



# ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები საქართველოში

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის შეფასება და არსებული გამოწვევების ანალიზი, რთოდენტობრივ - თვისებრივი კვლევის შედეგები, საკანონმდებლო რეგულაციები და სასამართლო პრაქტიკა.



განვითარებისა და  
დემოკრატიის ცენტრი  
CENTER FOR DEVELOPMENT  
AND DEMOCRACY



OPEN SOCIETY GEORGIA FOUNDATION  
ფონდი ღია საზოგადოება საქართველო

# ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები საქართველოში

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის შეფასება და არსებული გამოწვევების ანალიზი, რაოდენობრივი და თვისებრივი კვლევის შედეგები, საკანონმდებლო რეგულაციები და სასამართლო პრაქტიკა.

თბილისი, 2015 წელი

ანგარიში მომზადებულია პროექტის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის შეფასება და არსებული გამოწვევების ანალიზი“ ფარგლებში, რომელიც განხორციელდა განვითარებისა და დემოკრატიის ცენტრის (CDD) მიერ, საქართველოს ინსტიტუციონალური განვითარების ცენტრთან (GIDC) თანამშრომლობითა და ფონდი ღია საზოგადოება საქართველოს ფინანსური მხარდაჭერით.

ანგარიშში გამოთქმული მოსაზრებები ეკუთვნის ავტორს და შესაძლოა, არ გამოხატავდეს ფონდი ღია საზოგადოება საქართველოს შეხედულებებს.

©2015, განვითარებისა და დემოკრატიის ცენტრი (CDD)

## წინასიტყვაობა

ძვირფასო მკითხველო!

წინამდებარე ანგარიშში წარმოდგენილია საქართველოში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის შეფასება, მათ წინაშე არსებული გამოწვევებისა და საკანონმდებლო ბაზის ანალიზი, რომელიც განხორციელდა ააიპ „განვითარებისა და დემოკრატიის ცენტრის“ (CDD) მიერ 2015 წლის იანვარ-აპრილში, „საქართველოს ინსტიტუციონალური განვითარების ცენტრთან“ (GIDC) თანამშრომლობითა და ფონდი „ღია საზოგადოება საქართველოს“ ფინანსური მხარდაჭერით.

თქვენს მიერ კვლევის შედეგების უკეთ აღქმისათვის პუბლიკაცია დავყავით ორ ნაწილად:

- 1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობისა და არსებული გამოწვევების შეფასება – რაოდენობრივი და თვისებრივი კვლევის ანგარიში;**
- 2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის საკანონმდებლო რეგულირება და სასამართლო პრაქტიკა.**

ადგილობრივი თვითმმართველობის რეფორმისა და დეცენტრალიზაციის პროცესის წარმატებით განხორციელების ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი კომპონენტია ადგილობრივი პრობლემების მოგვარებაში საზოგადოების ჩართულობის მაღალი ხარისხი. ადგილობრივ დონეზე ძლიერი ინსტიტუტების, მათ შორის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების, არსებობა მიზანშეწონილია, როგორც არსებული საყოფაცხოვრებო პირობების გასაუმჯობესებლად, ისე მოქალაქეთა აქტიურობის ხელშეწყობისა და საზოგადოებრივი მართვის სისტემებში მონაწილეობის უზრუნველსაყოფად.

თვითმმართველობის უშუალო განხორციელების ყველაზე ეფექტიანი ინსტრუმენტი სწორედ მსგავსი ინსტიტუტებია და აუცილებელია მათი განვითარება-გააქტიურება, რადგან თავად მოქალაქეებზე უკეთ არავინ იცის მათი პრობლემების შესახებ და სწორედ ისინი არიან დაინტერესებული არსებული პრობლემების სწრაფი და ეფექტიანი მოგვარებით.



მსგავსი ტიპის პროექტი, რომელიც კვლევაზე დაყრდნობით, მიზნათ ისახავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის მიუკერძოებელ შეფასებასა და არსებული გამოწვევების ანალიზს, სამწუხაროდ ამ ინსტიტუციის არსებობის მანძილზე განხორციელდა პირველად. ქვეყანაში ბოლო 8 წლის განმავლობაში მიმდინარე რიგი რეფორმებისა და არსებული პოლიტიკური გარემოს გათვალისწინებით, მართლაც საინტერესო იქნებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ინსტიტუტის განვითარების დინამიკის ანალიზი, თუმცა აღნიშნული მონაცემების არ არსებობის გამო, გვინევს 2015 წლის მდგომარეობით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ანალიზის წარმოდგენა.

გვსურს, დიდი მადლობა გადავუხადოთ კვლევაში მონაწილე ყველა მხარეს, კერძოდ: პარტნიორ ორგანიზაციას „საქართველოს ინსტიტუციონალური განვითარების ცენტრს“ (GIDC), ფონდ „ღია საზოგადოება საქართველოს“ – ფინანსური მხარდაჭერისთვის, კვლევის რესპოდენტებს: თბილისის, ბათუმის, ზუგდიდის, ფოთისა და ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლებს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკითხებზე მომუშავე საზოგადოებრივ ორგანიზაციებს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წევრებსა და თავმჯდომარეებს, აგრეთვე საველე სამუშაოებში მონაწილე ინტერვიუერებსა და ყველა იმ ადამიანს, რომელმაც წვლილი შეიტანა პროექტის წარმატებით განხორციელებაში.

იმედი გვაქვს, რომ აღნიშნული კვლევა მნიშვნელოვან წვლილს შეიტანს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარებისა და საკანონმდებლო ბაზის დახვეწის პროცესში.

## შინაარსი

შესავალი.....	8
<b>თავი I: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობისა და არსებული გამოწვევების</b>	
<b>შეფასება – რაოდენობრივი და თვისებრივი კვლევის ანგარიში.....</b>	<b>12</b>
<b>1.    კვლევის მეთოდოლოგია.....</b>	<b>12</b>
1.1.    ფოკუს-ჯგუფები.....	12
1.2.    ფოკუს-ჯგუფების მონაწილეთა შერჩევა.....	13
1.3.    ფოკუს-ჯგუფების დისკუსიის მიმდინარეობის აღწერა.....	13
1.4.    ინტერვიუება.....	14
1.5.    რაოდენობრივი კვლევის აღწერა.....	15
1.6.    დემოგრაფია.....	16
<b>2.    კვლევის შედეგები.....</b>	<b>18</b>
2.1.    ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების რეალური როლი ადგილობრივი პრობლემების გადაწყვეტაში.....	18
<b>3.    ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის ორგანიზაციული ასპექტები.....</b>	<b>46</b>
3.1.    დოკუმენტაცია.....	46
3.2.    მართვა და სტრუქტურა.....	53
3.3.    ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების თავისებურებები.....	54
3.4.    ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე.....	57
3.5.    რამდენად აქტიურია მოსახლეობა ადგილობრივი პრობლემების იდენტიფიცირებასა და მოგვარების პროცესში.....	70

3.6.	ადგილობრივი პრობლემების მოგვარების ყველაზე გავრცელებული გზები.....	75
4.	რაოდენობრივი და თვისებრივი კვლევის ანალიზი.....	84
<b>თავი II: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის საკანონმდებლო</b>		
	<b>რეგულირება და სასამართლო პრაქტიკა.....</b>	<b>88</b>
5.	<b>ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა – ცნება და სამართლებრივი სტატუსი.....</b>	<b>88</b>
5.1.	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ცნება.....	88
5.2.	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სამართლებრივი სტატუსი.....	90
6.	<b>ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობა.....</b>	<b>91</b>
7.	<b>ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა.....</b>	<b>92</b>
7.1.	ლეგალური დეფინიცია.....	92
7.2.	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა და სახელმწიფო, როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი.....	93
7.3.	ბინის თანამესაკუთრეების ამხანაგობის წევრობის საკითხი.....	95
7.4.	„იძულებითი“ წევრობის კონსტიტუციურობის საკითხი.....	96
7.5.	ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრი, როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი.....	97
8.	<b>ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანები.....</b>	<b>99</b>
9.	<b>ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება.....</b>	<b>100</b>
9.1.	კრების გადაწყვეტილების სამართლებრივი ბუნება.....	100
9.2.	კრების მოწვევა.....	101
9.3.	გადაწყვეტილების მიღებისათვის საჭირო ხმათა რაოდენობა.....	105
10.	<b>ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ქონება.....</b>	<b>108</b>

10.1.	ინდივიდუალური საკუთრება.....	108
10.2.	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება.....	110
10.3.	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განცალკევებული ქონება.....	113
10.4.	ინდივიდუალური საკუთრებისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ურთიერთმიმართება.....	114
<b>11.</b>	<b>მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.....</b>	<b>116</b>
11.1.	სამეურნეო სათავსებზე ინდივიდუალური საკუთრების წარმოშობის გზები.....	116
11.1.1.	მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე საკუთრების უფლების მოპოვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა გადაწყვეტილების საფუძველზე.....	116
11.1.2.	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარება.....	119
11.2.	სამეურნეო სათავსის ცნება და სტატუსი.....	120
<b>12.</b>	<b>ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის პასუხისმგებლობა.....</b>	<b>121</b>
12.1.	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის პასუხისმგებლობის ფორმა.....	121
12.2.	ქონება, რომელზედაც შეიძლება მიექცეს აღსრულება.....	124
12.3.	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის პასუხისმგებლობის საკითხი გერმანიის „ბინის საკუთრების შესახებ“ კანონის (Wohnungseigentumsgesetz) მიხედვით.....	125
<b>13.</b>	<b>ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მონაწილეობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობის, ექსპლუატაციის და განვითარების საერთო ხარჯებში.....</b>	<b>126</b>
<b>14.</b>	<b>რეკომენდაციები.....</b>	<b>129</b>
	ბიბლიოგრაფია.....	134

## შესავალი

საქართველოს საბინაო ფონდის უდიდესი ნაწილი საბჭოთა ნორმატივების საფუძველზეა აშენებული. საბჭოთა კავშირის დაშლის შემდეგ საქართველოში დაიწყო სახელმწიფო საბინაო ფონდის ბინების პრივატიზაცია, რასაც მალევე საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების ბინების პრივატიზება დაემატა. სახელმწიფომ პრივატიზაციის შედეგად მოიხსნა ბინებისა და მრავალბინიანი სახლების მოვლისა და შეკეთების ვალდებულებები. მსგავსი ვითარება შეიქმნა საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების ბინებთან დაკავშირებითაც. თუ ადრე ამ ბინების მესაკუთრე კოოპერატივი იყო, პრივატიზების შემდეგ ეს ბინები მეპაიეების საკუთრებაში გადავიდა. საჭირო გახდა ბინის მესაკუთრეთა ორგანიზების ახალი ფორმების შექმნა, რომლებიც უზრუნველყოფდა ბინის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვას და მესაკუთრეთა პასუხისმგებლობის დამკვიდრებას მრავალბინიანი სახლების მოვლისა და რემონტის საკითხებში. ასეთ ფორმად სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით განისაზღვრა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.<sup>1</sup>

2007 წლის 1 აგვისტოს ძალაში შევიდა საქართველოს კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“. კანონის ძალაში შესვლის შემდეგ არაერთი პროგრამა და მიზნობრივი პროექტი შემუშავდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ინსტიტუტის ჩამოყალიბებისა და გაძლიერებისათვის, თუმცა, დროთა განმავლობაში, ნათლად გამოიკვეთა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის, ასევე შესაბამისი საკანონმდებლო ბაზის შეფასების და ანალიზის აუცილებლობა. აქედან გამომდინარე, ააიპ „განვითარებისა და დემოკრატიის ცენტრმა“ (CDD), „საქართველოს ინსტიტუციონალური განვითარების ცენტრთან“ (GIDC) თანამშრომლობითა და ფონდი „ღია საზოგადოება საქართველოს“ ფინანსური მხარდაჭერით, 2015 წლის იანვარ-აპრილში განახორციელა პროექტი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის შეფასება და არსებული გამოწვევების ანალიზი“, რომლის მიზანი საქართველოში მოქმედი ბინათმესაკუთრეთა

---

<sup>1</sup>ლადო ქანტურია, ბესარიონ ზოიძე, თედო ნინიძე, რომან შენგელია, ჯონი ხეცუურიანი; საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, წიგნი მე-5, გვ. 548, გამომცემლობა სამართალი, 2000 წელი.

ამხანაგობების საქმიანობის შეფასება, მათ წინაშე არსებული გამოწვევების იდენტიფიცირება, არსებული საკანონმდებლო ბაზის ანალიზი და ამ ინსტიტუტის თვითმმართველობის ერთ-ერთ ძლიერ რგოლად ჩამოყალიბების ხელშეწყობა იყო.

აღნიშნული პროექტის ფარგლებში საქართველოს ხუთ თვითმმართველ ქალაქში: თბილისში, ბათუმში, ზუგდიდში, ფოთსა და ოზურგეთში ჩატარდა რაოდენობრივი და თვისებრივი კვლევა, რომლის შედეგადაც განხორციელდა:

- **ამხანაგობის წევრების და თავმჯდომარეების ფოკუს-ჯგუფებთან მუშაობა** – თითოეულ სამიზნე ქალაქში შეიქმნა 2 ფოკუს-ჯგუფი. სამუშაო ინსტრუმენტად გამოყენებული იყო ფოკუს-ჯგუფის სახელმძღვანელო (Guideline 2), აგრეთვე ჩატარდა ინტერვიუები ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების წარმომადგენლებთან (სულ 10 ინტერვიუ);
- **ინტერვიუება** – ინტერვიუებში მონაწილეობდნენ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსა და საზოგადოებრივი ორგანიზაციების წარმომადგენლები, რომლებიც მუშაობდნენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობასთან დაკავშირებულ თემებზე. ინტერვიუები ჩატარდა წინასწარ შემუშავებული ღია კითხვარის საშუალებით (ინტერვიუს სასაუბრო თემები);
- **რაოდენობრივი კვლევა** – რაოდენობრივი კვლევის ფარგლებში სამიზნე ქალაქებში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წევრებთან ჩატარდა 1487 დასრულებული ინტერვიუ, სტრუქტურირებული ანკეტით და პირისპირ ინტერვიუს მეთოდით. შერჩევის მეთოდის მიხედვით რაოდენობრივი კვლევისთვის გამოიკითხნენ რესპონდენტები, როგორც ძველი (20 და მეტი წლის წინ) აშენებული მრავალსართულიანი მრავალბინიანი სახლებიდან და ე.წ. „იტალიური ეზოებიდან“, ისე ახალაშენებული მრავალბინიანი სახლებიდან;
- **სამაგიდო კვლევა კანონმდებლობის ანალიზისთვის** – შესწავლილ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის მომწესრიგებელი ნორმები, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლის შემდეგ არსებული სასამართლო პრაქტიკა და შესაბამისი ნორმების სასამართლოსეული განმარტებები. დამუშავდა საქართველოს უზენაესი სასამართლოს

გადაწყვეტილებების საძიებო სისტემაში (<http://prg.supremecourt.ge/default.aspx>) ხელმისაწვდომი გადაწყვეტილებები სამოქალაქო და ადმინისტრაციულ საქმეებზე.

სამართლებრივი ანალიზის განხორციელების აუცილებლობა გამოიწვია იმ გარემოებამ, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობისა და ბინის მესაკუთრეთა შორის ურთიერთობების მომწესრიგებელმა ნორმებმა სამოქალაქო კოდექსიდან საქართველოს კანონში „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ გადაინაცვლა. ცვლილებების მიუხედავად, ახალმა რეგულაციებმა სათანადოდ ვერ უზრუნველყო ისეთი სამართლებრივი ბაზის შექმნა, რომელიც ხელს შეუწყობდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარებას და მათ დამოუკიდებელ სუბიექტებად ჩამოყალიბებას. კანონმდებლობით დარეგულირებული ზოგიერთი საკითხი საჭიროებს დამატებით მონესრიგებას და განმარტებას. ანალიზში წარმოდგენილია როგორც უზენაესი სასამართლოს, ისე სააპელაციო სასამართლოების განმარტებები.

კვლევის შედეგებისა და ჩატარებული ანალიზის საფუძველზე შესაძლებელია ითქვას, რომ მოქალაქეთა აქტიურობა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ინსტიტუტის მიმართ ნდობა საკმაოდ დაბალია. ამხანაგობების და მისი თავმჯდომარეების მიმართ დაბალი ნდობის ერთ-ერთი მიზეზია დამკვიდრებული მანკიერი პრაქტიკა, როდესაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეები, საკუთარ ძირითად საქმიანობასთან ერთად, ითავსებდნენ პოლიტიკური პარტიების წარმომადგენელთა საქმიანობასა და მონაწილეობდნენ აგიტაციაში.

მოქალაქეთა მეტი აქტიურობისა და საზოგადოებრივი მართვის სისტემებში მათი ჩართულობის უზრუნველსაყოფად აუცილებელია უკვე არსებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ინსტიტუტის განვითარება და ხელშეწყობა, მოქალაქეთა ინფორმირება საერთო ქონების განკარგვისას მათი უფლება-მოვალეობების, ასევე მათი პრობლემების დაუყოვნებლივ მოგვარების გზების შესახებ და ა. შ.

