებელი ხარჯები;

გ) მონაწილეობდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობაში პირადად ან თავისი წარმომადგენლის მეშვეობით;

დ) აირჩიოს ან არჩეულ იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე;

ე) მიიღოს ინფორმაცია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მდგომარეობისა და გაწეული ხარჯების შესახებ;

ვ) გამოვიდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის გაუმჯობესების წინადადებებით;

ზ) განახორციელოს სხვა უფლებები, რომლებიც გათვალისწინებულია საქართველოს კანონმდებლობითა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით.



## **მუხლი 21. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მოვალეობები**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი ვალდებულია:

ა) ისეთ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს და იმგვარად გამოიყენოს ინდივიდუალური საკუთრება და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება, რომ ამით სხვა მესაკუთრეს არ მიაღვს ზიანი, და იმოქმედოს სამეზობლო ზემოქმედებათა თემნის ვალდებულების ფარგლებში;

ბ) იზრუნოს იმისათვის, რომ მრავალბინიან სახლში განთავსებულ მის საწარმოში დასაქმებულმა პირებმა ან მათ, ვისაც იგი თავის ინდივიდუალურ ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს ან შენობის ნაწილებს სარგებლობაში გადასცემს, შეასრულონ ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მოცემული მოვალეობანი;

გ) ითმინოს ზემოქმედება მის ბინაში არსებულ სახლის ნაწილსა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე (საერთო საკუთრებაზე), თუ ეს ზემოქმედება შეესაბამება ამ პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებში გათვალისწინებულ პირობებს;

დ) ნება დართოს უფლებამოსილ პირს, შევიდეს ბინაში და დროებით გამოიყენოს ის, თუ ეს აუცილებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად და მისთვის მიმდინარე რემონტის ჩასატარებლად; ამ დროს წარმოშობილი ზიანი უნდა ანაზღაურდეს;

ე) ითმინოს ღონისძიებები, რომლებიც აუცილებელია საკომუნიკაციო და მომარაგების ობიექტების მოსაწყობად და სამოქმედოდ. მესაკუთრე, რომლის სასარგებლოდაც ტარდება ამგვარი ღონისძიებები, ვალდებულია აანაზღაუროს ამ დროს წარმოშობილი ზიანი;

ვ) მონაწილეობა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციისათვის საჭირო ხარჯების გაწევაში ამ კანონის მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად;

ზ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების დაცვის მიზნით დაიცვას სამშენებლო-ტექნიკური, ხანძარსაწინააღმდეგო, სანიტარიული და სხვა ნორმები და წესები;

თ) თავისი ქონების გასხვისებისას ქონების შეძენის მსურველს მიაწოდოს სრული ინფორმაცია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე არსებული ან მოსალოდნელი ვალდებულებების შესახებ;

ი) შეასრულოს საქართველოს კანონმდებლობითა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით დადგენილი სხვა ვალდებულებები.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მიერ თავისი კუთვნილი ქონების გამოუყენებლობა, ისევე, როგორც უარის თქმა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებით სარგებლობაზე, არ ათავისუფლებს მას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის ხარჯებში მონაწილეობისაგან.

3. ამ მუხლით განსაზღვრული მოვალეობის შეუსრულებლობისას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეუძლია მიმართოს სასამართლოს.

## **მუხლი 22. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ დაწესებული ნებაყოფლობითი შეზღუდვის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ვალდებული არიან საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირონ მათ მიერ წერილობითი ხელშეკრულების საფუძველზე დადგენილი ინდივიდუალური საკუთრების მფლობელობის, სარგებლობის ან განკარგვის უფლების შეზღუდვა.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა ძალაში შედის მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

## **მუხლი 23. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდება**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეიძლება ჰქონდეს წესდება, რომელშიც განისაზღვრება:

ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის წესები;

ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების წესები;

გ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა რეგულარული ხარჯებისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებასთან დაკავშირებული დამატებითი სადანახარჯო შენატანების ოდენობა ამ კანონის მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად;

დ) სამეურნეო გეგმის მიღებისა და შესრულების წესები;

ე) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გასხვისების, გაქირავების, იჯარით გაცემის, დაგირავების, აგრეთვე სერვიტუტისა თუ სხვაგვარი უფლების სხვა პირებისათვის გადაცემის წესები;

ვ) სესხის აღებისა და გაცემის წესები;

ზ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების შეძენის წესები;

თ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის არჩევისა და გათავისუფლების წესები;

ი) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვის ფუნქციების მოწვეული მმართველისთვის გადაცემის წესი;

კ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებული სხვა საკითხები.

2. თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა რაოდენობა თორმეტს არ აღემატება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებას იღებენ ხმათა 3/4-ით, ხოლო ყველა დანარჩენ შემთხვევაში – ხმათა 2/3-ით.



3. თუ ამ კანონის ამოქმედებიდან 3 თვის ვადაში მიღებული არ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობა ხორციელდება ამ კანონის V თავით დადგენილი წესებით, ვიდრე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ ახალ წესდებას.

