

ინფორმაცია თბილისში, პრივატიზებულ კომპაქტურ ჩასახლებებში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების დაფუძნების შესახებ

იძულებით გადაადგილებულ პირთა – დევნილთა – მიმართ სახელმწიფო სტრატეგიის განხორციელების სამოქმედო გეგმის შესაბამისად, უკვე დაიწყო დევნილთათვის კოლექტიურ ცენტრში დაკავებული ფართის საკუთრებაში გადაცემა. მას შემდეგ, რაც იძულებით გადაადგილებულ პირებს საკუთრებაში გადაეცემათ საცხოვრებელი ფართი, ისინი დააფუძნებენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებს რისი მეშვეობითაც მათ უკვე შეეძლება კორპუსთან დაკავშირებული პრობლემების მოსაგვარებლად მიმართონ მუნიციპალიტეტებს. მაგალითად, შეაკეთონ სახურავი, მოაწესრიგონ წყალკანალიზაცია და ა. შ.

1. ვის შეუძლია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დაფუძნება?

2007 წლის 11 ივლისს მიღებულ იქნა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ~ საქართველოს კანონი. ამ კანონის ამოქმედებით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა დაფუძნებულად ითვლება ყველა მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა. აღნიშნული კანონი მოქმედებს საქართველოს მთელს ტერიტორიაზე და მნიშვნელობა არა აქვს, რომელი მუნიციპალიტეტის სამოქმედო ტერიტორიაზე მდებარეობს კორპუსი.

2. როგორ დავაფუძნოთ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ჩვენს კორპუსში?

თავდაპირველად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებმა კრება უნდა მოიწვიონ, რომელზეც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს აირჩევენ. კრება მოიწვევა წელიწადში ერთხელ მაინც როგორც თავმჯდომარის, ასევე, საჭიროების შემთხვევაში, ამხანაგობის ნებისმიერი წევრის მიერ.

ამხანაგობის არსებობა ან არარსებობა არ არის დამოკიდებული იმაზე, აღრიცხულია თუ არა ამხანაგობა მუნიციპალიტეტში. მაგრამ, იმ შემთხვევაში თუ ამხანაგობა მუნიციპალიტეტს დახმარებისთვის მიმართავს, შესაძლებელია რომ მუნიციპალიტეტმა ამხანაგობას ოფიციალურად დარეგისტრირება მოსთხოვოს.

ქ. თბილისში, დახმარებით სარგებლობისათვის საჭიროა რომ ამხანაგობა დარეგისტრირდეს ქალაქ თბილისის მერიის სამოქალაქო მონაწილეობისა და ინტეგრაციის საქალაქო სამსახურში – “თბილისის კორპუსში”. რეგისტრაციის პროცესი გაწერილია თბილისის საკრებულოს #15-37 გადაწყვეტილებაში “ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების რეგისტრაციისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის დაფინანსების შესახებ”. შეგიძლიათ კითხოთ თქვენს მუნიციპალიტეტს, როგორ მუშაობს თქვენს ტერიტორიაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების სისტემა.

3. რა გადაწყვეტილებები უნდა მიიღოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობამ?

მრავალბინიან სახლში თითოეულ მესაკუთრეს აქვს ინდივიდუალური და საერთო საკუთრება. საერთო, მაგალითად, შეიძლება იყოს მიწის ნაკვეთი, რომელზეც კორპუსი დგას, კორპუსის საძირკველი, ფასადი, სახურავი, სადარბაზოები, სარდაფები, სხვენი, დერეფნები, კიბის უჯრედები, ლიფტები და სხვა. ამხანაგობა გადაწყვეტილებებს საერთო საკუთრებასთან დაკავშირებულ საკითხებზე იღებს. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა პასუხისმგებელია საერთო საკუთრებაში არსებული მთელი ქონების მოვლასა და მის გამართულ ფუნქციონირებაზე.