ვფიქრობთ, რომ აღნიშნული კვლევის შედეგები, მათ შორის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ინსტიტუტის შემაფერხებელი გარემოებების გამოვლენა, მათი მიუკერძოებელი ანალიზი და შემუშავებული რეკომენდაციები ხელს შეუწყობს ამ ინსტიტუ-

ტის რეფორმას საქართველოში. მნიშვნელოვანია ინსტიტუტის განვითარებისთვის აუცილებელი სამომავლო მოქმედებების დაგეგმვა. აუცილებელია ამხანაგობების შესაძლებლობების სწორად გაანალიზება და ქმედითი გეგმების შემუშავება მათი შემდგომი განვითარებისთვის, კანონმდებლობაში არსებული ხარვეზების და სისტემაში დამკვიდრებული არასწორი პრაქტიკის გამოსწორება. რეფორმის წარმატებისათვის დიდი მნიშვნელობა აქვს, პროცესში მონაწილე ყველა სუბიექტის (მუნიციპალიტეტი/ გამგეობა, საკრებულო, ამხანაგობის თავმჯდომარეები, მოსახლეობა, სამოქალაქო სექტორი, საქართველოს პარლამენტი და ა. შ.) ჩართულობას არსებული რეალობის სწორად გაანალიზებაში, სისტემის დადებითი და უარყოფითი მხარეების იდენტიფიცირებაში, სისტემის გაუმჯობესებისათვის აუცილებელი მოქმედებების განსაზღვრასა და სწორი ხედვის შემუშავებაში.

პროექტით განხორციელებული კვლევის შედეგებისა და საკანონმდებლო ანალიზის მომხმარებელი შეიძლება იყოს: საქართველოს ადგილობრივი და ცენტრალური ხელისუფლება, საქართველოს პარლამენტი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისა და მოქალაქეთა განვითარების საკითხებზე მომუშავე საზოგადოებრივი ორგანიზაციები (ადგილობრივი და საერთაშორისო) და ყველა სხვა დაინტერესებული პირები.

პროექტის ფარგლებში ჩატარებული მრავალმხრივი შესწავლა არის პირველი სრულფასოვანი კვლევა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის არსებობის მანძილზე, რომელმაც საშუალება მოგვცა:

- გამოგვევლინა ის საჭიროებები და მოგვეხდინა იმ პრობლემების იდენტიფიცირება, რომელიც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებს აწუხებთ;
- მიგველო ინფორმაცია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წარმომადგენელთა დამოკიდებულების, განწყობისა და ქცევების შესახებ;
- შეგვემუშავებინა რეკომენდაციები, ცალკეული საკითხებისა და მიმართულებების გათვალისწინებით;
- ჩაგვეტარებინა საკანონმდებლო ჩარჩოს ანალიზი, წარმოგვედგინა სასამართლოსეული პრაქტიკა და კანონში განსახორციელებელი ცვლილებები.



შესაბამისად ის ცოდნა და ინფორმაცია, რომელიც კვლევის შედეგად მივიღეთ გრძელვადიანი ცვლილებების დაგეგმვის საფუძვლად გამოდგება. რამაც მომავალში შესაძლებელია თავის მხრივ განაპირობოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განვითარებისათვის სტრატეგიული და პოლიტიკური გადაწყვეტილების მიღება, რაც ხელს შეუწყობს საქართველოში მოქმედ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ინსტიტუტს, იქცეს თვითმმართველობის განვითარების რეალურ რგოლად.

ნაშრომში აღნიშნული საკითხების გარდა, პრაქტიკაში კიდევ არაერთი პრობლემა იჩენს თავს. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარებასთან ერთად წამოიჭრება საკითხები, რომლებიც დამატებით რეგულირებას მოითხოვს. საჭიროა კონკრეტული შემთხვევების მუდმივი ანალიზი და დროული საკანონმდებლო ცვლილებები. ბინის მესაკუთრეთა ცნობიერების ამაღლებასთან ერთად შესაძლებელი გახდება უცხოეთის გამოცდილების გაზიარება სხვადასხვა საკითხებთან დაკავშირებით, რაც გამოიწვევს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების გააქტიურებას და მისი წევრების პასუხისმგებლობის ამაღლებას.

## **თავი I: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობისა და არსებული გამოწვევების შეფასება – რაოდენობრივი და თვისებრივი კვლევის ანგარიში**

### **1. კვლევის მეთოდოლოგია**

#### **1.1. ფოკუს-ჯგუფები**

კვლევის მიზნისა და ამოცანების შესასრულებლად თვისებრივი კომპონენტის ინსტრუმენტად გამოყენებულ იქნა ფოკუს-ჯგუფის დისკუსიის მეთოდი. ფოკუს-ჯგუფების მუშაობაში მონაწილეობა მიიღო 5 სამიზნე ქალაქის 106 მაცხოვრებელმა (ცხრილი №1), მათ შორის: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების 57 წევრმა და 49 თავმჯდომარემ სამუშაოები ჩატარდა 10 ფოკუს-ჯგუფთან. თითოეულ ჯგუფში მონაწილეთა რაოდენობა 6-18 პირამდე მერყეობდა.

### ცხრილი №1. სამიზნე ქალაქები და ჯგუფები

ქალაქი	ჯგუფების რაოდენობა	მონაწილეთა რაოდენობა	სქესი	
			კაცი	ქალი
თბილისი	4	37	14	23
ზუგდიდი	1	17	6	11
ფოთი	1	13	5	8
ოზურგეთი	1	18	7	11
ბათუმი	3	21	9	12
<b>სულ:</b>	<b>10</b>	<b>106</b>	<b>41</b>	<b>65</b>

დისკუსიის განსახორციელებლად გამოყენებული იყო ფოკუს-ჯგუფისათვის წინასწარ შემუშავებული სახელმძღვანელო.

#### 1.2. ფოკუს-ჯგუფების მონაწილეთა შერჩევა

მონაწილეთა შეხვედრაზე მოწვევა ხორციელდებოდა CDD-ის რეგიონალური კოორდინატორების დახმარებით. მონაწილეები წინასწარ იყვნენ ინფორმირებული შეხვედრის ჩატარების დროის, ადგილის, ფორმატის შესახებ და საკუთარი სურვილით ერთვებოდნენ ფოკუს-ჯგუფების მუშაობაში. როგორც აღმოჩნდა, შეხვედრისადმი ინტერესი საკმაოდ მაღალი იყო, ამიტომ მონაწილეებიდან თითქმის არავინ ტოვებდა სამუშაო დარბაზს და მათი უმეტესობა აქტიურად ერთვებოდა ფოკუს-ჯგუფის დისკუსიაში.

#### 1.3. ფოკუს-ჯგუფების დისკუსიის მიმდინარეობის აღწერა

თითოეული ჯგუფის დისკუსიის ხანგრძლივობა 2 საათიდან 2 საათსა 20 წუთამდე მერყეობდა. როგორც მოსალოდნელი იყო, დისკუსიის განხორციელების პროცესს დიდი ჯგუფი უფრო მეტ დროს ანდომებდა ვიდრე პატარა ჯგუფი.

დისკუსიის დაწყების წინ მოდერატორი მონაწილეებს უხსნიდა დისკუსიის წესებს, რის შემდეგაც კვლევის ამოცანების შესაბამისად ხდებოდა კითხვების დასმა. იმ შემთხვევაში, თუ ერთი კითხვა საკმარისი არ იყო საკვლევი თემის გასახსნელად, მოდერატორი სვამდა დამატებით შეკითხვებს აღნიშნული თემის ირგვლივ.

დისკუსიაში ჩართულობის მიხედვით, თბილისისა და რეგიონების მოსახლეობა ერთმანეთისგან განსხვავდებოდა. თბილისში მცხოვრები ფოკუს-ჯგუფის მონაწილეები გამოირჩეოდნენ მეტი აქტიურობით, ვიდრე სხვა სამიზნე ქალაქების წარმომადგენლები.

ორივე სქესის წარმომადგენლები დისკუსიაში თანაბრად მონაწილეობდნენ, თუმცა, ფოკუს-ჯგუფებში მონაწილეთა რაოდენობის მიხედვით ქალები სჭარბობდნენ კაცებს (ცხრილი №1).

ფოკუს-ჯგუფების მუშაობა წარმატებით ხორციელდებოდა. დისკუსიების საფუძველზე შესაძლებელი გახდა დასკვნების გაკეთება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების აქტივობის ხარისხის, არსებული პრობლემებისა და ძლიერი მხარეების შესახებ.

#### **1.4. ინტერვიუება**

ინტერვიუები სამიზნე ქალაქებში ჩატარდა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების იმ წარმომადგენლებთან, ვისაც ფუნქციურად ევალუბოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებთან თანამშრომლობა<sup>2</sup>, აგრეთვე – გადაწყვეტილებების მიმღები რგოლის წარმომადგენლებთან. ინტერვიუები ასევე ჩატარდა იმ საზოგადოებრივი ორგანიზაციების წარმომადგენლებთან, რომლებსაც აქვთ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების მიმართულებით პროექტების განხორციელების გამოცდილება (არასამთავრობო ორგანიზაცია – საქველმოქმედო ჰუმანიტარული ცენტრი „აფხაზეთი“ და ოზურგეთის ამხანაგობების ასოციაცია).

---

<sup>2</sup>მაგალითად, თბილისის მუნიციპალიტეტის თითოეულ გამგეობაში მოქმედებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განვითარების სამსახური.

### 1.5. რაოდენობრივი კვლევის აღწერა

რაოდენობრივი კვლევა სამიზნე ქალაქებში მცხოვრებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წევრებთან (1487 რესპონდენტთან) პირისპირ ინტერვიუს მეთოდით ჩატარდა. ქალაქების მიხედვით რესპონდენტთა განაწილება განხორციელდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების რაოდენობის პროპორციულად (ცხრილი №2). აღსანიშნავია, რომ სრული სურათის მისაღებად რაოდენობრივი კვლევისთვის შეირჩა, როგორც ძველი (20 და მეტი წლის წინ აშენებული) მრავალსართულიანი მრავალბინიანი სახლები და ე.წ. „იტალიური ეზოები“, აგრეთვე ახლად აშენებული მრავალბინიანი სახლები.

რესპოდენტთა შერჩევისას თბილისსა და რეგიონებში გამოყენებულ იქნა დიფერენცირებული მიდგომა. იმ გარემოებიდან გამომდინარე, რომ თბილისის გარდა ყველა დანარჩენ ქალაქში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების რაოდენობა შედარებით მცირე იყო (ცხრილი №3), გამოკითხვა ჩატარდა თითქმის ყველა მრავალბინიან სახლში, სადაც დაფუძნებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.

**ცხრილი №2. რესპოდენტთა განაწილება ქალაქების მიხედვით**

ქალაქი	რაოდენობა	%
თბილისი	746	50,2
ზუგდიდი	146	9,8
ფოთი	295	19,8
ოზურგეთი	150	10,1
ბათუმი	150	10,1
<b>სულ:</b>	<b>1487</b>	<b>100</b>

**ცხრილი №3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების რაოდენობა ქალაქების მიხედვით**

ქალაქი	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების რაოდენობა
თბილისი	8928
ზუგდიდი	— <sup>3</sup>
ფოთი	270
ოზურგეთი	25
ბათუმი	298
<b>სულ:</b>	<b>9521</b>

<sup>3</sup>ზუგდიდის ადგილობრივი თვითმმართველობაში დაკარგულია რეგისტრირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ბაზა.

პროექტის მიზნიდან გამომდინარე, აუცილებელი იყო შერჩევაში მოხვედრილი- იყვნენ მხოლოდ ის რესპონდენტები, რომლებიც ინტერვიუს ჩატარების მომენტისათ- ვის იყვნენ ბინის მესაკუთრეები (ან ბინის მესაკუთრის ოჯახის წევრები, რომელთაც შეხება ჰქონდათ ან ინფორმირებულნი იყვნენ ამხანაგობის საქმიანობის შესახებ) და ცხოვრობდნენ ამ ბინაში. თითოეული ოჯახიდან გამოიკითხებოდა მხოლოდ ერთი წევ- რი, რომელიც ყველაზე მეტად იყო ინფორმირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების და საჭიროებების შესახებ. სუბიექტური შეფასებების თავ- იდან აცილებისთვის კითხვარი არ ივსებოდა ამხანაგობის თავმჯდომარესთან და მისი ოჯახის წევრებთან.

შერჩევის ფორმირებისა და საველე სამუშაოების უკეთ ორგანიზებისთვის ინტერ- ვიუერებისთვის შეიქმნა სპეციალური ინსტრუქცია, სადაც დეტალურად იყო აღწერი- ლი საველე სამუშაოების მიმდინარეობა და მოთხოვნები შერჩევისასთან დაკავშირებით (კონკრეტულად, გამოკითხვაში მონაწილეობისთვის რესპონდენტის შერჩევის წესი).

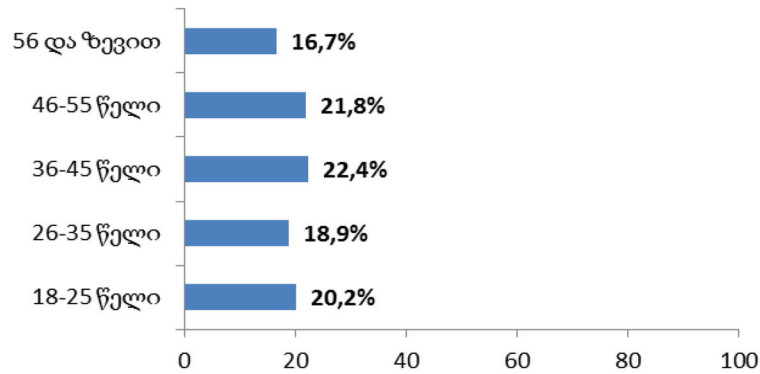
საველე სამუშაოების დაწყებამდე ინტერვიუებმა, რომლებიც შეიქმნენ „განვითარე- ბისა და დემოკრატიის ცენტრის“ (CDD) მოხალისეთა და დამკვირვებელთა ქსელიდან, გაიარეს სპეციალური სწავლება ინტერვიუს ჩატარების და კითხვარის შევსების მეთოდ- ოლოგიაში. ძირითადი საველე სამუშაოების დაწყებამდე ინტერვიუებმა განახორციე- ლეს კითხვარის ტესტირება, რის შემდეგაც შემუშავდა კითხვარის საბოლოო ვარიანტი.

## 1.6. დემოგრაფია

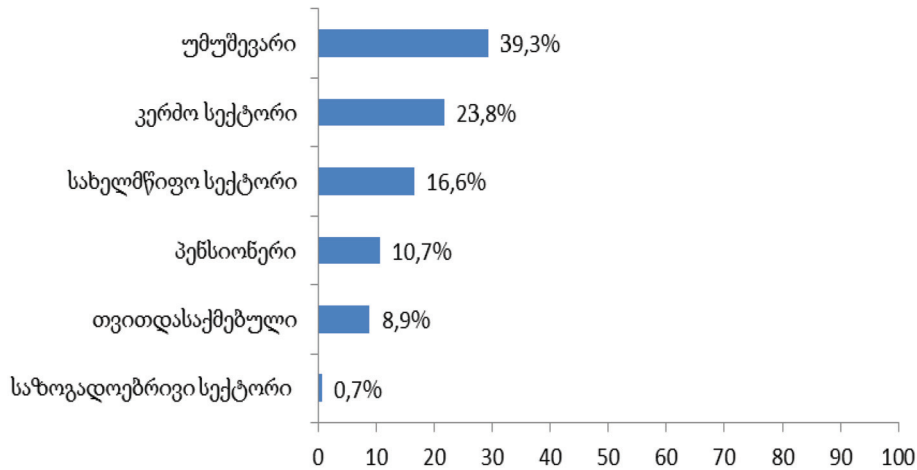
კვლევაში მონაწილე რესპოდენტების 57% იყო ქალი, ხოლო 43% – კაცი. რესპოდენტთა განაწილება ასაკის, დასაქმებისა და განათლების მიხედ- ვით წარმოდგენილია ქვემოთ მოცემულ დიაგრამე- ბზე (დიაგრამა №1, №2, №3).



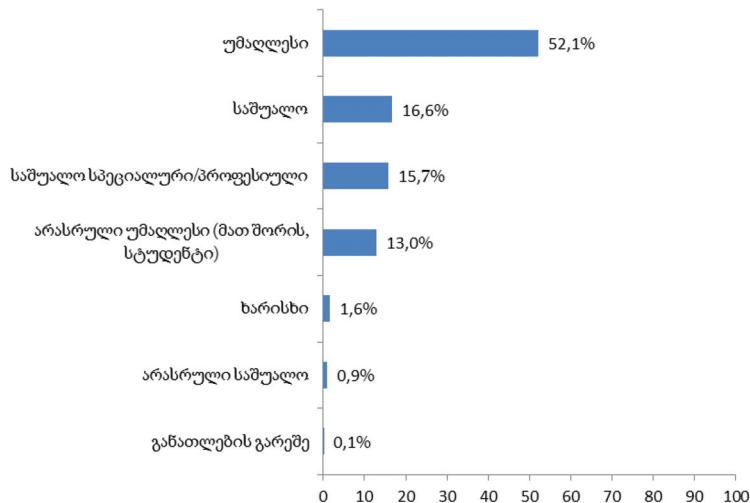
დიაგრამა №1. რესპონდენტთა განაწილება ასაკისა და სქესის მიხედვით



დიაგრამა №2. რესპონდენტთა განაწილება დასაქმების მიხედვით



### დიაგრამა №3. რესპონდენტთა განაწილება განათლების მიხედვით



დემოგრაფიული მონაცემების გარდა, კვლევის ანკეტაში მოცემული იყო კითხვები ზოგადად საცხოვრებელი შენობის, შენობაში და მის მიმდებარედ არსებული საერთო ქონების მდგომარეობის შესახებ. გამოკითხულთა 46,5% იყო შუა სართულებზე მაცხოვრებლები, 38,2% ცხოვრობდა პირველ სართულზე, ხოლო 15,3% – ბოლო სართულზე. ყველაზე მაღალსართულიანი მრავალბინიანი სახლი, რომლის მცხოვრებლებიც გამოიკითხნენ, იყო 24-სართულიანი, ხოლო ყველაზე დაბალი – ერთსართულიანი. როგორც ზევით აღინიშნა, კვლევის შერჩევის მეთოდის მიხედვით სასურველი იყო კვლევაში მონაწილეობა მიეღოთ როგორც ძველი და ახალი აშენებული მრავალბინიანი სახლების, ასევე ე. წ. „იტალიურ ეზოებში“ არსებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წევრებს. აქედან გამომდინარე, ამხანაგობების მისამართების შერჩევისას გათვალისწინებულ იქნა ისეთი მისამართები, სადაც მდებარეობდა „იტალიური ეზოები“. შესაბამისად, გამოკითხულთა 12,7% იტალიურ ეზოებში არსებული ამხანაგობების წევრები იყვნენ.