#### **მუხლი 24. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაცია**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაცია ხდება:
  - ა) თუ მრავალბინიანი სახლი, მრავალბინიანი სახლის ის სადარბაზო (სადარბაზოები), რომელშიც (რომლებშიც) შექმნილი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, მთლიანად დაინგრა;
  - ბ) თუ ამ კანონით დაფუძნებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ან მრავალბინიანი სახლის იმ სადარბაზოში (სადარბაზოებში), რომელშიც (რომლებშიც) შექმნილი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, ყველა ბინის მესაკუთრე გახდა ერთი პირი;
  - გ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.
2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაციის შემთხვევაში, დარჩენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება, მიწის ნაკვეთის გარდა, გადანაწილდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა შორის მათი წილის შესაბამისად.
3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაციის შემდეგ დარჩენილი მიწის ნაკვეთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს შორის არ ნაწილდება. იგი ჩაითვლება მათ თანაზიარ საკუთრებად. მიწის ნაკვეთის გასხვისების ან უფლებრივად დატვირთვის შემთხვევაში მიღებული თანხა (ქონება) განაწილდება მესაკუთრეებს შორის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაციამდე მათი წილის შესაბამისად.

#### **მუხლი 25. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების გაერთიანება**

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებს საერთო ინტერესების დასაცავად შეუძლიათ შექმნან გაერთიანებები საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

### **თავი V. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მართვა**

#### **მუხლი 26. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მართვა**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე.
2. ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელშიც სადარბაზოთა რაოდენობა ორს აღემატება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს შეუძლია თითო სადარბაზოში დანიშნოს წარმომადგენელი, რომლის ფუნქციებიც განისაზღვრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით, ხოლო იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებმა არ მიიღეს წესდება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ დანიშნული წარმომადგენელი მოქმედებს ამ კანონისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის მითითებების შესაბამისად.
3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ხმების 2/3-ით, განსაზღვრული ვადით შეუძლიათ აირჩიონ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე. თუ ამ კანონის მიღებიდან 3 თვის ვადაში არჩეული არ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის ფუნქციებს ახალი თავმჯდომარის არჩევამდე, 6 თვის მონაცვლეობით ასრულებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები, რომელთა რიგითობაც წილის ყრის მეშვეობით განისაზღვრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე.
4. თავმჯდომარედ შეიძლება არჩეულ იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნებისმიერი წევრი ან მოწვეული მმართველი.
5. თავმჯდომარის არყოფნისას ან მის მიერ თავისი მოვალეობის შესრულების შეუძლებლობის შემთხვევაში, მისივე დავალებით თავმჯდომარის მოვალეობას ასრულებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ერთ-ერთი წევრი.
6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის უფლებამოსილების დასრულების შემდეგ ყოფილი თავმჯდომარე ვალდებულია ახალ თავმჯდომარეს გადასცეს მის ხელთ არსებული და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის საქმიანობასთან დაკავშირებული სრული ინფორმაცია, დოკუმენტაცია და მატერიალური ფასეულობები.
7. თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ ამ კანონის მიღებიდან 3 თვის ვადაში არ იქნა მიღებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, ვიდრე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებას:
  - ა) იწვევს და უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას;
  - ბ) უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილებების შესრულებას;
  - გ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით იღებს აუცილებელ ზომებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების სათანადო მოვლა-პატრონობის, ექსპლუატაციისა და განვითარების უზრუნველსაყოფად;
  - დ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ხარჯებს მიმდინარე სამეურნეო წლისათვის;
  - ე) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა რეგულარული ხარჯებისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების



განვითარებასთან დაკავშირებული დამატებითი სადანახარჯო შენატანების ოდენობას ამ კანონის მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის შესაბამისად;

ვ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გასხვისებას, გაქირავებას, იჯარით გაცემას, დაგირავებას, აგრეთვე სერვიტუტისა თუ სხვაგვარი უფლებით სხვა პირებისათვის გადაცემას;

ზ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით უზრუნველყოფს სესხის აღებასა და გაცემას;

თ) იღებს ზომებს, რომლებიც აუცილებელია რაიმე ვადის დასაცავად ან რომელიმე უარყოფითი სამართლებრივი შედეგის თავიდან ასაცილებლად;

ი) იღებს და იხდის გაწეული ხარჯებისა თუ ვალების დასაფარავ თანხას, თუ ეს მესაკუთრეთა საერთო საქმეებს შეეხება;

კ) დებს ხელშეკრულებებს და წარადგენს საჭირო დოკუმენტაციას, თუ ეს დაკავშირებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასთან, ექსპლუატაციასთან და განვითარებასთან და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ინტერესებთან;

ლ) უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ ნაკისრი სახელშეკრულებო პირობებისა და მოვალეობების შესრულებას;

მ) გამოდის სასამართლოში ან სხვა ორგანოებში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელით.

8. მესაკუთრე უფლებამოსილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასთან, ექსპლუატაციასთან და განვითარებასთან დაკავშირებული სამუშაოები შეასრულოს თვითონ ან მესამე პირთა მეშვეობით. ასეთ შემთხვევებში მათ მიერ გაწეულ შრომას აღრიცხავს და აფასებს თავმჯდომარე. სადანახარჯო შენატანი მესაკუთრეს უმცირდება შესრულებული სამუშაოს შესაბამისად, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

9. თავმჯდომარე უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისათვის, ექსპლუატაციისა და განვითარებისათვის მუშა-მოსამსახურეების დაქირავებას და მათთან ხელშეკრულებების დადებას.