მაგალითად, შენობის საერთო საკუთრებაში არსებული ნაწილის დაზიანების შემთხვევაში (მაგალითად, სახურავი), როცა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს მისი შეკეთების სახსრები არ გააჩნიათ, შეუძლიათ დახმარებისთვის მუნიციპალიტეტს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ხელშეწყობის პროგრამის მეშვეობით მიმართონ. მუნიციპალიტეტების მიერ მოთხოვნის დაკმაყოფილების შესაძლებლობის შემთხვევაში ამხანაგობამ სარემონტო სამუშაოებისათვის საჭირო თანხის გარკვეული ნაწილი თავად უნდა უზრუნველყოს მუნიციპალიტეტისგან ფინანსური დახმარების მისაღებად. ასეთ შემთხვევებში, მუნიციპალიტეტი სარემონტო სამუშაოების რაობის შესაბამისად ამხანაგობებს თანხის 20-50%-ის დამატებას სთხოვს. გაითვალისწინეთ, რომ მუნიციპალიტეტები არ არიან ვალდებული ყველა ამხანაგობის თხოვნა დააკმაყოფილონ (იხილეთ მე-6 შეკითხვა)

ხშირია შემთხვევები, როდესაც ამხანაგობას საერთო საკუთრებაში აქვს მიწის ნაკვეთი, თუმცა, დადგენილი არ არის მისი საზღვრები (ე.წ. წითელი ხაზები). მრავალბინიანი სახლებისთვის მიწის ნაკვეთის საზღვრების დადგენისათვის ამხანაგობამ უნდა მიმართოს არქიტექტურის სამსახურს. წითელი ხაზები~ საჯარო რეესტრში უნდა დარეგისტრირდეს, რის შემდეგაც, ამ საზღვრებში მოქცეული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და მისი გასხვისების ან სარგებლობაში გადაცემის უფლება აქვს ამხანაგობის წევრთა კრებას.

4. როგორ მუშაობს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა?

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას, თითოეულ მესაკუთრეს აქვს ერთი ხმა. თუ ბინას რამდენიმე თანამესაკუთრე ჰყავს, მათ შეუძლიათ ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენონ. მაგალითად, თუ მეუღლეებს თანასაკუთრებაში აქვთ ქონება, თავად უნდა გადაწყვიტონ, ვინ იქნება მათი წარმომადგენელი ამხანაგობაში.

კრების გადაწყვეტილებები აისახება ოქმში, რომელსაც ხელს აწერს თავმჯდომარე. ოქმის გაცნობის უფლება აქვს ნებისმიერ მესაკუთრეს.

გადაწყვეტილებები მიიღება ამხანაგობის წევრთა კრებაზე, დამსწრეთა ხმების უმრავლესობით. თუმცა, ზოგიერთ შემთხვევაში, გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელია ამხანაგობის წევრთა მინიმუმ 2/3-ს, ხოლო, განსაკუთრებულ შემთხვევებში, ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობა.

ამხანაგობის წევრთა 2/3 ირჩევს თავმჯდომარეს და იღებს წესდებას. ასევე 2/3-ის თანხმობაა აუცილებელი კანონით და წესდებით პირდაპირ გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიიღება შემდეგი გადაწყვეტილებები:

- მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიან სახლში ერთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დაფუძნება.
- ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ მრავალბინიან სახლში ერთი ან რამდენიმე სადარბაზოს ამხანაგობის დაფუძნება.
- საერთო საკუთრებაში შემავალი გარკვეული ობიექტების სარგებლობაში გადაცემა (მაგ: კიბის უჯრედის, საერთო სარგებლობის და სხვა).

- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების ისეთი განვითარება (მაგ: საცხოვრებელი კორპუსის რეკონსტრუქცია), რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე.

5. რა შემთხვევებში ხდება ამხანაგობის ლიკვიდაცია?