ასევე უნდა აღინიშნოს, რომ გამოკითხული რესპონდენტების უმრავლესობა (92%) 20 წელზე მეტი ხნის წინ აშენებულ მრავალბინიან სახლში ცხოვრობდა.

## 2. კვლევის შედეგები

### 2.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების რეალური როლი ადგილობრივი პრობლემების გადაწყვეტაში

კვლევისათვის შერჩეულ სამიზნე ქალაქებში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები სხვადასხვა დროს არიან დაფუძნებულნი, თუმცა, ამ გაერთიანებების ხელახალი რეგისტრაცია 2005 წლიდან დაიწყო და დღემდე გრძელდება<sup>4</sup>. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების შექმნის, პრობლემების გადაჭრისა და ადგილობრივ თვითმმართველობის ორგანოსთან ურთიერთობის გამოცდილება ყველა ქალაქში სხვადასხვაგვარია. თუ თბილისსა და ბათუმში ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების თანადაფინანსებით მრავალი პროექტი და საქმიანობა განხორციელდა, ზუგდიდში, ფოთსა და ოზურგეთში ასეთი პრაქტიკა ამჟამად მკვიდრდება. აქ, უმეტეს შემთხვევაში, პრობლემის მოგვარებისთვის დაფინანსებას ან მხოლოდ მუნიციპალიტეტი გამოყოფს, ან მხოლოდ ამხანაგობის წევრები. ფოკუს-ჯგუფების დისკუსიისას გამოთქმული მოსაზრებების და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლებთან ინტერვიუების შედეგების მიხედვით თანადაფინანსების მხოლოდ ერთეული შემთხვევები დაფიქსირდა (მაგალითად, ოზურგეთში). თუმცა, ოზურგეთის და ზუგდიდის მუნიციპალიტეტების წარმომადგენლებმა აღნიშნეს, რომ თანადაფინანსებით პროექტების განხორციელება 2015 წელს ეტაპობრივად დაიწყო და ამ მიზნით თანხები 2016 წლის ბიუჯეტშიც იქნება გათვალისწინებული.

როგორც კვლევის შედეგებმა აჩვენა, ამ ეტაპზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ხშირად მნიშვნელოვან როლს ასრულებს ადგილობრივი პრობლემების გადაწყვეტაში, თუმცა, ამხანაგობა ჯერ კიდევ არ არის სრულფასოვანი ინსტრუმენტი იმისათვის, რომ გახდეს რეალური თვითმმართველობის ეფექტური რგოლი. გამოკითხული რესპონდენტების ნაწილს ჯერ კიდევ არ აქვს გაცნობიერებული ამხანაგობის რეალური ფუნქციები და მოვალეობები და მისი წევრების შესაძლებლობები ამ ინსტიტუტის მეშვეობით სხვადასხვა საკითხების გადაწყვეტისთვის. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები უმეტეს შემთხ-

---

<sup>4</sup>იქ, სადაც ჯერ არ არის შექმნილი ამხანაგობები და ახალ მრავალბინიან სახლებში.



ვევებში დამოკიდებული არიან გარე ინიციატივებზე და პრობლემის ირგვლივ საერთო ძალების მობილიზებას მხოლოდ განსაკუთრებული აუცილებლობის დროს ახდენენ. მათი საქმიანობა ძირითადად არსებული პრობლემების გადაჭრით შემოიფარგლება და ნაკლებად ხდება საერთო ქონების განკარგვა და განვითარება. ამხანაგობის წევრებს ჯერ კიდევ არ აქვთ გაცნობიერებული საერთო საკუთრების ცნება, რაც რაოდენობრივი კვლევის მონაცემებში აისახა. გამოკითხულთა მხოლოდ 39% თვლის, რომ მრავალბინიანი სახლის საერთო საკუთრებაზე ყველა მოსახლემ ერთად უნდა იზრუნოს. კვლავ მაღალია სახელმწიფოს როლის აღქმა საერთო საკუთრების მოვლა-განკარგვაში. რესპონდენტთა უმეტესობის აზრით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობაზე ამხანაგობის წევრებმა და სახელმწიფომ ერთობლივად უნდა იზრუნონ. აღსანიშნავია, რომ პატარა ქალაქებში (მაგალითად, ზუგდიდი) მეტად ემხრობიან აზრს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობაზე სახელმწიფომ უნდა იზრუნოს, ვიდრე დიდი ქალაქების (თბილისი და ბათუმი) წარმომადგენლები (ცხრილი №4).

**ცხრილი №4 . თქვენი აზრით, ვინ უნდა იზრუნოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობაზე ? (განაწილება ქალაქების მიხედვით)**

	თბილისი	ზუგდიდი	ბათუმი	ოზურგეთი	ფოთი
ყველა მოსახლემ ერთად	45,4%	28,8%	47,8%	9,3%	29,9%
ამხანაგობის თავმჯდომარემ	4,4%	4,1%	3,4%	2,1%	0,7%
სახელმწიფომ	3,6%	26,7%	7,8%	11,3%	16,7%
ერთობლივად, ამხანაგობის წევრებმა და სახელმწიფომ	46,1%	34,9%	36,3%	76%	52,7%
მიჭირს პასუხის გაცემა	0,5%	5,5%	4,7%	1,3%	0%

მსგავსი შინაარსის მოსაზრებები დაფიქსირდა ფოკუს-ჯგუფის მონაწილეებთან საუბარებშიც. მათი აზრით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ძირითადი საქმიანობა

მრავალბინიანი სახლის პრობლემების მოგვარებაა და კარგი იქნებოდა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მეტი ჩართულობა ამ პრობლემების მოგვარებაში. მათივე თქმით, იმის მიუხედავად, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობა გარკვეულ-ნილად ჩართულია პრობლემების გადაჭრის პროცესში, რიგ შემთხვევებში, როდესაც ამხანაგობა ადგილობრივი ხელისუფლებისგან დაფინანსებას ვერ იღებს, პრობლემების მოგვარება მხოლოდ საკუთარი მცირედი ხარჯებით უნევს. ეს უმეტესად ისეთ დროს ხდება, როდესაც პრობლემის გადაჭრის გადადება შეუძლებელია (მაგალითად, საკანალიზაციო ქსის გაკეთება ან მთავარი საკანალიზაციო მილის განმენდა, სარდაფების დატბორვა და ა. შ.), მაგრამ როდესაც პრობლემის მოგვარების გადადება შესაძლებელია, ამხანაგობები ცდილობენ დაფინანსების ადგილობრივი ხელისუფლებისგან მიღებას.



*„ჩვენს კორპუსში რამდენჯერმე დაზიანდა დიდი საკანალიზაციო ქა და ეზო დაბინძურებული მასებით ივსებოდა. რამდენჯერ გავანმენდინეთ, თუმცა უშედეგოდ. რამდენიმე ხანში ისევ იმავე პრობლემის წინაშე ვდგებოდით. მივმართეთ გამგეობას, თუმცა არავინ მოგვეხმარა, მივმართეთ წყალკანალს, რომელზედაც მივიღეთ პასუხი, რომ „ეს ეზოს პრობლემაა, ჩვენ მხოლოდ იმ შემთხვევაში გვევალება, თუ ქუჩას შეექმნება პრობლემა“, – რაღას ვიზამდით, დიდი ხვენწით მეზობლებმა ავაგროვეთ ფული, რაც არ იყო მცირე თანხა. თითოეულ ოჯახს ამ პრობლემის მოგვარება დაახლოებით 200 ლარამდე დაგვიჯდა, თუმცა დღეს ყველაფერი შეკეთებულია. გამგეობას, თუ არ უდევს გეგმაში, თავს არ იწუხებს“ **(ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, თბილისის მუნიციპალიტეტი).***

*„ჩვენ საკუთარი ძალებით გადავხურეთ სახლის სახურავი, ყოველ თვეს ვაგროვებთ ფულს და შეგვაქვს ბანკში. ვიცით, რომ არსებობს ამხანაგობები, რომლებიც გამგეობების ინიციატივით ჩამოყალიბდნენ, მაგრამ ჩვენ ჩვენი ძალებით გავარკვიეთ, რა და როგორ უნდა გაგვეკეთებინა. ავირჩიეთ თავმჯდომარე, გვაქვს ანგარიში ბანკში და ყოველ თვეს შეგვაქვს ფული. ახლა ისიც არ ვიცით, როგორ მივმართოთ გამგეობას,*



თანხის ნაწილი რომ გამოგვიყოს სადარბაზოების რემონტისთვის<sup>45</sup> **(ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, ზუგდიდის მუნიციპალიტეტი).**

„კორპუსი არის ცხრასართულიანი, ზღვის პირას. ორჯერ დავენერეთ განცხადება, რომ ჩაესვით ბიუჯეტში გარეთა ფასადის შეკეთების ხარჯები. მეორე განცხადების შემდეგ რომ მივედით პასუხის მისაღებად, გვითხრეს, რომ ბიუჯეტში ფასადის ხარჯი ჩასმული იყო და გაკეთდა გარეთა ფასადი. ლიფტები 1989 წლიდან მუშაობდა და უფასო იყო, მერე კი ისეთი დრო იყო, რომ გაძარცვეს და არსად აღარ მუშაობდა. შემდეგ, როდესაც ცხოვრება გამოსწორდა, ლიფტი საკუთარი ხარჯებით ავანყვეთ. ადრე ტენდენს ლიფტის ყუთს, სადაც თანხა გროვდებოდა. ახლა მე მაქვს ლიფტის გასაღები. დღეში ორჯერ მაინც ვიღებ ფულს. ამხანაგობას გვაქვს ანგარიში ბანკში, სადაც შეგვაქვს თანხა, ვაგროვებთ და შემდეგ ვრიცხავთ ლიფტის სამსახურის სახელზე. როდესაც უკონტროლოდაა ლიფტი, მაშინ ძარცვავენ“ **(ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, ფოთის მუნიციპალიტეტი).**

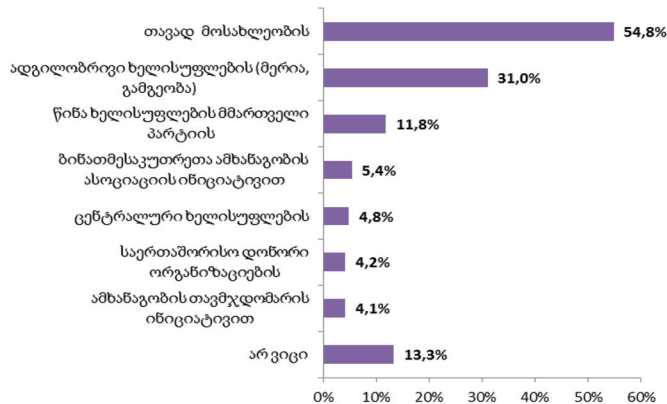
„ძალიან ჭირს მოსახლეობის მობილიზება, განსაკუთრებით მრავალბინიან კორპუსში. თუმცა მაშინ, როცა სიტუაცია გამოუვალია, რა უნდა ქნან? ვდებთ ფულს ყველა. ჩვენი კორპუსი ახალი აშენებულია. მშენებლებმა სამშენებლო ნაგავი ეზოში დაგვიტოვეს, რა უნდა გვექნა? ხომ ვერ დაველოდებოდით, როდის ჩადებდა მერია ბიუჯეტში ეზოების სამშენებლო ნაგვისგან გასუფთავების ფულს. ავაგროვეთ ფული და გავიტანეთ ნაგავი. ასევე მობილიზაციის შედეგად გავაკეთეთ კორპუსის გამხლოლება<sup>46</sup> წყლის საქაჩი მოტორის მრიცხველიდან. ჩვენს ტერიტორიაზე რესტორანი და თონეა, რომლებიც დიდი რაოდენობით წყალს მოიხმარს. ერთიან მრიცხველზე თანაბრად უნდა გაგვეყო ხარჯი, ჩვენ კი ამდენს არ მოვიხმართ, რადგან არ ვცხოვრობთ ბევრი, ახლად აშენებულია კორპუსი და ყველა არ არის შესახლებული“ **(ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, ბათუმი, მაგნოლია).**

<sup>45</sup> აღსანიშნავია, რომ ზუგდიდში ბევრია საკუთარი ინიციატივით დარეგისტრირებული ამხანაგობა.

<sup>46</sup> რამდენიმე მრიცხველის განცალკევება და თითოეული მრიცხველისთვის უნიკალური სააბონენტო ნომრის მინიჭება.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების შექმნა ჯერ კიდევ 1990-იანი წლების პრივატიზაციის, მიშენებებისა და კერძო ბინათმშენებლობის პროცესს უკავშირდება. ამის მიუხედავად, გამოკითხულთა მესამედი (31%) თვლის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები გამგეობების, ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების ინიციატივით შეიქმნა (დიაგრამა №4). რესპონდენტთა უმეტესობის აზრით, ამხანაგობის შექმნა თავად მოსახლეობის ინიციატივით, გამოკითხულთა 11,8%-ს მიაჩნია, რომ ამხანაგობების შექმნა 2012 წლამდე არსებული ხელისუფლების ინიციატივით იყო. გამოკითხვის შედეგად მიღებული მონაცემები განსხვავდება ქალაქების მიხედვით, მაგალითად, თბილისში გამოკითხულთა 22% თვლის, რომ ამხანაგობების შექმნა 2012 წლამდე არსებული ხელისუფლების ინიცირებულია (ცხრილი №5), რაც, სავარაუდოდ, განპირობებულია იმდროინდელი ხელისუფლების მიერ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების და მათი თავმჯდომარეების ინფორმირებულობის (ტრენინგები, შეხვედრები ადგილობრივ მუნიციპალიტეტებში) მიმართულებით განხორცილებული პროექტებით.<sup>7</sup>

**დიაგრამა №4. თქვენს ქალაქში არსებულ მრავალბინიან სახლებში შექმნილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა. თქვენი აზრით, ვისი ინიციატივით შეიქმნა ეს გაერთიანება?<sup>8</sup>**



<sup>7</sup> იგულისხმება „თბილისის კორპუსი“, სახურავების, ლიფტების შეკეთება, ეზოს კეთილმოწყობა და ა. შ.

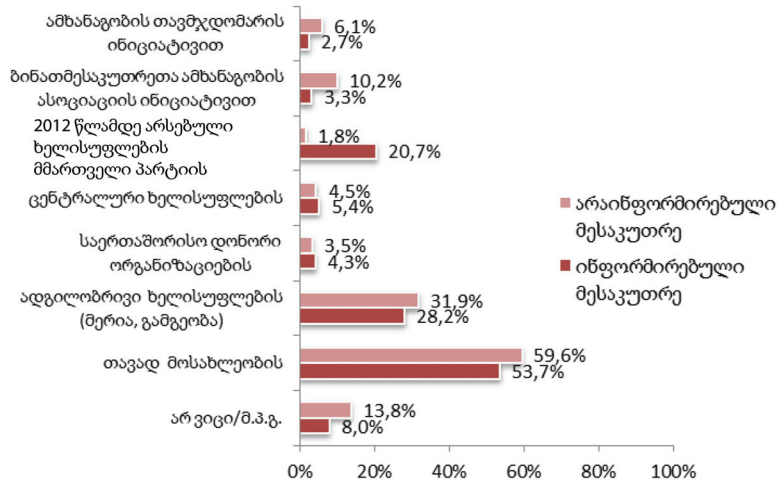
<sup>8</sup> რესპონდენტებს შეეძლოთ ერთდროულად რამდენიმე პასუხის არჩევა, ამიტომ პასუხების განაწილება 100%-ზე მეტია.

**ცხრილი №5. თქვენს ქალაქში არსებულ მრავალბინიან სახლებში შექმნილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა. თქვენი აზრით, ვისი ინიციატივით შეიქმნა ეს გაერთიანება? (ქალაქების ჭრილი)**

	თბილისი	ზუგდიდი	ბათუმი	ოზურგეთი	ფოთი
თავად მოსახლეობის	52.1%	54.8%	54.9%	48.7%	74.0%
ადგილობრივი ხელისუფლების (მერია, გამგეობა)	35.0%	15.1%	26.1%	26.7%	40.7%
საერთაშორისო დონორი ორგანიზაციების	2.3%	0.7%	1.0%	12.7%	14.7%
ცენტრალური ხელისუფლების	3.4%	6.8%	10.8%	0.7%	2.7%
2012 წლამდე არსებული ხელისუფლების მმართველი პარტიის	22.3%	1.4%	1.4%	6.7%	2.0%
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ასოციაციის ინიციატივით	2.0%	7.5%	10.5%	11.3%	16.0%
ამხანაგობის თავმჯდომარის ინიციატივით	0.5%	0%	8.5%	0.7%	2.7%
არ ვიცი	5.9%	23.7%	15.9%	26%	7.4%

კვლევის შედეგად შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ საზოგადოება ნაკლებად არის ინფორმირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებულ საკითხებზე. მაგალითად, ბინის მესაკუთრეთა მესამედმა (34%) არ იცოდა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი იყო. ამ გარემოებიდან გამომდინარე, რესპონდენტები ორ ჯგუფად დაიყვნენ: პირველი ჯგუფის რესპონდენტები, რომლებმაც კვლევის შედეგების მიხედვით იცოდნენ, რომ ამხანაგობის წევრები იყვნენ (ინფორმირებული მესაკუთრეები) და მეორე ჯგუფის რესპონდენტები, რომლებმაც არ იცოდნენ, რომ ამხანაგობის წევრები იყვნენ (არაინფორმირებული მესაკუთრეები). ორივე ჯგუფის პასუხების შედარება მოცემულია დიაგრამაზე №5.