10. თავმჯდომარე ახორციელებს საქართველოს კანონმდებლობიდან გამომდინარე სხვა ვალდებულებებს.

## **მუხლი 27. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მოწვევა**

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებას იწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე წელიწადში ერთხელ მაინც. აღნიშნული წესი ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებას ან თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

2. თუ თავმჯდომარე არ არის, ან იგი თავისი მოვალეობის საწინააღმდეგოდ თავს არიდებს კრების მოწვევას, კრება შეიძლება მოიწვიოს ნებისმიერმა მესაკუთრემ, თუ წესდებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

3. გადაუდებელი აუცილებლობის შემთხვევაში კრება მოიწვევა დაუყოვნებლივ.

4. კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს წერილობით.

5. კრებას უძღვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თუ კრება სხვა რამეს არ გადაწყვეტს.

## **მუხლი 28. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება**

1. ამ მუხლში განსაზღვრული წესები ვრცელდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არ მიიღებენ წესდებას.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3.

3. თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება არ არის გადაწყვეტილებაუნარიანი, მაშინ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე ხელმეორედ იწვევს კრებას იმავე დღის წესრიგით. ეს კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია მონაწილეთა რაოდენობის მიუხედავად, რომლის შესახებაც უნდა აღინიშნოს კრების მოწვევისას.

4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას თითოეულ მესაკუთრეს აქვს ერთი ხმა. თუ ბინას რამდენიმე მესაკუთრე ჰყავს, მათ შეუძლიათ ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენონ. თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები.

5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილებები მიიღება დამსწრეთა ხმების ნახევარზე მეტით, თუ ამ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს უფლება არ აქვს მონაწილეობა მიიღოს კენჭისყრაში, თუ:

ა) არის ინტერესთა კონფლიქტი;

ბ) საკითხი ეხება მის წინააღმდეგ სასამართლოში შეტანილ სასარჩელო განცხადებას.

7. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება აისახება ოქმში, რომელსაც ადგენს და ხელს აწერს კრების თავმჯდომარე. თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია გაეცნოს ოქმს.

8. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს შეუძლია ოქმი გაასაჩივროს სასამართლოში.

9. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილების შესრულება სავალდებულოა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თითოეული წევრისათვის, მათ შორის, მათთვისაც, ვინც კენჭისყრაში



## თავი VI. ურთიერთობანი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებთან

### მუხლი 29. ურთიერთობანი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებთან

1. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები ხელს უწყობენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ჩამოყალიბებას, რისთვისაც შეიძლება განახორციელონ შემდეგი ღონისძიებები:

ა) სააგიტაციო-განმარტებითი მუშაობა მესაკუთრეებთან;

ბ) შესაბამის ორგანოებთან ერთად და საინიციატივო ჯგუფების მონაწილეობით მრავალბინიანი სახლების ტექნიკური პასპორტებისა და მრავალბინიანი სახლების ტექნიკური მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის მომზადება;

გ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აღრიცხვა;

დ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წევრთა სწავლება;

ე) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ხელშესაწყობად პროგრამების შემუშავება.

2. ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოები ამ კანონის მე-11 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბამისად გასცემენ თანხმობას:

ა) ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ მრავალბინიან სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე ერთი ან რამდენიმე სადარბაზოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დასაფუძნებლად;

ბ) მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიანი სახლის ყველა ბინის მესაკუთრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე ერთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დასაფუძნებლად.

## თავი VII. გარდამავალი და დასკვნითი დებულებანი

### მუხლი 30. გარდამავალი დებულებანი

1. ამ კანონის ამოქმედებიდან 6 თვის ვადაში საქართველოს მთავრობამ:

ა) მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესი;

ბ) ამ კანონის მე-14 მუხლის სრულად ამოქმედებისათვის საქართველოს პარლამენტს წარუდგინოს შესაბამისი ცვლილებები „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ და „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ“ საქართველოს კანონებში.

2. ვიდრე საქართველოს მთავრობა არ განსაზღვრავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესს, ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტები ვრცელდება იმ მრავალბინიანი სახლის შენობაში განთავსებულ სამეურნეო სათავსებზე, რომლებშიც ამ კანონის მიხედვით იქმნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტის საფუძველზე საქართველოს მთავრობის მიერ მისაღები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთების საზღვრების დადგენის წესი არ გავრცელდება იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებისადმი მიკუთვნება (საზღვრების დადგენა) უკვე განხორციელდა ზემოაღნიშნული წესის მიღებამდე.

### მუხლი 31. კანონის ამოქმედება

ეს კანონი ამოქმედდეს 2007 წლის 1 აგვისტოდან.

საქართველოს პრეზიდენტი მ. სააკაშვილი

თბილისი,

2007 წლის 11 ივლისი.

№5277-რს