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაცია ხდება იმ შემთხვევაში, თუ:

- მთლიანად დაინგრა მრავალბინიანი სახლი ან მრავალბინიანი სახლის ის სადარბაზო (სადარბაზოები), რომელშიც (რომლებშიც) შექმნილი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.
- ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ან მრავალბინიანი სახლის იმ სადარბაზოში (სადარბაზოებში), რომელშიც (რომლებშიც) შექმნილი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, ყველა ბინის მესაკუთრე გახდა ერთი პირი.
- საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

ლიკვიდაციის დროს, მესაკუთრეთა საერთო ქონება, გარდა მიწის ნაკვეთისა, ნაწილდება მესაკუთრეებს შორის მათი წილის შესაბამისად. ხოლო მიწის ნაკვეთი ჩაითვლება მესაკუთრეთა თანასაკუთრებად და, მისი გასხვისების ან უფლებრივად დატვირთვის შემთხვევაში, მიღებული თანხა ნაწილდება წილების შესაბამისად.

6. მუნიციპალიტეტებს აქვთ თუ არა კანონით დაკისრებული ვალდებულება, დააფინანსონ ამხანაგობები?

არა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ფინანსური მხარდაჭერა მუნიციპალიტეტების ვალდებულებას არ წარმოადგენს. მუნიციპალიტეტებს შეუძლიათ შეიმუშავონ ამხანაგობების ხელშეწყობის პროგრამები და განსაზღვრონ წესი და პირობები, რომელთა დაკმაყოფილებაც სავალდებულო იქნება მათ სამოქმედო ტერიტორიაზე მდებარე იმ ამხანაგობებისათვის, რომლებიც სურვილს გამოთქვამენ ისარგებლონ მოქმედი პროგრამით. ამ შემთხვევაში მუნიციპალიტეტის მიერ დადგენილი კრიტერიუმების საფუძველზე გადაწყდება ამხანაგობის დაფინანსების ან დაფინანსებაზე უარის თქმის საფუძველი.

ასევე შესაძლებელია რომ ყველა მუნიციპალიტეტს არ ქონდეს მსგავსი პროგრამები შემუშავებული. კითხეთ თქვენს მუნიციპალიტეტს არსებობს თუ არა მათთან ასეთი პროგრამები, ან რაიმე სააგენტო, რომელსაც შეიძლება მიმართოს თქვენმა ამხანაგობამ დახმარების თხოვნით.

7. ამხანაგობების დახმარებისათვის რა კრიტერიუმებია დადგენილი?

დახმარების კრიტერიუმებს განსაზღვრავენ ადგილობრივი მუნიციპალიტეტები. ამიტომ შესაძლოა აღნიშნული კრიტერიუმები სახვადასხვა მუნიციპალიტეტებში სხვადასხვა იყოს. თბილისის შემთხვევაში, განცხადებების დაკმაყოფილებისას უპირატესობა ენიჭება:

- მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებს (8 და მეტი სართულიანობა);
- შენობის მდგრადობის აუცილებლობიდან გამომდინარე, შიდა წყალ-კანალიზაციის გაყვანილობის შესაკეთებელ სამუშაოებს;
- ამხანაგობის კუთვნილი მიმდებარე ტერიტორიის დაფიქსირებისათვის (წითელ ხაზებში მოქცევა) საჭირო სამუშაოებს.

8. მუნიციპალიტეტებს რა სახის დახმარების გაწევა შეუძლიათ ამხანაგობებისათვის?

მუნიციპალიტეტში ადგილობრივი ხელისუფლების გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაძლოა დახმარების სახეები სხვადასხვა იყოს. მაგალითად, ქ. თბილისში მოქმედებს „ბინათმესაკუთრეთა განვითარების ხელშეწყობის პროგრამა~. აღნიშნული პროგრამით თბილისის ამხანაგობებს შეუძლიათ თანადაფინანსება მოიპოვონ შემდეგი ოდენობით:

- შენობის ბრტყელი სახურავის შეკეთება – 75%
- შენობის ქანობიანი სახურავის შეკეთება _80%
- ლიფტის შეკეთება _70%
- შიდა წყალკანალიზაციის გაყვანილობის შეკეთება _70%
- ბინათმესაკუთრეთა მიერ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე განხორციელებული ე. წ. მიშენებების (არა იდივიდუალური) კონსტრუქციების მდგრადობისა და სეისმომდებლობის განსაზღვრა _70%
- სახურავის წყალსაწრეტი მილების შეკეთება _ 50%
- სადარბაზოს კარების დამზადება და მონტაჟი – 50%
- ამხანაგობის კუთვნილი მიმდებარე ტერიტორიის დაფიქსირება (წითელ ხაზებში მოქცევა) _ 50%
- პანელოვან შენობებში (მრავალსართულიანი კორპუსები, რომლებიც მონტაჟდებოდა ქარხნული წესით დამზადებული მთლიანი სექციური კონსტრუქციებით) სართულშუა ნაპრალების რეაბილიტაცია _ 50%