**დიაგრამა №5. თქვენს ქალაქში არსებულ მრავალბინიან სახლებში შექმნილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა. თქვენი აზრით, ვისი ინიციატივით შეიქმნა ეს გაერთიანებები? (ინფორმირებულობის წერილი)**

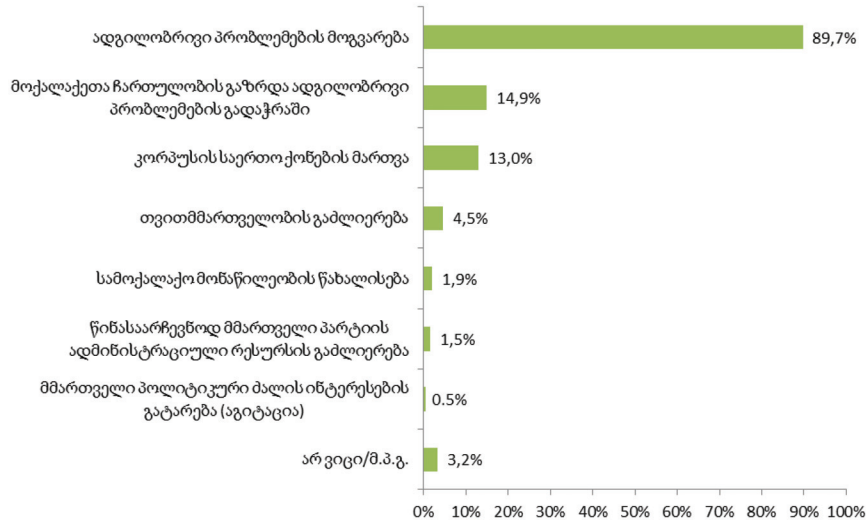


როგორც დიაგრამიდან ჩანს, ინფორმირებული მესაკუთრეების გაცილებით მეტი ნაწილი თვლის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა 2012 წლამდე არსებული ხელისუფლების დაფუძნებულია, ვიდრე არაინფორმირებული მესაკუთრეებისა.

მიუხედავად იმისა, რომ რესპონდენტთა უმრავლესობა (89,7%) მიიჩნევს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შექმნის იდეა ადგილობრივი პრობლემების მოგვარებას ემსახურება, ხოლო 54,8%-ის აზრით, ამხანაგობის შექმნა თავად მოსახლეობის ინიციატივით (დიაგრამა №4), გამოკითხულთა მხოლოდ მცირე ნაწილი (14,9%) თვლის, რომ ამხანაგობა ადგილობრივი პრობლემების გადაჭრაში მოქალაქეთა ჩართულობის ზრდას ემსახურება. გამოკითხულთა კიდევ უფრო მცირე რაოდენობა (4,5%) თვლის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის იდეა თვითმმართველობის გაძლიერებას ემსახურება (დიაგრამა №6, ცხრილი №6). ეს შედეგები მიუთითებს, რომ საზოგადოება ჯერ კიდევ ვერ ხედავს კავშირს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობასა და სამოქალაქო ჩართულობას შორის.



**დიაგრამა №6. თქვენი აზრით, რა ამოცანების გადაჭრას ემსახურება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შექმნის იდეა?**



**ცხრილი №6. თქვენი აზრით, რა ამოცანების გადაჭრას ემსახურება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შექმნის იდეა? (ქალაქების ცხრილი)**

	თბილისი	ზუგდიდი	ბათუმი	ოზურგეთი	ფოთი
ადგილობრივი პრობლემების მოგვარება	89,9%	83,6%	84,7%	98,7%	95,3%
თვითმმართველობის გაძლიერება	5,1%	6,2%	4,1%	2,0%	3,3%
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვა	9,9%	12,3%	14,2%	36,7%	2,7%
მოქალაქეთა ჩართულობის გაზრდა ადგილობრივი პრობლემების გადაჭრაში	10,7%	7,5%	12,5%	24,0%	38,0%
სამოქალაქო მონაწილეობის წახალისება	1,5%	1,4%	4,4%	0%	1,3%
მმართველი პოლიტიკური ძალის ინტერესების გატარება (აგიტაცია)	0,7%	0,7%	0,3%	0,7%	0%
წინასაარჩევნოდ მმართველი პარტიის ადმინისტრაციული რესურსის გაძლიერება	0,5%	6,8%	0,7%	2,7%	7,3%
არ ვიცი/მიჭირს პასუხის გაცემა	0,8%	3,9%	8,1%	0%	2,0%

მსგავსი შინაარსის შედეგები იქნა მიღებული თვისებრივი კვლევის დროსაც. მიუხედავად იმისა, რომ ამხანაგობის თავმჯდომარეები მეტად იყვნენ ინფორმირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დანიშნულების შესახებ, ვიდრე ამხანაგობის წევრები, თავმჯდომარეებსაც არ მიაჩნიათ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა თვითმმართველობის ერთ-ერთ ინსტრუმენტად. ასეთი დამოკიდებულება სავარაუდოდ, იმით არის განპირობებული, რომ თავად თავმჯდომარეებიც ბოლომდე არ არიან ინფორმირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის არსის შესახებ. მათი უმეტესობა საკუთარ თავს უფრო „ტექნიკურ მუშაკად“ აღიქვამს ვიდრე „ადგილობრივ ლიდერად“.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეების მიერ ფოკუს-ჯგუფების მუშაობისას აღწერილი, თანადაფინანსებით განხორციელებული პროექტების უმეტესობა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მხრიდან ამხანაგობების თავმჯდომარეებთან პარტნიორულ თანამშრომლობას გულისხმობს და აღწერილი თანამშრომლობის მაგალითების უმეტესობა დადებითი მაგალითებია. საბოლოოდ, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეები ადგილობრივ თვითმმართველობას განიხილავენ მხოლოდ ფინანსურ წყაროდ ან/და ზემდგომ ინსტანციად, რომელსაც შეუძლია მათი დასჯა ან ნახალისება.

ფოკუს-ჯგუფებში განხორციელებული დისკუსიისას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეების მიერ აღნიშნული იყო ერთეული შემთხვევები, როდესაც ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს წარმომადგენლებმა უარი განაცხადეს დაფინანსების გამოყოფაზე იმ მოტივით, რომ ბიუჯეტში ფული არ ჰქონდათ, თუმცა, ზოგიერთი თავმჯდომარის მოსაზრებით, თანადაფინანსება იმიტომ ვერ მიიღეს, რომ 2012 წლამდე არსებული ხელისუფლების დროინდელი თავმჯდომარეები არიან. რამოდენიმე მსგავსი მაგალითი აგრეთვე დასახელდა თბილისსა და ზუგდიდში.

ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების წარმომადგენლების ნაწილი (თბილისი, ბათუმი) კარგად აცნობიერებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის როლს თვითმმართველობის გაძლიერებაში, თუმცა, იქ სადაც ამ ეტაპისათვის ერთობლივი პროექტების განხორციელების მხოლოდ მცირე პრაქტიკა არსებობს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დანიშნულება მხოლოდ მრავალბინიანი სახლის ლოკალური პრობლე-



მების მოგვარებად განიხილება. სხვადასხვა ქალაქების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეების ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიმართ დამოკიდებულების ერთმანეთთან შედარებისას კარგად ჩანს განსხვავებები, რაც განპირობებულია ადგილებზე არსებული პრაქტიკით. თბილისსა და ბათუმში უფრო მეტად არის დამკვიდრებული თანამშრომლობითი ურთიერთობები თვითმმართველობასთან (როგორც ახალი, ისე ძველი ხელისუფლების წარმომადგენლებთან), ვიდრე ზუგდიდში, ფოთსა და ოზურგეთში. ამ უკანასკნელ ქალაქებში ფოკუს-ჯგუფებთან მუშაობისას მეტი პრეტენზიები გამოითქვა ადგილობრივი ხელისუფლების მიმართ. პრეტენზიები ეხებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მიერ შეტანილი განცხადებების განხილვის გაჭიანურებას, პრობლემების მოგვარების დაფინანსებას და ა. შ.

თბილისსა და ბათუმში არსებობს შემდეგი პრაქტიკა: ადგილობრივი მუნიციპალიტეტი შეიმუშავებს პროგრამულ მიმართულებას, სადაც განსაზღვრულია ის პრიორიტეტული პროექტები, რომლებიც უნდა დააფინანსოს მუნიციპალიტეტმა და რომლებშიც თანამონაწილეობას მიიღებენ ადგილობრივი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები. ადგილობრივ ბიუჯეტში არსებობს სპეციალური მუხლი, რომლით გათვალისწინებული თანხაც წლის განმავლობაში მოხმარდება აღნიშნულ პროგრამებს. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეები ან/და აქტიური წევრები იღებენ ინფორმაციას პროგრამების შესახებ, რადგან სხვადასხვა საკითხების მოსაგვარებლად ხშირად მიდიან გამგეობაში, ინფორმაციის მიღების შემდეგ კი აცნობენ მრავალბინიანი სახლის მობინადრეებს დაფინანსების პირობებს (მაგალითად, რამდენი პროცენტით დაფინანსდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ესა თუ ის პროექტი); ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების თანხმობის შემდეგ იწყებენ ოქმის შედგენას და ხელმოწერების შეგროვებას, პროექტის ბიუჯეტირებას, პროექტის ექსპერტიზას, და შეაქვთ განაცხადი გამგეობაში. გამგეობის თანხმობის შემდეგ პრობლემის გადაჭრის მიზნით ტარდება შესაბამისი სამუშაოები. ამ ქალაქებში საქმეს ამარტივებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების პრობლემებზე მომუშავე სპეციალური სტრუქტურა ან სტრუქტურების არსებობა, რომელთაც ევალუბათ შესაბამის პრობლემებზე რეაგირება და რომლებსაც სამუშაო პროცესი აქვთ დაგეგმილი.

ოზურგეთში, ზუგდიდსა და ფოთში ასეთი პრაქტიკა ჯერ არ არსებობს. ადგილობრივ ბიუჯეტებში გათვალისწინებულია თანხები სხვადასხვა ინფრასტრუქტურული პროექტების განსახორციელებლად. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეაქვს განაცხადი ადგილობრივ მუნიციპალიტეტში, სადაც განცხადებაში აღწერილ პრობლემას ანიჭებენ პრიორიტეტს და პრიორიტეტის მიხედვით გამოყოფენ თანხას ამ პრობლემის გადასაჭრელად. სპეციალური სტრუქტურა ან თანამშრომელი, რომელიც უფლებამოსილი იქნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებთან თანამშრომლობაზე, ჯერ არ არსებობს და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განცხადებები განიხილება მოქალაქეთა განცხადებების მსგავსად. შესაბამისად, აღნიშნულ ქალაქებში არ არსებობს კონკრეტული პროცედურები, რომლებიც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებთან თანამშრომლობისთვის გამოიყენება.

კვლევის სამიზნე ზოგიერთ ქალაქში თანადაფინანსებულ პროექტებს მხოლოდ ერთ-ჯერადი სახე აქვს. მაგალითად, ზუგდიდში მრავალბინიანი სახლების დღემდე განხორციელებული გადახურვის სამუშაოები უკავშირდებოდა სტიქიურ მოვლენას (ქარი) და თანხები მთავრობის სპეციალური განკარგულებით გამოიყოფა. თუმცა, აღსანიშნავია, რომ კვლევის მიმდინარეობის დროს ზუგდიდის თვითმმართველობას უკვე მზად ჰქონდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მხარდაჭერის პროექტი, რომელიც უნდა გადაეგზავნათ საკრებულოში განსახილველად. პროექტის დამტკიცების შემდეგ ზუგდიდის თვითმმართველობა ბიუჯეტის შესაბამისად ეცდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების დახმარებას.



*„არის საინტერესო თემები, რომლებიც პერიფერიებს არ შეხებია. მაგალითად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაში არსებულ დამაგრებულ ნაკვეთებს. ზუგდიდი ერთ-ერთია იმ 8 ქალაქს შორის, სადაც გათვალისწინებული იქნება ენერგეტიკული განვითარება, ანუ ენერჯის დაზოგვით გარემოს ნაკლებად დაბინძურება, ამის შესაბამისად გამოიყოფა ინვესტიციები, გრანტები და დაბალპროცენტიანი სესხები. ამ კონტექსტში ამხანაგობებს შეუძლიათ ისარგებლონ თავიანთი ერთობლივი ქონებით. თუ ამხანაგობებს სურთ, რომ რაიმე გააკეთონ, მამ-*

ინვე მიდიან მერიაში და დაფინანსებას ითხოვენ. ამ დროს, მათ თავისუფლად შეუძლიათ თავიანთი ქონებით კერძო ინვესტორი დააინტერესონ და სხვა გზებიც მონახონ“ (ზუგდიდის მუნიციპალიტეტის გამგეობა).

საინტერესო მაგალითია არასამთავრობო ორგანიზაციის – საქველმოქმედო ჰუმანიტარული ცენტრი „აფხაზეთი“-ის მიერ განხორციელებული პროექტი, რომლის ფარგლებშიც დევნილთა ჩასახლებებში ჩამოყალიბდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები. პროექტის ფარგლებში კომპაქტურ ჩასახლებებში დევნილებს (ქვემო ქართლი, შიდა ქართლი, სამეგრელო) ჩაუტარდათ ტრენინგები სხვადასხვა თემატიკაზე და საშუალება მიეცათ ამხანაგობის სახელით განეხორციელებინათ მცირე ბიზნეს-პროექტები. პროექტი განხორციელდა ამერიკის შეერთებული შტატების საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს (USAID) პროგრამის „ახალი ეკონომიკური შესაძლებლობების ინიციატივის“ (NEO) ფინანსური მხარდაჭერით. აღნიშნულმა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებმა მოახერხეს საკუთარი ადამიანური და ფინანსური რესურსების მობილიზება ამ ორგანიზაციების განვითარებისთვის, მაგრამ ადგილობრივი ხელისუფლების მხრიდან ორი პრობლემა შეექმნათ:



- 1) ადგილობრივ თვითმმართველობასთან ვერ შედგა თანამშრომლობა თანადაფინანსების კუთხით, რადგან მათთვის ჯერ ასეთი პრაქტიკა უცხოა, მით უფრო დევნილთა კომპაქტურ ჩასახლებებთან მიმართებაში.
- 2) ქონების დევნილთა საკუთრებაში გადაცემის საკითხი (ბინა, მიწა და ა. შ.) ამ დრომდე მოუგვარებელია. მიუხედავად იმისა, რომ დევნილებსთვის ააშენეს და გადასცეს არსებული შენობები, ამ დრომდე არ არის მონესრიგებული საკუთრების საკითხი; არ არის ქონება დარეგისტრირებული კონკრეტულ მესაკუთრეთა სახელზე,<sup>9</sup> ამ დრომდე მოუნესრიგებელია მიწის საკუთრების საკითხი, რომელზედაც დევნილთათვის გადაცემული შენობა დგას. მიუხედავად იმისა, რომ პროექტის ფარ-

<sup>9</sup> „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების შესახებ“ საქართველოს კანონის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (მათ შორის, კომერციული) ფართობების მესაკუთრეთა გაერთიანება.

გლებში შეიქმნა ამხანაგობის წესდება, წევრებმა გაიარეს ტრენინგები საერთო ქონების მართვის მიმართულებით, დაწერეს ბიზნეს-პროექტები, რომელთაც შეუძლია მოუტანოს შემოსავალი ამხანაგობას, თუ ქონება რეალურად არ დარეგისტრირდება წევრების სახელზე, განხორციელებული საქმიანობები ვერ გაგრძელდება მხოლოდ ერთი-აზმზე. ჩვენი ორგანიზაცია კვლავ აგრძელებს ქონების რეგისტრაციის საკითხების ლობირებას.



მაგალითად, სენაკში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობამ მოახერხა გარკვეული თანხის მობილიზება და სურდათ შენობის გადახურვა, სხვა შემთხვევაში, საფრთხე ექმნებოდა შენობას. მიუხედავად ამისა, ვერ მოხერხდა ადგილობრივი მთავრობის დათანხმება თანადაფინანსებაზე. ამხანაგობამ ბოლოს საკუთარი სახსრებით და ძალებით შენობის სახურავი ისევ თავად შეაკეთა. რატომღაც, ადგილობრივი ხელისუფლების წარმომადგენლები თვლიან, რომ დევნილების დასახლება თუ არის, აუცილებლად საქართველოს ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთა, განსახლებისა და ლტოლვილთა სამინისტრომ უნდა უზრუნველყოს ისინი თანადაფინანსებითაც.

ადგილობრივ თვითმმართველობას არ აქვს გაცნობიერებული, რომ დევნილები უკვე მათი მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე მცხოვრები მესაკუთრეები არიან და მუნიციპალიტეტის მოსახლეობას წარმოადგენენ. შესაბამისად, ბიუჯეტის დაგეგმვისას აუცილებელია მათი ინტერესების გათვალისწინებაც. ასეთი დამოკიდებულება ხელს უშლის ინტეგრაციის საკითხსაც და ორმაგად სტიგმატირებული ხდება დევნილი მოსახლეობა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განვითარება ფერხდება ასეთ რეგიონებში“ (არასამთავრობო ორგანიზაცია – საქველმოქმედო ჰუმანიტარული ცენტრი „აფხაზეთი“).

განსხვავებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენელთა დამოკიდებულება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიმართ იმ ქალაქებში, სადაც ამხანაგობებისა და თვითმმართველობის წარმომადგენლები დიდი ხანია თანამშრომლობენ (თბილისი, ბათუმი).

მაგალითად, თბილისში იგეგმება ახალი პროექტის განხორციელება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის გაძლიერების მიმართულებით, რომლის მიზანია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების დამოუკიდებელ და თვითუზრუნველყოფილ სუბიექტებად ჩამოყალიბება საკუთარი უფლება-მოვალეობების შესახებ ცოდნის ამაღლების, საერთო ქონების კომერციული პოტენციალის დადგენისა და რეალიზაციის მეშვეობით. პროექტი ასევე მიზნად ისახავს მოსახლეობის ინფორმირებულობას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ფუნქციების შესახებ. პროექტის ფარგლებში თბილისის მასშტაბით მომზადებას გაივლის 550 კონსულტანტი, რომლებიც მსურველებს კონსულტაციებს გაუწევენ სხვადასხვა საკითხებზე (პროცედურული, სამართლებრივი, საინფორმაციო საკითხები და ა. შ.). პროექტის ავტორების აზრით, თითოეული კონსულტანტი შეძლებს კონსულტაციები გაუწიოს დაახლოებით 16 ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას (დაახლოებით 560 მესაკუთრე), ჩაატაროს მის დაქვემდებარებაში არსებული მრავალბინიანი სახლის ინვენტარიზაცია/პასპორტიზაცია (შენობის მდგომარეობა, მესაკუთრეთა რაოდენობა, შენობაში არსებული თვითმმართველობის ქონება, ლიფტების მდგომარეობა და ა. შ.), თითოეული ამხანაგობისთვის შექმნას სტრატეგიული განვითარების გეგმა, მიანოდოს მათ სასწავლო მასალები, განსაზღვროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის პრიორიტეტები, ადგილობრივი რესურსები და პოტენციური შემოსავლები, აგრეთვე მონაწილეობა მიიღოს გამგეობაში წარსადგენი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სარეაბილიტაციო პროექტების მომზადებაში, ასევე განსაზღვროს ამხანაგობის კომერციული საქმიანობის განხორციელების გზები და საშუალებები და ჩაატაროს შესაბამისი სწავლება; ხელი შეუწყოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ასოციაციების შექმნას.

პროექტის ავტორების აზრით, სანამ მოსახლეობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფუნქციების შესახებ სრულად არ იქნება ინფორმირებული, მანამ ყველა პოლიტიკური ძალა ისარგებლებს მათი არაინფორმირებულობით და გამოიყენებს მათ საკუთარი

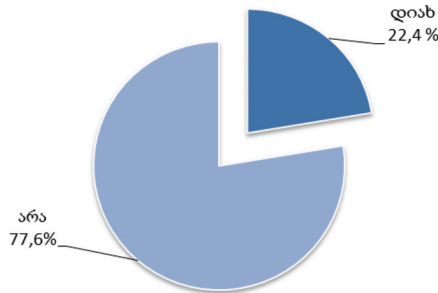
პოლიტიკური მიზნებისთვის.

პროექტის ამ ეტაპზე მოიაზრება, რომ კონსულტანტების როლი შეასრულონ თბილისის მერიის რომელიმე უკვე არსებული სსიპ-ის თანამშრომლებმა ან შეიქმნას ახალი სტრუქტურა საკუთარი აპარატით და თანამშრომლებით, რომელთაც ხელფასს ბიუჯეტიდან გადაუხდიან.

აღნიშნული პროექტის განხორციელებით თბილისის თვითმმართველობა გეგმავს აქტიურად ითანამშრომლოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებთან და სამომავლოდ ხელი შეუწყოს მათ მიერ სხვადასხვა პროექტების განხორციელებას, რაც ამხანაგობებს თვითუზრუნველყოფის საშუალებას მისცემს.

ამავდროულად თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 3 თებერვლის გადაწყვეტილებით შემცირდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თანამონაწილეობის პროცენტული წილი თვითმმართველობის მიერ დაფინანსებულ პროექტებში. კვლევამ აჩვენა, რომ ამ ინიციატივის შესახებ მოსახლეობის უმეტესობა ინფორმირებული არ არის. მიუხედავად იმისა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეები ფლობდნენ ინფორმაციას ამ გადაწყვეტილების შესახებ, რაოდენობრივი კვლევის შედეგების მიხედვით, თბილისში გამოკითხული რესპონდენტების 77,6%-მა არ იცოდა აღნიშნული გადაწყვეტილების შესახებ (დიაგრამა №7).

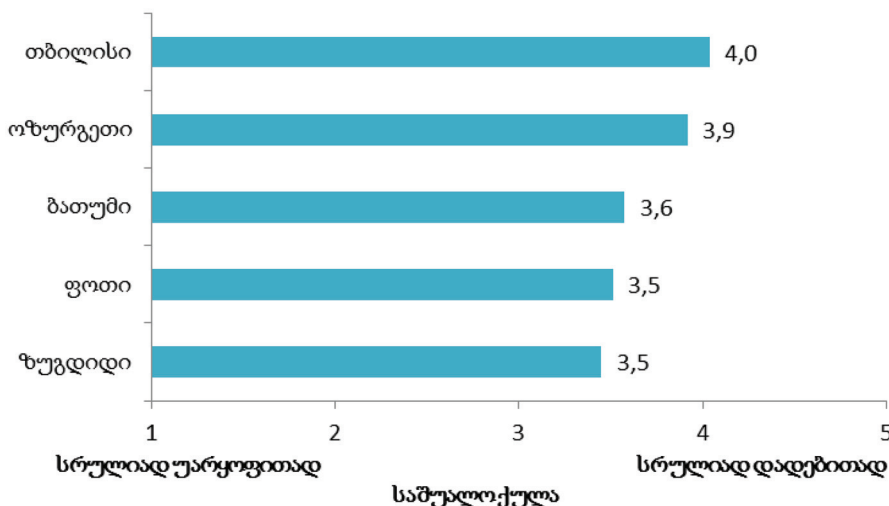
**დიაგრამა №7. გსმენიათ თუ არა თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილების შესახებ, რომლის მიხედვითაც თვითმმართველობის მიერ დაფინანსებულ პროექტებში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების დაფინანსების წილი შემცირდა?**



როგორც მოსალოდნელი იყო, ის ჯგუფი, რომლის წევრებმაც იცოდნენ, რომ ამხანაგობის წევრები იყვნენ, მეტად იყო ინფორმირებული ამ გადამწყვეტილების შესახებ (28,3%-მა იცოდა), ვიდრე ის ჯგუფი, რომლის წევრებმაც არ იცოდნენ, რომ ამხანაგობის წევრები იყვნენ (მხოლოდ 10%-მა იცოდა).

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის შეფასებაში ქალაქების მიხედვით დაფიქსირდა განსხვავებები (დიაგრამა №8).

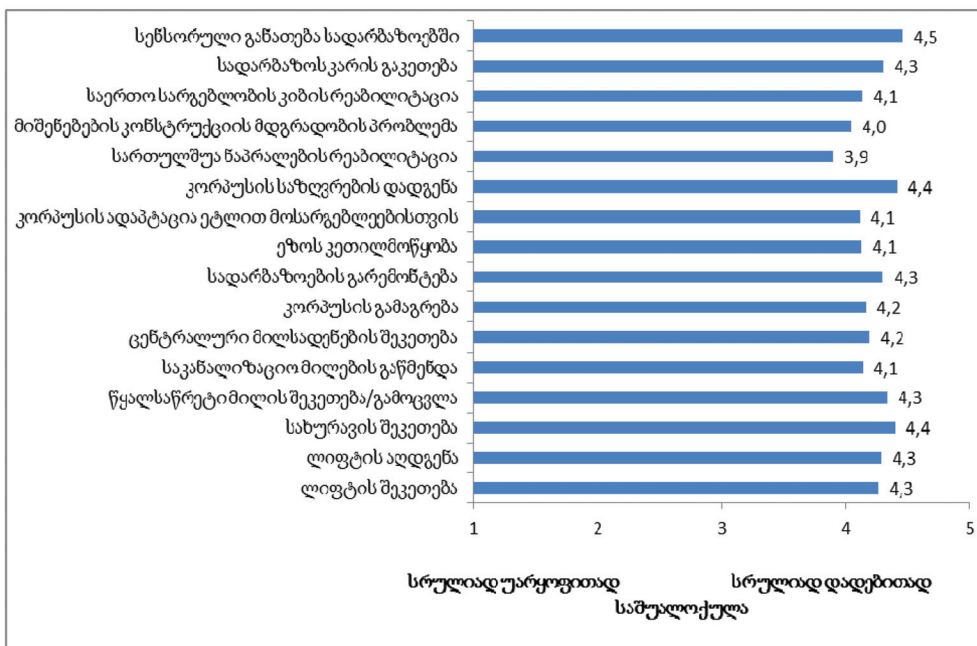
**დიაგრამა №8. როგორ აფასებთ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობას ზოგადად**



იმისთვის, რომ შეფასება ობიექტური ყოფილიყო, რესპონდენტებს ეთხოვათ მათ მრავალბინიან სახლში უკვე განხორციელებული ყველა პროექტის ცალ-ცალკე შეფასება. მოსახლეობა საბოლოოდ დადებითად აფასებს იმ საქმიანობას, რომელსაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ახორციელებს. მიუხედავად იმისა, რომ დაფიქსირდა უკმაყოფილების ერთეული შემთხვევები შესრულებული სამუშაოების ხარისხთან დაკავშირებით, კმაყოფილების ხარისხი მაინც საშუალოზე მაღალია (დიაგრამა №9).



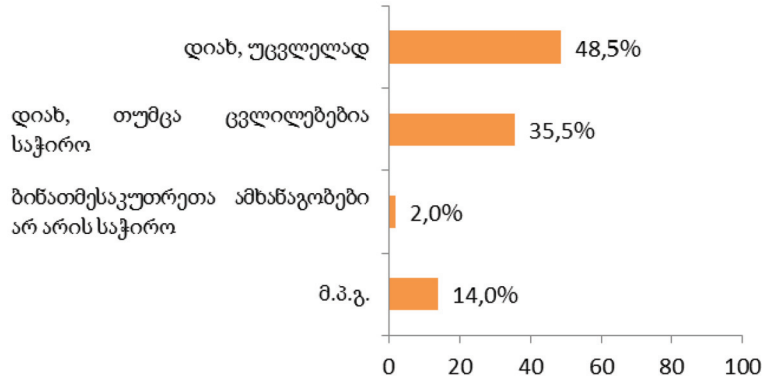
**დიაგრამა №9. რამდენად კმაყოფილი ხართ იმ სამუშაოთი, რომელიც შესრულდა პრობლემის მოსაგვარებლად**



ორივე ტიპის ფოკუს-ჯგუფების (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეები და წევრები) სამუშაო პროცესში გამოთქმული მოსაზრებების და რაოდენობრივი კვლევის შედეგებიდან გამომდინარე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის არსებობა მნიშვნელოვანია. მიუხედავად იმისა, რომ გამოკითხულთა 14%-ს გაუჭირდა პასუხის გაცემა კითხვაზე: „უნდა გააგრძელონ თუ არა საქმიანობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებმა?“, რესპონდენტთა დაახლოებით ნახევარი (48,5%) თვლის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები უცვლელად უნდა შენარჩუნდეს; ამასთანავე, გამოკითხულთა 35,5% თვლის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა უნდა შენარჩუნდეს, თუმცა, საჭიროა ცვლილებები. გამოკითხულთა მხოლოდ 2% თვლის, რომ ეს ინსტიტუტი საერთოდ უნდა გაუქმდეს (დიაგრამა №10).



**დიაგრამა №10. თქვენი აზრით, უნდა გააგრძელონ თუ არა საქმიანობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებმა?**



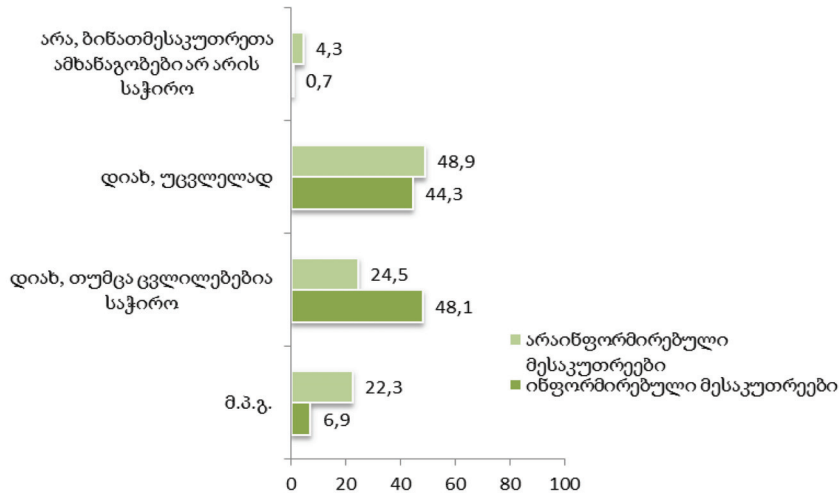
განსხვავებები შეინიშნება ქალაქების მიხედვითაც. კერძოდ, იმ ქალაქებში (თბილისი, ბათუმი), სადაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს თანამონაწილეობით ბევრი პროექტია განხორციელებული, რესპონდენტთა უმეტესობა ფიქრობს, რომ ამხანაგობა უცვლელად უნდა შენარჩუნდეს, ხოლო იქ, სადაც ერთობლივი პროექტების განხორციელების ხარისხი ნაკლებია (ოზურგეთი, ზუგდიდი), თვლიან, რომ სამომავლოდ ცვლილებებია საჭირო (ცხრილი №7)

**ცხრილი №7. თქვენი აზრით, უნდა გააგრძელონ თუ არა საქმიანობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებმა? (ქალაქების წრილი)**

	თბილისი	ზუგდიდი	ბათუმი	ოზურგეთი	ფოთი
დიახ, თუმცა ცვლილებებია საჭირო	37,4%	30,8%	29,5%	56,0%	22,0%
დიახ, უცვლელად	54,0%	45,2%	51,5%	28,0%	39,3%
არა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები არ არის საჭირო	1,2%	1,4%	1,7%	0,7%	8,7%
მიჭირს პასუხის გაცემა	7,4%	22,6%	17,3%	15,3%	30%

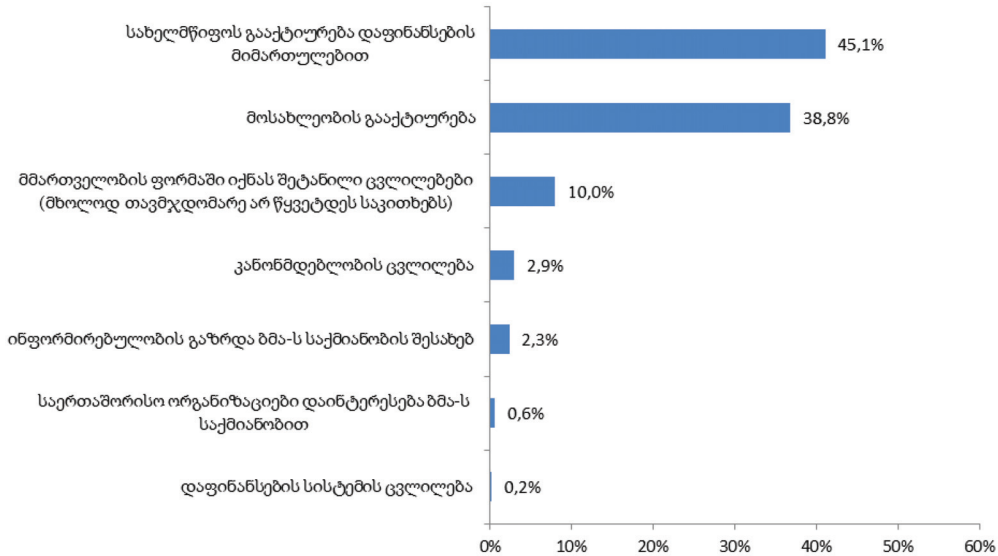
აღსანიშნავია, რომ რესპონდენტთა იმ ნაწილმა, რომლებმაც იცოდნენ, რომ ამხანაგობის წევრები იყვნენ, მეტად ემხრობოდნენ მოსაზრებას, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის წესში ცვლილებებია საჭირო, ვიდრე ისინი, ვინც არ იცოდა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები იყვნენ (დიაგრამა №11).

**დიაგრამა №11 თქვენი აზრით, უნდა გააგრძელონ თუ არა საქმიანობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებმა?**



კვლევის შედეგების მიხედვით შეიძლება ვივარაუდოთ, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობაში ცვლილებების განხორციელების მსურველი მეტი იქნებოდა, ვიდრე მისი უცვლელად დატოვების მომხრე. ინფორმირებულობის ის ხარისხი, რომელიც კვლევის შედეგების მიხედვით გამოვლინდა და ამხანაგობის ინსტიტუციური განვითარების დაბალი დონე სწორედ ამაზე მიუთითებს. როგორც ქვევით მოცემულ დიაგრამაზე ჩანს (დიაგრამა №12), ის რესპონდენტებიც კი, რომლებიც ცვლილებების მომხრე იყვნენ, ცვლილებებში სახელმწიფოს გააქტიურებას გულისხმობდნენ და არა თავად ამხანაგობის საქმიანობას ან სტრუქტურულ და ორგანიზაციულ განვითარებას.

