

# ბინათმესაკუთრეთა ერთობლივი საქმიანობის პრაქტიკული სამართლებრივი საკითხები

2011 ივლისი



# ბა-ს იურიდიული სტატუსი და მისი ამოცანები

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი. ეს არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანებია:

საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობა, ექსპლუატაცია და განვითარება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია სახლი, აგრეთვე სახლის ნაწილი და ის შენობა-ნაგებობები, დანადგარები, საინჟინრო ქსელები და მოწყობილობები, რომლებიც არ არის ინდივიდუალური საკუთრება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეუძლია აღრიცხვაზე დადგომა შესაბამისი რაიონის გამგეობაში, რაც ხელს უწყობს ამხანაგობის ურთიერთობას თვითმმართველობის ერთეულებთან.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობაში დიდი როლი აქვს წესდებას, რომელიც მიიღება ამხანაგობის კრებაზე. წესდებამ შეიძლება ბევრი საკითხი დაარეგულიროს კანონისაგან განსხვავებულად, ამის თავისუფლებას თავად კანონი ანიჭებს ამხანაგობის წევრებს.



# ხელშეკრულებების დადება

- ბა-ს უფლება აქვს გააფორმოს ნებისმიერი ტიპის ხელშეკრულება მესამე პირებთან.
- სამართლებრივ ურთიერთობებში ბა-ს წარმოადგენს თავმჯდომარე ან საამისოდ უფლებამოსილი სხვა პირი.
- ბა-ს წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, როცა მას ესწრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3. კრებაზე გადაწყვეტილებები მიიღება დამსწრეთა ხმათა უმრავლესობით.
- ბა-ს წევრთა კრების გადაწყვეტილების შესრულება სავალდებულოა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თითოეული წევრისათვის. (არსებობს გამონაკლისები)

## ამხანაგობაში არამონაწილე და არაგადამხდელი წევრების პასუხისმგებლობა

### არამონაწილე წევრების პასუხისმგებლობა:

წევრი, რომელმაც მხარი დაუჭირა სისტემების შექმნას/სარგებლობით აღებას, პასუხისმგებელია სისტემის მოვლა-პატრონობასთან და ექსპლუატაციასთან დაკავშირებულ ნებისმიერ ხარჯზე, მიუხედავად იმისა, მისცა თუ არა ხმა კრებაზე აღნიშნულ (მოვლა-პატრონობასთან და ექსპლუატაციასთან დაკავშირებულ) საკითხს\*.

### არაგადამხდელი წევრების პასუხისმგებლობა:

იმ შემთხვევაში, თუ ადგილი ჰქონდა წევრის მიერ ნაკისრი ვალდებულებების შეუსრულებლობას, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრედიტორების მოთხოვნები შეიძლება დაკმაყოფილდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ქონებიდან.



## ამხანაგობაში არამონაწილე და არაგადამხდელი წევრების მიმართ ზემოქმედების ბერკეტები

- **იპოთეკა:** წევრის კუთვნილი ბინა (უძრავი ქონება) დაიტვირთება იპოთეკით კრედიტორის წინაშე ნაკისრი ვალდებულებების უზრუნველსაყოფად და იმ შემთხვევაში, თუკი არ შეასრულებს ვალდებულებას, შესაძლებელი იქნება ბინის რეალიზაციიდან მიღებული თანხით კრედიტორის (ქონების გამყიდველის/სარგებლობაში გადამცემი) დაკმაყოფილება.
- **მიზმული ვალდებულების რეგისტრაცია:** თავმჯდომარეს ბა-ს წევრთა კრებასთან შეთანხმებით შეუძლია საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს ბა-ს წევრის დავალიანება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე, როგორც უძრავ ნივთზე მიზმული ვალდებულება, თუ იგი აღემატება 500 ლარს.
- **პირგასამტეხლო:** წევრს ვალდებულების დარღვევის შთხვევაში დაეკისრება პირგასამტეხლო კრედიტორის წინაშე.
- **ვალდებულების დამრღვევი წევრის გათიშვა საერთო გათბობისა და ცხელწყალმომარაგების სისტემებიდან.**



# ბანკებთან ურთიერთობა ; მესამე პირებისგან მომსახურების მიღება და საშემოსავლო გადასახადის გადახდა

- ბა-ს შეიძლება ჰქონდეს საანგარიშგებო და სხვა ანგარიშები ბანკში.
- ბა-ს შეუძლია ისარგებლოს საბანკო კრედიტით.
- ბა-ს შეუძლია ისარგებლოს ქ. თბილისის საკრებულოს მიერ დამტკიცებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ხელშეწყობის პროგრამით

*თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობამ განახორციელა ეკონომიკური საქმიანობა, იგი უნდა დარეგისტრირდეს გადასახადის გადამხდელად და ჩაითვლება საწარმოდ საგადასახადო თვალსაზრისით.*



მომსახურების მიმწოდებელი პირის მიერ ბიუჯეტში გადასახადის გადახდის ვალდებულება, დამოკიდებულია რამდენიმე ფაქტორზე:

- ▶ თუ მომსახურების მიმწოდებელი არის გადასახადის გადამხდელად დარეგისტრირებული მაშინ ბიუჯეტთან ანგარიშსწორებას აწარმოებს თავად მომსახურების მიმწოდებელი.
- ▶ თუ მომსახურების მიმწოდებელი არ არის დარეგისტრირებული გადასახადის გადამხდელად:
  - ა) თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა დარეგისტრირებულია გადასახადის გადამხდელად ამხანაგობას ევალება მომსახურების მიმწოდებელს დაუკავოს გადახდის – გადახდის წყაროსთან გადასახადი და გადარიცხოს ბიუჯეტში.
  - ბ) თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ ეწევა ეკონომიკურ საქმიანობას და არ არის დარეგისტრირებული გადასახადის გადამხდელად, მაშინ მომსახურების მიმწოდებელი თავად მოაგვარებს საგადასახადო ვალდებულების შესრულების საკითხს.





# სხვა პრაქტიკული საკითხები

მრავალბინიან სახლში საერთო სარგებლობის სისტემების დამონტაჟებას შესაძლებელია თან ახლდეს გარკვეული სიძნელეები.

- **სისტემების დაზიანება** - სისტემასთან შეხებისა და ექსპლუატაციის უფლებამოსილების მქონე პირთა წრე უნდა იყოს განსაზღვრული ზუსტად და ეს უნდა იყოს არა ერთი, არამედ რამდენიმე პირი, რომლებიც უერთმანედოთ ვერ იმოქმედებენ. ამით შესაძლებელი იქნება პასუხისმგებლობის გადანაწილება და ზიანის დადგომის შემთხვევაში კონკრეტული ზიანზე პასუხისმგებელი პირის ადვილად განსაზღვრა.
- **საერთო მრიცხველების არსებობა** - საერთო მრიცხველით გამოანგარიშებული ხარჯების გადანაწილება შესაძლებელია გახდეს პრობლემური.
- **წევრთა მხრიდან უპასუხისმგებლობა.**



**USAID**  
FROM THE AMERICAN PEOPLE



**WINROCK**  
INTERNATIONAL  
Putting Ideas to Work

მადლობა ყურადღებისთვის!

[www.weg.ge](http://www.weg.ge)