გასათვალისწინებელია ისიც, რომ თბილისში, განცხადებასთან ერთად ამხანაგობამ უნდა წარადგინოს:

- ბიუჯეტი, რომელშიც უნდა აისახოს შესასრულებელი სამუშაოებისათვის საჭირო თანხები, რაც უნდა ეფუძნებოდეს მომსახურე ორგანიზაციის მიერ მომზადებულ ხარჯთაღრიცხვას.
- მომსახურე ორგანიზაციის დასახელებას, რომელიც შეასრულებს განცხადებით გათვალისწინებულ სამუშაოებს;
- ამხანაგობს სულ ცოტა ორი მესამედის სახელს, გვარს, ხელმოწერებს, ბინისა და ტელეფონის ნომრებს.

წარდგენილი განცხადების თაობაზე სამსახური იღებს გადაწყვეტილებას მოთხოვნის დაკმაყოფილების ან დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ. უარის თქმის მიზეზი შეიძლება იყოს:

- დარღვევებით შედგენილი ხარჯთაღრიცხვა და დეფექტური აქტი;
- შესასრულებელი სამუშაოების ღირებულებიდან გამომდინარე, მისი დაკმაყოფილების მიზანშეუწონლობა;
- გასაცემი თანხების ყოველთვიური ლიმიტის ამოწურვა;
- შესრულებული სამუშაოები უკვე შესრულებულია პროგრამის ფარგლებში

თხოვნის დაუკმაყოფილებლობის შემთხვევაში, ამხანაგობებს გადაწყვეტილების გასაჩივრება არ შეუძლიათ, თუმცა, შეუძლიათ ხელახლა მიმართონ მუნიციპალიტეტს.

დაფინანსების მოპოვების შემთხვევაში ამხანაგობას ეკისრება მისი მიზნობრივად გამოყენების ვალდებულება. თბილისის შემთხვევაში, ის ამხანაგობა, რომელიც „ბინათმესაკუთრეთა განვითარების ხელშეწყობის პროგრამის~ ფარგლებში განცხადებით მიმართავს თბილისის კორპუსს, განცხადების დაკმაყოფილების შემთხვევაში, ვალდებულია სამი კვირის ვადაში თვითონ გააფორმოს ხელშეკრულება იმ მომსახურე ორგანიზაციასთან, რომელიც განახორციელებს განცხადებით გათვალისწინებულ

სამუშაოებს და ამავე ვადაში ვალდებულია ხელშეკრულების დედანი და ამხანაგობის წილის შესაბამისი თანხის, ავანსის სახით, გადახდის დამადასტურებელი საბანკო ქვითრი წარადგინოს სამსახურში. აღნიშნული პირობის დარღვევა გამოიწვევს განცხადების დაკმაყოფილების შესახებ ინდივიდუალურ-სამართლებრივია აქტის ძალადაკარგულად გამოცხადებას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც, ამხანაგობის თავმჯდომარის დასაბუთებული წერილობითი განცხადების საფუძველზე, დარღვევის მიზეზს სამსახური მიიჩნევს საპატიოდ.

ამხანაგობა ასევე ვალდებულია ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში და ხელშეკრულებით დადგენილი წესით სამსახურს წარუდგინოს შესრულებული სამუშაოს თაობაზე, ტექნიკურ-ფინანსური ანგარიში, რომლის საფუძველზე სამსახური ახორციელებს საბოლოო ფინანსური ანგარიშსწორებას. ამხანაგობა პასუხისმგებელია მის მიერ წარდგენილი ტექნიკურ-ფინანსური ანგარიშის შესაბამისობაზე ფაქტობრივად შესრულებულ სამუშაოსთან.