## დიაგრამა №12. რა ცვლილება უნდა განხორციელდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობაში?



მსგავსი შინაარსის მქონე შედეგები იქნა მიღებული ფოკუს-ჯგუფებთან მუშაობის პროცესშიც. გამოითქვა მოსაზრებები, რომ ამ ეტაპზე ადგილობრივი თვითმმართველობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებთან ურთიერთობაში ინერტულია და თვითმმართველობებმა სამომავლოდ უფრო მეტი პროექტები უნდა დააფინანსონ.

ზუგდიდში, ფოთსა და ოზურგეთში ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებთან ურთიერთობის ფორმები ახლა იწყებს ჩამოყალიბებას და ადგილობრივი თვითმმართველობის ბიუჯეტებში მათი თანადაფინანსება მხოლოდ 2015 წლიდან არის გათვალისწინებული. ამ დრომდე ამ ქალაქებში შესაბამისი პროექტები ხორციელდებოდა უმეტესად მთლიანად ადგილობრივი თვითმმართველობის ან მთლიანად ამხანაგობის ხარჯებით. თბილისსა და ბათუმში ადგილობრივ მუნიციპალიტეტებში უკვე წლებია არსებობს სპეციალური სამსახურები, რომლებიც პასუხისმგებელი არიან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებთან დაკავშირებულ საკითხებზე.



„კონკრეტულად ისეთი პირი ან სამსახური ოზურგეთის მუნიციპალიტეტში, რომელიც ურთიერთობს ამხანაგობასთან, არ არსებობს. ამხანაგობები ახალი ჩამოყალიბებულია და მუნიციპალიტეტი ამ ეტაპზე ამხანაგობებისგან იღებს წერილებსა და განცხადებებს მათი პრობლემების შესახებ. შემდგომ შესაბამისი პირები შეისწავლიან საკითხს და ინფრასტრუქტურული კუთხით დაეხმარებიან პრობლემის გადაწყვეტაში სიტუაციის სიმძიმის მიხედვით, ასევე უპირატესობას მინიჭებენ იმ კორპუსს, სადაც ცხოვრობენ სოციალურად დაუცველი ოჯახები. თვითმმართველობის ბიუჯეტში 2015 წლისთვის გათვალისწინებულია 45000 ლარი ამხანაგობის თანადაფინანსებისთვის“. (ოზურგეთის მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი).

თბილისსა და ბათუმში თვითმმართველობის ორგანოებისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თანამშრომლობის მაგალითები ბევრად მეტი და მასშტაბურია. ასეთი თანამშრომლობა პირველ რიგში, განპირობებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობასთან ურთიერთობის პოლიტიკით. თბილისში ეს პრაქტიკა 2005 წლიდან დღემდე არსებობს, რასაც არსებულმა პოლიტიკურმა ნებამ და უძრავი ქონების ბაზრის განვითარებამ შეუწყო ხელი. ადგილობრივმა ხელისუფლებამ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებთან ერთად განხორციელებული პროექტები წარმატებით გამოიყენა საკუთრების აღრიცხვის მენეჯმენტში (მაგალითად, პროექტი „რაც შენია შენია“). ბათუმში ეს პროცესი ცოტა მოგვიანებით, 2012 წელს დაიწყო და პროექტების თანადაფინანსება დღემდე მიმდინარეობს.

„ბათუმის კორპუსი“ ჩამოყალიბდა 2012 წლის ივლისის ბოლოს. დებულებაში განისაზღვრა ჩვენი სამოქმედო არეალი, რომელიც ძირითადად შეეხებოდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ინსტიტუტის განვითარებას, ასევე იმ კონკრეტული მოცემულობების გადაწყვეტას, რომლებიც რეალურად ამხანაგობის წინაშე იდგა.



თავდაპირველად დავინყეთ სენსორული განათების ბრების მონტაჟი, ასევე სადარბაზოების დანომვრა და დამისამართება. ამ ყველაფერს ვაკეთებდით შესაბამისი რეესტრის მიხედვით. შემდეგ უკვე შევექმენით პროგრამები და ქვეპროგრამები.

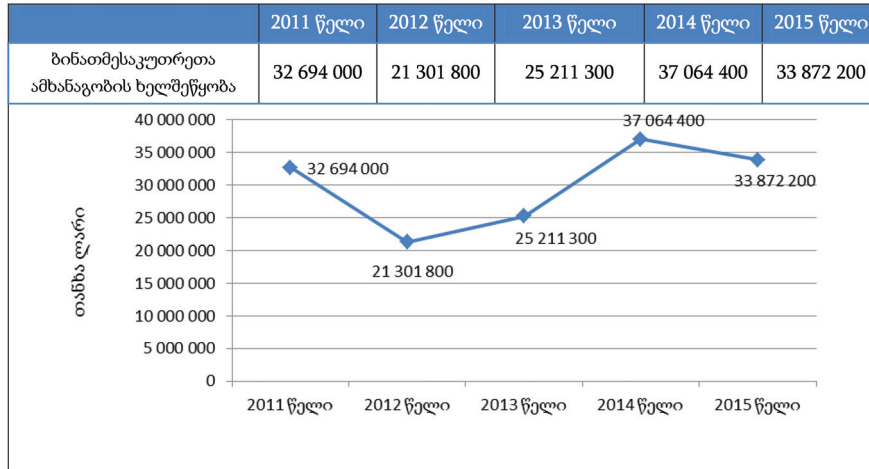
უმეტეს შემთხვევებში ამხანაგობები ჩვენ მოგვმართავენ, რადგან ჩვენ სტრუქტურულად მიმაგრებულები ვართ მერიას. ამხანაგობებს ინდივიდუალური კომუნიკაცია აქვთ ჩვენთან, ხდება პროპლემების იდენტიფიკაცია ადგილზე, განისაზღვრება შემდგომ რა სახის განცხადება უნდა დაინეროს და შეიტანონ მათთან. მიმდინარეობს იურიდიული და პროგრამის მიხედვით კონსულტაციები“. („ბათუმის კორპუსის“ წარმომადგენელი).

თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენელთა ინტერვიუების შედეგების მიხედვით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობის პროგრამები შენარჩუნებულია. თბილისში 2008-2012 წლებში თანხები გამოყოფილი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეების ტრენინგებისთვისაც.<sup>10</sup> ამჟამად ასეთი საქმიანობისთვის თანხები გამოყოფილი არ არის და მსგავსი აქტივობების განხორციელება არ იგეგმება. თუმცა, თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის წარმომადგენლები წინ გადადგმულ ნაბიჯად მიიჩნევენ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 3 თებერვლის გადაწყვეტილებას, რომლის მიხედვითაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წილობრივი მონაწილეობა სამომავლო პროექტებში შემცირდება.

თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს გადაწყვეტილებით, ამჟამად ინტენსიურად მიმდინარეობს იმ სადარბაზოების გარემონტება, რომელთა ადაპტირება შესაძლებელია შშმ პირებისთვის. ყველა პროექტი, რომელიც მრავალბინიანი სახლების გადახურვას, სენსორული განათების მოწყობას, ლიფტების შეკეთებას საჭიროებს, შენარჩუნებულია, თუმცა, ფოკუს-ჯგუფის მონაწილეთა აზრით, დაფინანსების მიღება ბევრად გართულდა, რადგან ბიუჯეტში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარებისათვის თანხები შემცირდა (ცხრილი №8).

<sup>10</sup>2012 წლამდე არსებული ხელისუფლების მმართველობის დროს.

**ცხრილი №8. თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტიდან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობისათვის გამოყოფილი თანხების დინამიკა**



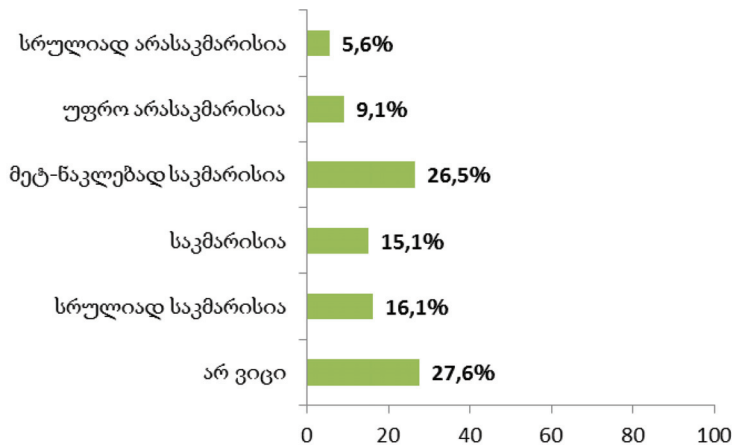
კვლევის პროცესში თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტერიტორიული ორგანოებიდან (რაიონის გამგეობებიდან) გამოთხოვილ იქნა ინფორმაცია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების მიმართულებით განხორციელებული პროექტების რაოდენობასთან დაკავშირებით. სამწუხაროდ, ათი რაიონის გამგეობიდან ინფორმაცია მონოდებულ იქნა მხოლოდ სამი რაიონის მიერ, რაც წარმოდგენილია ცხრილში №9.

**ცხრილი №9. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობისათვის განხორციელებული პროექტების რაოდენობა თბილისის სამი რაიონის მიხედვით**

	2011 წელი	2012 წელი	2013 წელი	2014 წელი
<b>პროექტების რაოდენობა</b>				
გლდანი	620	700	241	371
დიდუბე	–	–	304	311
ნაძალადევი	494	453	456	312

გამოკითხულთა უმრავლესობა (57,7%) თვლის, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტიდან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების პროექტებისთვის გამოყოფილი დაფინანსება სრულიად საკმარისი, საკმარისი ან მეტ-ნაკლებად საკმარისია (დიაგრამა №13). გამოკითხულთა მხოლოდ 14,7%-ისთვის არ არის საკმარისი ის დაფინანსება, რომელიც გამოყოფილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარების ხელშეწყობისათვის. რესპონდენტები ასევე აფასებდნენ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერიის ტერიტორიული ორგანოების (რაიონის გამგეობების) მიერ დაფინანსებულ კონკრეტული პროექტების თანხებს (მაგალითად, სახურავის შეკეთებისთვის გამოყოფილი თანხის მოცულობა, ლიფტის შეკეთებისთვის/გამოცვლისთვის გამოყოფილი თანხის მოცულობა და ა. შ.).

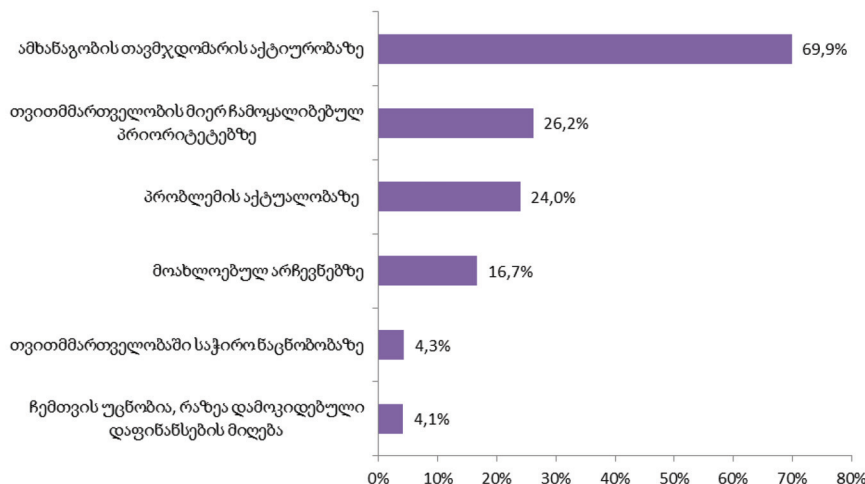
**დიაგრამა №13. რამდენად საკმარისია დაფინანსება, რომელიც გამოყოფილია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარებისათვის სახელმწიფოს მიერ?**



რესპონდენტთა უმეტესობა თვლის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის აქტივობაზე და რიგ შემთხვევაში პარტიულ კუთვნილებაზეა დამოკიდებული, რომელ პროექტს დააფინანსებს ადგილობრივი თვითმმართველობა, თუმცა, ისინი ასევე თვლიან, რომ დაფინანსების გამოყოფა დამოკიდებულია ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობის ნევრების აქტიურობაზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ განსაზღვრულ პრიორიტეტებზე, პრობლემის აქტუალობაზე (შენობის ავარიული მდგომარეობა, მისი გამაგრება და ა. შ.) და აგრეთვე არჩევნების ჩატარების თარიღზე (დიაგრამა №14).

**დიაგრამა №14. თქვენი აზრით, რაზეა დამოკიდებული ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო რომელ პროექტს დააფინანსებს?**



ფოკუს-ჯგუფებთან მუშაობის შედეგები ოდნავ განსხვავებულია. თუ რაოდენობრივი კვლევის მონაწილეების მხოლოდ 4,3% ფიქრობდა, რომ პროექტის დაფინანსება დამოკიდებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების წარმომადგენლებთან ნაცნობობაზე, ეს მოსაზრება უფრო ხშირად ფიქსირდებოდა თვისებრივი კვლევის დროს, განსაკუთრებით პატარა ქალაქებში (ზუგდიდი, ფოთი).

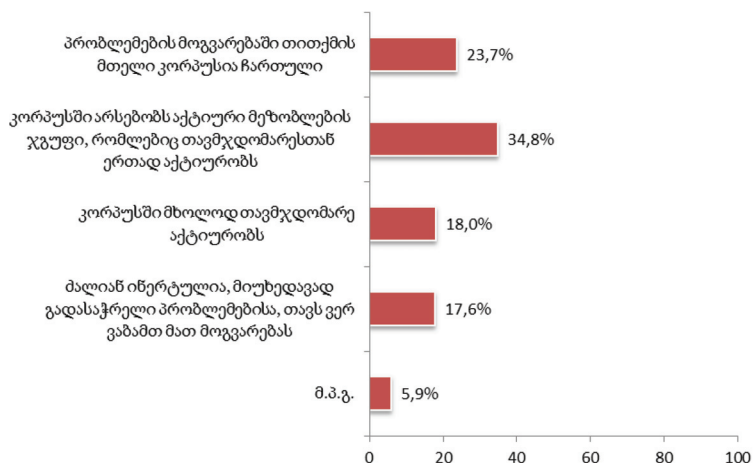
ფოკუს-ჯგუფის მონაწილეთა აზრით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების დაფინანსება ადგილობრივი თვითმმართველობების მიერ უფრო ინტენსიურია წინასაარჩევნოდ, რაც ხელისუფლების მიმართ ამომრჩეველთა ლოიალობას ზრდის და მცირე, მაგრამ მაინც გარკვეულ გავლენას ახდენს არჩევნების შედეგებზე.



მიუხედავად იმისა, რომ რაოდენობრივი კვლევის მონაცემების მიხედვით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წევრების აქტივობის თვითშეფასება საშუალოზე მაღალია (დიაგრამა №15), ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეები და წევრები, ასევე ადგილობრივი თვითმმართველობების წარმომადგენლები თვლიან, რომ მოსახლეობა უნდა გააქტიურდეს და უფრო მეტად ჩაერთოს ადგილობრივი პრობლემების მოგვარებაში.

ფოკუს-ჯგუფებთან მუშაობის შედეგების მიხედვით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ყველაზე მეტად მაშინ პასიურობენ, როდესაც საკითხი თანხების მობილიზებას ეხება, თუმცა, ზოგადად მცირეა იმ პროექტების რაოდენობა, რომლებიც ინიცირებულია თავად მოსახლეობის მიერ (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეებისა და წევრების ფოკუს-ჯგუფები).

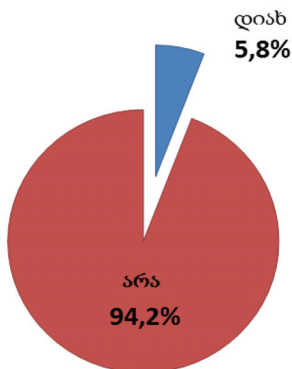
**დიაგრამა №15. როგორ დაახასიათებდით თქვენი სამეზობლოს აქტივობას საერთო პრობლემების მოგვარების კუთხით?**



საკუთარი აქტივობის საშუალოზე მაღალი თვითშეფასების მიუხედავად, გამოკითხულთა უმრავლესობას სურვილი არ აქვს იყოს ამხანაგობის თავმჯდომარე (დიაგრამა №16). მართალია, ეს პირდაპირ ან ნიშნავს, რომ ისინი პასიურები არიან, თუმცა,

გამოკითხვის შედეგების მიხედვით, ადგილობრივი პრობლემების მოგვარებაზე პასუხისმგებლობის აღებაზე გამოკითხულთა ძალიან მცირე რაოდენობაა (5,8%) თანახმა.

### დიაგრამა №16. გაქვთ თუ არა სურვილი, გახდეთ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე?



არსებობდა ვარაუდი, რომ ახალგაზრდა ასაკის რესპონდენტები ნაკლებად აქტიურები უნდა ყოფილიყვნენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობაში მონაწილეობის თვალსაზრისით, თუმცა, ზევით აღნიშნულ კითხვაზე პასუხების განაწილებით ასაკობრივ ჯგუფებში განსხვავება არ დაფიქსირებულა.

ყველაზე გავრცელებული პასუხი, თუ რატომ არ უნდათ რესპონდენტებს გახდნენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე არის: „დროის უქონლობა“ (78%); „დაუფასებელი შრომაა და ბევრი მეზობელი მაინც უკმაყოფილო იქნება შესრულებული სამუშაოთი“ (19%); „აქტივობის ხარისხი“ (19%); „მატერიალური დაინტერესების გარეშე საქმიანობა მისაღები არ არის“ (13%); „თავმჯდომარეობის შემთხვევაში, რომელიმე პოლიტიკური ძალა გამოიყენებს თავმჯდომარეს არჩევნების დროს აგიტაციისთვის“ (4%).<sup>11</sup>

<sup>11</sup>რესპონდენტებს შეეძლოთ რამოდენიმე პასუხი დაესახელებინათ ამ კითხვაზე, ამიტომ პასუხების განაწილება 100%-ზე მეტია.

### 3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის ორგანიზაციული ასპექტები

#### 3.1. დოკუმენტაცია

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების უმეტესობას, რომლებიც მონაწილეობდნენ თვისებრივ კვლევაში, აქვთ წესდება და წევრთა კრების ოქმი. დღეისათვის თბილისში დარეგისტრირებულ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების უმრავლესობა „თბილისის კორპუსის“ პროექტის ფარგლებში შექმნილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნიმუშებით სარგებლობს.

ოზურგეთში და დევნილებით კომპაქტურად ჩასახლებულ ადგილებში (სამეგრელო, შიდა ქართლი, ქვემო ქართლი<sup>12</sup>) 2012–2013 წლებში დონორი ორგანიზაციების დახმარებით (GPAC და NEO) შეიქმნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები. საზოგადოებრივმა ორგანიზაციებმა, რომლებიც აღნიშნულ პროექტს ახორციელებდნენ, თავად იზრუნეს ამხანაგობების ჩამოყალიბებაზე და ამ ორგანიზაციების სარეგისტრაციო საკითხების მოგვარებაზე.



„ოზურგეთში ამ პროექტის ფარგლებში ჩამოყალიბდა და დარეგისტრირდა 25 ამხანაგობა. ამ პროექტის მიზანი იყო ამხანაგობების ხელშეწყობა, ასევე კვლევა და ლობირება თვითმმართველობის დონეზე. ისინი მივიდნენ ყველა კორპუსში, ჯამში არის 52 კორპუსი და ჩაატარეს საერთო კრება. ამ 52 კორპუსიდან 25-მა გამოთქვა სურვილი, რომ ჩამოყალიბებულიყო ამხანაგობა, ყველაფერი მოხდა კანონის ფარგლებში. არასამთავრობო ორგანიზაციის ეგიდით განხორციელდა ეს პროექტი და უბრალოდ, ხშირად არასწორად მიაწერენ თვითმმართველობას. იმისათვის, რომ გამარტივებულიყო ამხანაგობების ჩამოყალიბების პროცესი, ორგანიზაცია უზრუნველყოფდა ნოტარიუსის მიყვანას ბინაზე. ასევე დავარიგეთ ბუკლეტები, რომლებიც უზრუნველყოფდა ინფორმაციის მიწოდებას. შემდეგ კორპუსის მცხოვრებლები შეიკრიბ-

<sup>12</sup>ეს ქალაქები არ იყო კვლევის სამიზნე ქალაქები, თუმცა, მიზანშეწონილად ჩაითვალა ინტერვიუს შედეგად მიღებული ინფორმაციის გამოყენება.



ნენ ბინაში და მოილაპარაკეს, უნდოდათ თუ არა ამხანაგობის შექმნა. თანხმობის შემდეგ ორგანიზაციის წარმომადგენლები ისევ მივიდნენ და შეუდგინეს წესდება და შესაბამისი დოკუმენტები, რომლებიც საჭირო იყო დარეგისტრირებისთვის. ნოტარიუსი მიუყვანეს ადგილზე და ამით გაადვილდა პროცედურები. თვითმმართველობა ამ პროცესებში ნაკლებად იყო ჩართული, მაგრამ მას შემდეგ, რაც მასობრივად ჩამოყალიბდა ამხანაგობები ოზურგეთში, თვითმმართველობა წამოვიდა თანამშრომლობაზე და 75 ათასი ლარი ჩადო ბიუჯეტში პირველ წელს, რომ დაფინანსებულიყო ამხანაგობები. შემდეგ ახალმა მთავრობამ ეს თანხა შეამცირა 50 ათასამდე და შემდგომ – 45 ათასამდე. ამჟამად ეუბნებიან, რომ ეს თანხა მთლიანად მოხმარდება ამხანაგობებს და მათ ინტერესებს“ (ოზურგეთის თვითმმართველობა).

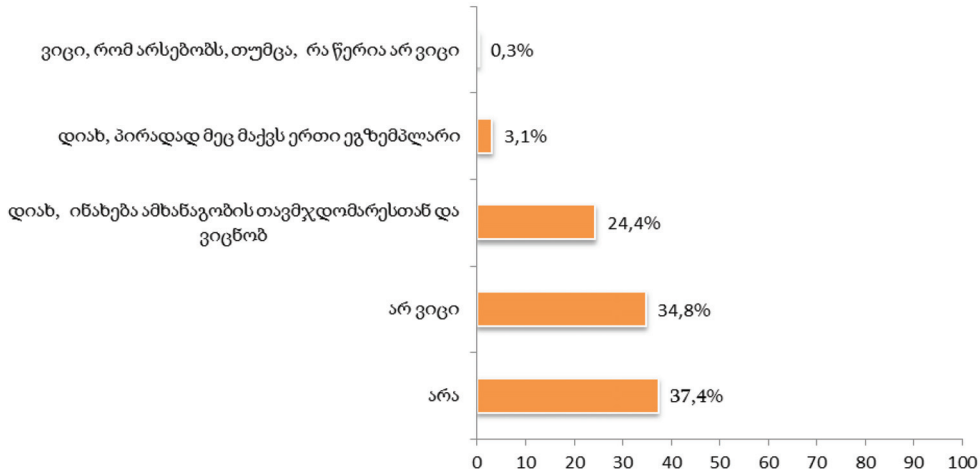
მიუხედავად იმისა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებს აქვთ წესდება, ჯერ კიდევ იშვიათია ეფექტიანი ორგანიზაციული სტრუქტურა და მონესრიგებული წერილობითი დოკუმენტაცია. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების უმეტესობა მხოლოდ მაშინ აქტიურობს და ორგანიზებულად საქმიანობს, როდესაც იცის, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ რომელიმე კონკრეტული პროგრამისთვის გამოყოფილია დაფინანსება. ასეთ შემთხვევაში, ამხანაგობები ადგენენ დოკუმენტაციას დამფინანსებლის მოთხოვნების მიხედვით, ეძებენ შემსრულებელს, იბარებენ შესრულებულ სამუშაოს დადგენილი წესების მიხედვით. სხვა შემთხვევებში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ორგანიზაციული აქტივობა დაბალია.

დიდ ქალაქებში (თბილისი, ბათუმი) დაფიქსირდა ორგანიზაციული განვითარების უფრო მაღალ საფეხურზე მდგომი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ერთეული მაგალითები, რომელთა საქმიანობასაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისთვის შემოსავალი მოაქვს. თბილისსა და ბათუმში ფოკუს-ჯგუფების მუშაობაში რამდენიმე კარგად ინფორმირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე და წევრები მონაწილეობდნენ. მაგალითად, ბათუმში, სამსართულიან კორპუსში, ამხანაგობამ გაყიდა სხვენი, ინვესტორს მისცა დაშენების უფლება, თავად საკუთრებაში დაიტოვა გარკვეუ-

ლი ფართობი, რომელიც გაქირავებულია და გაქირავების თანხა ხმარდება კორპუსში სხვადასხვა პრობლემების მოგვარებას (ეზოს კეთილმოწყობა, გამწვანება, სკამების, დასასვენებელი ადგილის მოწყობა და ა. შ.).

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განვითარების ერთ-ერთ ინდიკატორად შეიძლება ჩაითვალოს არა მხოლოდ მოწესრიგებული დოკუმენტაცია, ასევე ამხანაგობის წევრების მიერ ამ დოკუმენტების შესახებ ინფორმაციის ფლობა. ამ ინდიკატორის მიხედვით, სამიზნე ქალაქებში არსებული ამხანაგობები ორგანიზაციული განვითარების არცთუ მაღალ საფეხურზე არიან. რაოდენობრივი კვლევის შედეგების მიხედვით, გამოკითხულთა დაახლოებით მესამედმა (24,4%) აღნიშნა, რომ მათ ჰქონდათ ამხანაგობის წესდება; 37,4%-ს არ ჰქონდა, ხოლო 34,8%-მა საერთოდ არ იცოდა, არსებობდა თუ არა ასეთი დოკუმენტი (დიაგრამა №17).

**დიაგრამა №17. გაქვთ თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდება?**



განსხვავებები შეიმჩნევა ქალაქების მიხედვით. როგორც მოსალოდნელი იყო, თბილისში ყველაზე მეტმა რესპონდენტმა აღნიშნა, რომ მის მრავალბინიან სახლში არსებულ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას გააჩნდა წესდება (ცხრილი №10).

**ცხრილი №10. გაქვთ თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდება?  
(ქალაქების ჭრილი)**

	თბილისი	ზუგდიდი	ბათუმი	ოზურგეთი	ფოთი
დიახ, ინახება ამხანაგობის თავმჯდომარესთან და ვიცნობ	38,7%	5,6%	11,7%	20,0%	0%
დიახ, პირადად მეც მაქვს ერთი ეგზემპლარი	5,1%	2,1%	1,4%	0,7%	0%
ვიცი, რომ არსებობს, თუმცა, არ ვიცი, რა წერია	0,1%	0,7%	0,7%	0,7%	0%
არა	37,6%	62,4%	24,1%	20,6%	54,7%
არ ვიცი	18,5%	29,2%	62,1%	58,0%	45,3%

ანალოგიური შეიძლება ითქვას სხვა წერილობით დოკუმენტაციაზეც. მაგალითად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სხდომების ოქმების წარმოება გავრცელებული პრაქტიკაა იმ შემთხვევაში, თუ ამხანაგობა რაიმე სახის პროექტს ახორციელებს ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს თანადაფინანსებით ან/და ექსპერტიზისთვის წერილობით გაფორმებული დოკუმენტები სჭირდება. თუმცა, ისეთ შემთხვევებში, როდესაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა საქმიანობას თვითდაფინანსებით ახორციელებს (მაგალითად, კორპუსში ცენტრალური მილის ჩამკეტის გამოცვლა, სარდაფის ამოტუმბვა, ეზოს ღობის შეკეთება და ა. შ.), პირადად ურიგდება ხელოსანს, რომელიც ხშირ შემთხვევებში გადახდის დამადასტურებელ საბუთს არ წერს და არც ამხანაგობა ხედავს ასეთ დროს საბუთის არსებობის საჭიროებას. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თვითდაფინანსებით განხორციელებული აქტივობები ყოველთვის ოქმისა და წერილობითი დოკუმენტაციის გარეშე ხორციელდება (ფოკუს-ჯგუფთან მუშაობის შედეგები). როგორც რაოდენობრივი კვლევის შედეგები მიუთითებს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა საშუალოდ<sup>13</sup> თვითდაფინანსებით პროექტების 5-10%-მდე ახორციელებს. მართალია, ამ რაოდენობის პროექტების დოკუმენტაციის არარსებობა პრობლემას არ უქმნის

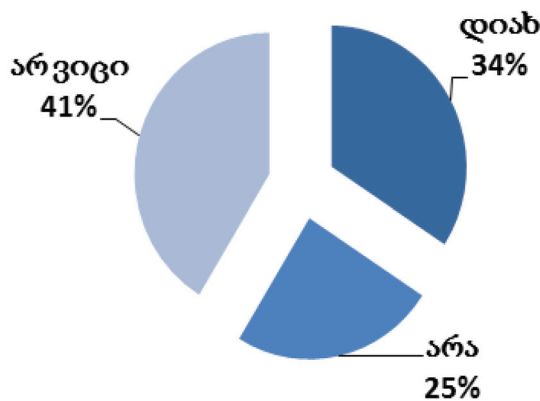
<sup>13</sup>ცხრილი №17.

ორგანიზაციული უნარ-ჩვევების განვითარებას, თუმცა, სასურველია, ყველა აქტივობა საბოლოოდ ფორმალურ ჩარჩოებში მოექცეს და ყველა აქტივობასთან დაკავშირებით არსებობდეს ფინანსური და გადანყვეტილების დამადასტურებელი დოკუმენტები.

ფოკუს-ჯგუფებში მონაწილე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეების უმეტესობას თბილისსა და ბათუმში ჰქონდათ საკუთარი ბეჭედი და ანგარიში ბანკში, თუმცა, სხვა ქალაქების ფოკუს-ჯგუფებში ნაკლებად იყო წარმოდგენილი ისეთი ამხანაგობები, რომელთაც ჰქონდათ ბეჭედი. რაც შეეხება საბანკო ანგარიშს, ეს საკითხი მეტ-ნაკლებად მონესრიგებულია.

რაოდენობრივი კვლევის ფარგლებშიც დასმული იყო მსგავსი შინაარსის შეკითხვა. კვლევის შედეგად უნდა დადგენილიყო, რამდენად იყვნენ ინფორმირებულნი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები იმის შესახებ, ჰქონდა თუ არა მათ ამხანაგობას ბეჭედი და ანგარიში ბანკში. რესპონდენტთა 41%-მა საერთოდ არ იცოდა, ჰქონდა თუ არამრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას ბეჭედი, მესამედმა დანამდვილებით იცოდა, რომ ჰქონდა, ხოლო 25%-ის აზრით, მათ ამხანაგობას ბეჭედი არ ჰქონდა (დიაგრამა №18).

**დიაგრამა №18. აქვს თუ არა თქვენი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას ბეჭედი?**



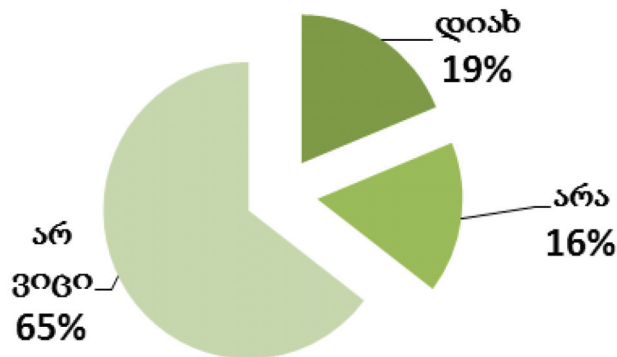
როგორც მოსალოდნელი იყო, სიტუაცია ქალაქების მიხედვით განსხვავებულია. თბილისსა და ბათუმში რესპონდენტთა უმეტესობამ იცოდა, რომ მათ მრავალბინიან სახლში არსებულ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას ჰქონდა ბეჭედი (ცხრილი №11).

**ცხრილი №11. აქვს თუ არა თქვენი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას ბეჭედი? (ქალაქების წრილი)**

	თბილისი	ზუგდიდი	ბათუმი	ოზურგეთი	ფოთი
<b>დიახ</b>	55.5%	11.6%	24.1%	4.6%	0%
<b>არა</b>	20.4%	58.2%	7.5%	10.7%	59.3%
<b>არ ვიცი</b>	24.1%	30.2%	68.4%	84.7%	40.7%

ამხანაგობის წევრები უფრო ნაკლებად იყვნენ ინფორმირებული იმის შესახებ, აქვს თუ არა მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას ანგარიში ბანკში (დიაგრამა №19).

**დიაგრამა №19. აქვს თუ არა თქვენი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას ანგარიში ბანკში?**





**ცხრილი №12. აქვს თუ არა თქვენი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას ანგარიში ბანკში?**

	თბილისი	ზუგდიდი	ბათუმი	ოზურგეთი	ფოთი
დიახ	31.8%	4.1%	9.2%	6.7%	0%
არა	18.2%	46.6%	6.1%	10.0%	6.0%
არ ვიცი	50%	49.3%	84.7%	83.3%	94%

მათ შორის, ვინც იცოდა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას ანგარიში ჰქონდა ბანკში (280 რესპონდენტი), თითქმის ნახევარმა იცოდა, თუ რამდენი თანხა იყო ამხანაგობის საბანკო ანგარიშზე (დიაგრამა №20).

**დიაგრამა №20. იცით თუ არა რა ოდენობის თანხა აქვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას ანგარიშზე?**



როგორც მოსალოდნელი იყო, თბილისში გამოკითხული რესპონდენტები მეტად იყვნენ ინფორმირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ანგარიშზე არსებული თანხების ოდენობის შესახებ, ვიდრე სხვა ქალაქების წარმომადგენლები. თბილისში რესპონდენტების 58% ინფორმირებული იყო ამ საკითხის შესახებ, ზუგდიდსა და ფოთში – 0%, ხოლო ოზურგეთსა და ბათუმში – შესაბამისად, 10% და 37%.

### 3.2. მართვა და სტრუქტურა

თავად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეები თვლიან, რომ გაერთიანების მმართველობის ფორმა შესაცვლელია და საჭიროა პროცესში მესაკუთრეების (ამხანაგობის წევრების) უფრო მეტი ჩართულობა. მიუხედავად იმისა, რომ მრავალბინიან სახლებში ცხოვრობს აქტიური ადამიანების ბირთვი, ისინი მაინც არაფორმალურად წარმოადგენენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მმართველობას და ხშირად მხოლოდ თავმჯდომარეს უწევს სხვადასხვა ფორმალური საკითხების მოგვარება და ძირითადი პასუხისმგებლობის აღება. აუცილებელია, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას ჰქონდეს სტრუქტურა, რომლის მიხედვითაც პასუხისმგებლობები მის წევრებს შორის გადანაწილდება. აღნიშნული საკითხი ფოკუს-ჯგუფების მუშაობისას წამოაყენეს მრავალბინიანი სახლების ამხანაგობების თავმჯდომარეებმა.



„ჩემს კორპუსში 250 მოსახლეა, ძალიან დიდი კორპუსია ვაჟა-ფშაველას პროსპექტზე, 5 წელია რაც თავმჯდომარე ვარ. კორპუსის სიდიდის გამო თითოეულ სადარბაზოში მყავს რწმუნებული. ნებისმიერი პრობლემის წარმოქმნის შემთხვევაში, რწმუნებული მიმართავს თავმჯდომარეს განცხადებით, შემდეგ თავმჯდომარე მიმართავს გამგეობას და განიხილავენ საკითხს. თუმცა, ფორმალურად ყველაფერი ჩემი პასუხისმგებლობაა, მაგალითად, ერთმა მობინადრემ მომმართა თხოვნით, რომ მიწა დაესაკუთრებინა. უარი განვუცხადე, რადგან კანონი არ აძლევდა მას ამის უფლებას. კანონის გათვალისწინებით, მიწის ნაკვეთი შესაძლებელია მიეცეს ამხანაგობის წევრს შეზღუდული უფლებებით სარგებლობაში და არა საკუთრებაში. ასეთი საკითხები მრავლადაა და უმჯობესია, პასუხისმგებლობას სხვა პირებიც იწიან-იღებდნენ **“(თბილისი)**“.

„კორპუსის მცხოვრებლები უფრო აქტიურად უნდა ჩაერთვნენ მმართველობაში, როცა საქმე საერთო ქონებას ეხება. შეიკრიბება ორი-სამი კაცი, წერენ განცხადების ქულს, შემდეგ კი, მეზობლები აწერენ ხელს,



თითქოს სასარგებლო საქმის გადასაწყვეტად. შემდეგ შეცვლიან ქუდს და ვრჩებით მოტყუებულები. ჩვენს სახლს ქვემოთ ჰქონდა დარბაზი. დარბაზი ისე გასხვისდა, მობინადრებმა ვერც კი გავიგეთ. სხვა კორპუსების ამხანაგობების თავმჯდომარეები თავიანთ ბეჭდებს იყენებენ კარგი საქმეებისთვის, ჩვენთან სხვაგვარად მოხდა. ძველმა ამხანაგობის თავმჯდომარემ თქვა, რომ ძველ ფარებს გადააკეთებდა ფარდულად და მივეციტ ნებართვა. დაიკანონა ეს მინა და ორსართულიანი სახლი ააშენა. 11 სასამართლო პროცესი გამოვიარეთ ამის გამო. ამხანაგობის წევრებმა მხოლოდ თანხმობა მისცეს, რომ მინა დაეკანონებინა და დაკანონების შემდეგ თქვეს, რომ რაც უნდოდა, იმას ააშენებდა. ვერ მიხვდებოდა ადამიანი, თუ ვინ ვის მფარველობდა. უზენაეს სასამართლოშიც გააგზავნეს საქმე, მაგრამ არ განიხილეს და დააბრუნეს უკან. აზრი არ აქვს არაფერს, რადგან მაინც არანაირი გამომხაურება არ აქვს ამ საქმეს“ (ზუგდიდი).

ამ შედეგებიდან გამომდინარე, შესაძლებელია ითქვას, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შემდგომი სტრუქტურული განვითარება ამ ეტაპზე უკვე მომწიფებული საკითხია და ამხანაგობები მზად არიან, განავითარონ თავიანთი ორგანიზაციული სტრუქტურა, თუმცა, ეს არ ნიშნავს, რომ მათ კანონის მიხედვით უნდა დაეკისროთ მართვის ამა თუ იმ ფორმის არჩევა. სასურველია, ორგანიზაციული განვითარების მიმართულებით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებთან ტრენინგების ჩატარება, რათა ისინი უკეთ იყვნენ ინფორმირებული მენეჯმენტის სხვადასხვა მოდელების უპირატესობების შესახებ.

### 3.3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების თავისებურებები

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მართვის შეფასების ერთ-ერთი კომპონენტი ამხანაგობის წევრთა მიერ ჩატარებული კრება და მათი ეფექტიანობაა. როგორც აღმოჩნდა, რესპონდენტების 61%-ის პასუხების მიხედვით, მათ მრავალბინიან სახლში

არსებული ამხანაგობის წევრები ატარებენ კრებას. ცხადია, შეუძლებელია, ამ შედეგების ყველა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაზე გადატანა, რადგან შერჩევის დიზაინის მიხედვით, კვლევის ფარგლებში ერთი მრავალბინიანი სახლის ამხანაგობიდან დაახლოებით 5 წევრი გამოიკითხებოდა (ცხრილი №13).

თვისებრივი კვლევის შედეგების მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების ჩატარების ყველაზე გავრცელებული პრაქტიკაა პრობლემების მოგვარების წინ უშუალოდ ამხანაგობის წევრებთან სახლებში თავმჯდომარის მისვლა ან/და სადარბაზოების მიხედვით გადასაჭრელი საკითხების განხილვა, ხელის მონერა და ა. შ.

რაოდენობრივი კვლევის მიხედვით სურათი თვისებრივი კვლევის შედეგებისგან განსხვავებულია. პასუხების განაწილება წარმოდგენილია ცალ-ცალკე ქალაქების მიხედვით, რათა არ შეიქმნას აზრი, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გავრცელებული პრაქტიკა ყველა ქალაქში ერთნაირია.

**ცხრილი №13. არის თუ არა წინასწარ ცნობილი თქვენთვის, როდის ჩატარდება ბინათმესაკუთრების ამხანაგობის წევრთა კრება?**

	თბილისი	ზუგდიდი	ბათუმი	ოზურგეთი	ფოთი
კი, ამისთვის სპეციალური თარიღები არსებობს	25,1%	2,7%	13,1%	1,3%	2,0%
თავმჯდომარე წინასწარ აკრავს განცხადებას კრების შესახებ	41,3%	13,7%	19,7%	3,3%	7,2%
ვიკრიბებით მხოლოდ საჭიროების დროს	13,8%	29,4%	18,8%	54,7%	31,6%
ხშირად ისე ტარდება, ვერც ვიგებ	7,3%	2,1%	6,4%	0,7%	11,2%
არ ტარდება კრებები	2,6%	28,8%	0,3%	28,7%	9,2%
არ ვიცი	9,9%	23,3%	41,7%	11,3%	38,8%

რაოდენობრივი კვლევის შედეგების მიხედვით რესპონდენტთა 61,8% ამბობს, რომ მათ მრავალბინიან სახლში ტარდება ამხანაგობის წევრთა კრება, 15,9% პასუხობს,

რომ არ ტარდება, ხოლო 22,3%-მა საერთოდ არ იცის, ტარდება თუ არა კრებები. ისევე, როგორ წინა კითხვის შემთხვევაში, განსხვავება ქალაქებს შორის მნიშვნელოვანია (ცხრილი №14).

**ცხრილი №14. ტარდება თუ არა თქვენს მრავალბინიან სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებები?**

	თბილისი	ზუგდიდი	ბათუმი	ოზურგეთი	ფოთი
<b>დიახ, ტარდება</b>	75,5%	43,2%	47,72%	58,7%	41,3%
<b>არ ტარდება</b>	12,2%	33,6%	7,7%	30,0%	19,4%
<b>არ ვიცი</b>	12,3%	23,2%	44,58%	11,3%	39,3%

თბილისში არსებული მრავალბინიანი სახლების იმ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების წევრები, რომლებიც შექმნილია 2–4 წლის წინ, უფრო ხშირად (63%) აღნიშნავენ, რომ არსებობს სპეციალური თარიღი, როდესაც ტარდება ამხანაგობის წევრთა კრება. აღსანიშნავია, რომ ასეთი პასუხი არ არის განპირობებული იმით, როდის არის აშენებული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი.

რაოდენობრივი კვლევის მონაცემების მიხედვით, თბილისში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მონვევის ყველაზე გავრცელებული პრაქტიკაა, ამხანაგობის თავმჯდომარის მიერ განცხადების წინასწარ გაკვრა სადარბაზოებში ან სპეციალურ ადგილას. სხვა ქალაქებში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება ტარდება საჭიროების შემთხვევაში, წინასწარი შეტყობინების გარეშე. მაგალითად, შაბათ-კვირას, როდესაც მრავალბინიანი სახლის მცხოვრებლების უმეტესობა სახლშია, ეზოში ხდება შეკრება და სამომავლო გეგმების გაცნობა. ამის შემდეგ, თუ საჭიროა, ამხანაგობის თავმჯდომარე ადგენს ოქმს და პირადად მიდის წევრებთან ხელმოწერების შესაგროვებლად.

ფოკუს-ჯგუფების მუშაობისას გამოითქვა პრეტენზიები, რომ მრავალბინიანი სახლების უმეტესობას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების ჩასატარებლად

სივრცე არა აქვს და სწორედ ამიტომ, მოხერხებულია საკითხების განხილვა პატარა ჯგუფებთან, რომელიმე მეზობელთან სახლში, ვიდრე ეზოში ყველა მოსახლესთან ერთად (მაგალითად, რთული წარმოსადგენია 250-ბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება).

იმ მრავალბინიან სახლებში სადაც ტარდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება, გამოკითხულთა 14,6% ყოველთვის ესწრება მას, 39,1% – ხშირად, 39,8% – იშვიათად, ხოლო 6,5% – არასოდეს. იმ რესპონდენტებიდან, ვინც იშვიათად ესწრება ან საერთოდ არ ესწრება კრებას, 74,6% ძირითად მიზეზად დროის უქონლობას ასახელებს; 12,7% ვერ იგებს თარიღს, როდის ტარდება კრება; 8,5% თვლის, რომ მისი ან მისი ოჯახის წევრის კრებაზე დასწრება არაფერს შეცვლის; 3,3%-ს კონფლიქტი აქვს ამხანაგობის თავმჯდომარესთან ან მეზობლებთან, ხოლო დანარჩენი 0,9% ზუსტ მიზეზს ვერ ასახელებს.

### **3.4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე**

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე ყველაზე მნიშვნელოვან რგოლს წარმოადგენს დღეს არსებული ამხანაგობების საქმიანობაში. როგორც ზევით აღინიშნა, (დიაგრამა №14) მათ აქტიურობაზე დიდად არის დამოკიდებული, რომელ პროექტს დააფინანსებს თვითმმართველობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის პრობლემების მოსაგვარებლად. ფოკუს-ჯგუფის მუშაობისას აღინიშნა, რომ იმ უფლებების გარდა, რომლებიც აქვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს, მას მნიშვნელოვანი პასუხისმგებლობაც აკისრია და მის მიერ არასწორად შედგენილი დოკუმენტი ან შესრულებული სამუშაო შესაძლოა, სასამართლო დავის საგანი გახდეს. ასეთ პასუხისმგებლობას ბევრი თავს არიდებს და არ თანხმდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეობას.

გარდა იმისა, რომ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საერთო პრობლემებს აგვარებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, ის ეხმარება მობინადრეებს სხვადასხვა კერძო საკითხის მოგვარებაშიც. მაგალითად, მიუხედავად იმისა, რომ

ყველამ იცის კომუნალური სამსახურების ცხელი ხაზის ნომრები, პირველად თავმჯდომარეს ურეკავენ წყლის, სინათლის, გაზის გათიშვის შემთხვევაში. მას ასევე ხშირად მიმართავენ კერძო საკითხების მოსაგვარებლადაც, რაც დაკავშირებულია ადგილობრივ ან ცენტრალურ ხელისუფლებასთან ურთიერთობებთან, როგორცაა ჯანდაცვის, განათლების, სოციალური დაცვის საკითხები, სამშენებლო ნებართვები, ნოტარიუსთან ურთიერთობა და ა. შ.

*„ორი წელია ვეხვეწები ჩემი კორპუსის მესაკუთრეებს, გადამირჩიონ, აღარ მინდა თავმჯდომარეობა, ასაკი აღარ მინყობს ხელს, მაგრამ ვერაფრით დავითანხმე ახალგაზრდები შემცვალონ. არავის უნდა თავის შენუხება“ (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, თბილისი).*

თუმცა, ეს იმას არ ნიშნავს, რომ ყველა მობინადრე კარგად იცნობს თავისი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს და მის საქმიანობას. როგორც მოსალოდნელი იყო, გამოკითხულთა გარკვეულმა ნაწილმა (26,7%) საერთოდ არ იცოდა, ვინ იყო მისი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრა ამხანაგობის თავმჯდომარე. ასეთი შედეგი, შეიძლება მიუთითებდეს თავმჯდომარის ან/და მობინადრეების პასიურობაზე, ინფორმირებულობის დაბალ დონესა და თანამდებობის მოხალისეობრივი სანყიდებიდან გამომდინარე ანგარიშვალდებულებისა და მოტივაციის ნაკლებობაზე. რაოდენობრივი კვლევის შედეგად დადგინდა, რა არის ამ შედეგის მიზეზი. როგორც აღმოჩნდა, რესპონდენტთა 55,9%-მა არ იცის, რომ ბინათმესაკუთრა ამხანაგობის წევრია.

დაფიქსირდა განსხვავებები ქალაქების მიხედვით. როგორც მოსალოდნელი იყო, თბილისში ყველაზე ნაკლებია იმ რესპონდენტთა წილი, რომლებმაც არ იცოდნენ, ვინ იყო მისი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე. მიუხედავად იმისა, რომ ბათუმში თბილისის შემდეგ ამხანაგობების მიერ ყველაზე მეტი პროექტია განხორციელებული ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს თანადაფინანსებით, აქ ყველაზე მაღალი იყო იმ რესპონდენტთა წილი (49,4%), ვინც არ იცნობდა საკუთარი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს.

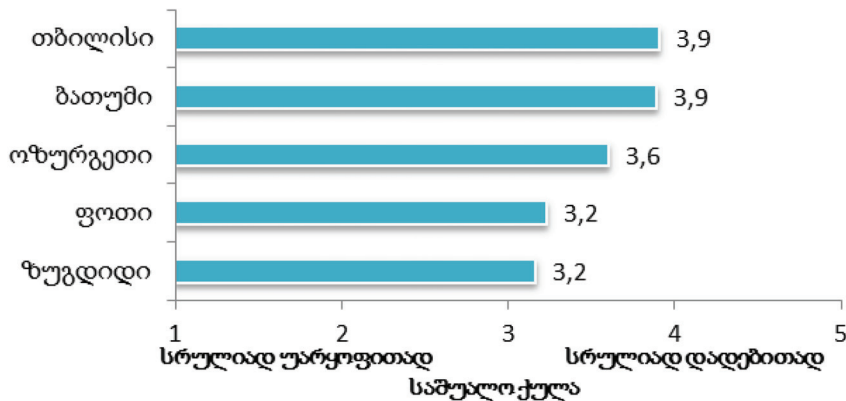


**ცხრილი №15. იცით თუ არა, ვინ არის თქვენი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე?**

	თბილისი	ზუგდიდი	ბათუმი	ოზურგეთი	ფოთი
კი	77,3%	50,6%	68,2%	96,2%	68,6%
არა	22,7%	49,4%	31,8%	3,8%	31,4%

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეების საქმიანობა 5 ქულიან სკალაზე 3,7 ქულით შეფასდა, რაც საშუალოზე მაღალი მაჩვენებელია. დაფიქსირდა განსხვავებები ქალაქების მიხედვით. როგორც მოსალოდნელი იყო, ყველაზე მაღალი შეფასება მიიღეს თბილისისა და ბათუმის, ხოლო ყველაზე დაბალი – ფოთისა და ზუგდიდის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეებმა (დიაგრამა №21).

**დიაგრამა №21. როგორ აფასებთ თქვენი ამჟამინდელი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის საქმიანობას? (ქალაქების შედარება)**



ის, ვინც უარყოფითად აფასებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის საქმიანობას (9%), ამის მიზეზად შემდეგ ფაქტორებს ასახელებს: „არ აქტიურობს“, „არ ატარებს კრებას/არ ასრულებს თავის ფუნქციებს“, „პასუხისმგებლობას თავს

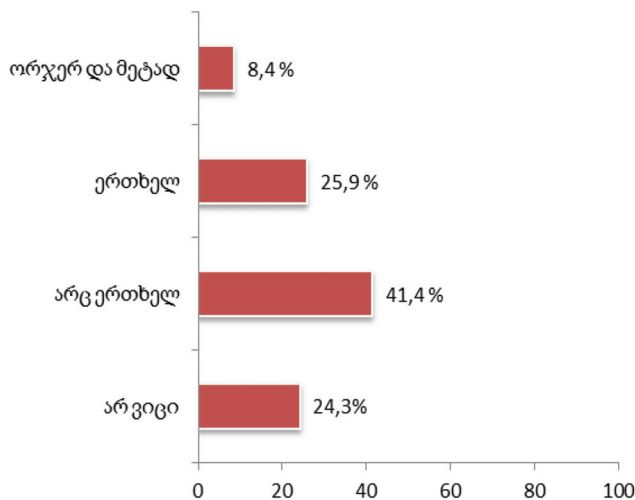


არიდებს“, „ადგილობრივ პრობლემებს ყურადღებას არ აქცევს“, „ფული შეგროვებულია, საქმე კი არ კეთდება“, „ერთხელ გაკეთდა ლიფტი და მას შემდეგ არაფერი გაკეთებულა“, „არ აქვს თანადგომა სახელმწიფოსგან“ და ა.შ.

კითხვაზე „როგორ იქნა არჩეული თქვენი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე?“, გამოკითხულთა 57,5% პასუხობს, რომ თავმჯდომარე წევრთა საერთო კრებაზე იქნა არჩეული, 35,2%-მა არ იცის, როგორ მოხდა თავმჯდომარის არჩევა, ხოლო 7,3%-ის პასუხების მიხედვით, თავად თავმჯდომარეობის კანდიდატმა დაასახელა საკუთარი კანდიდატურა ამ პოზიციაზე.

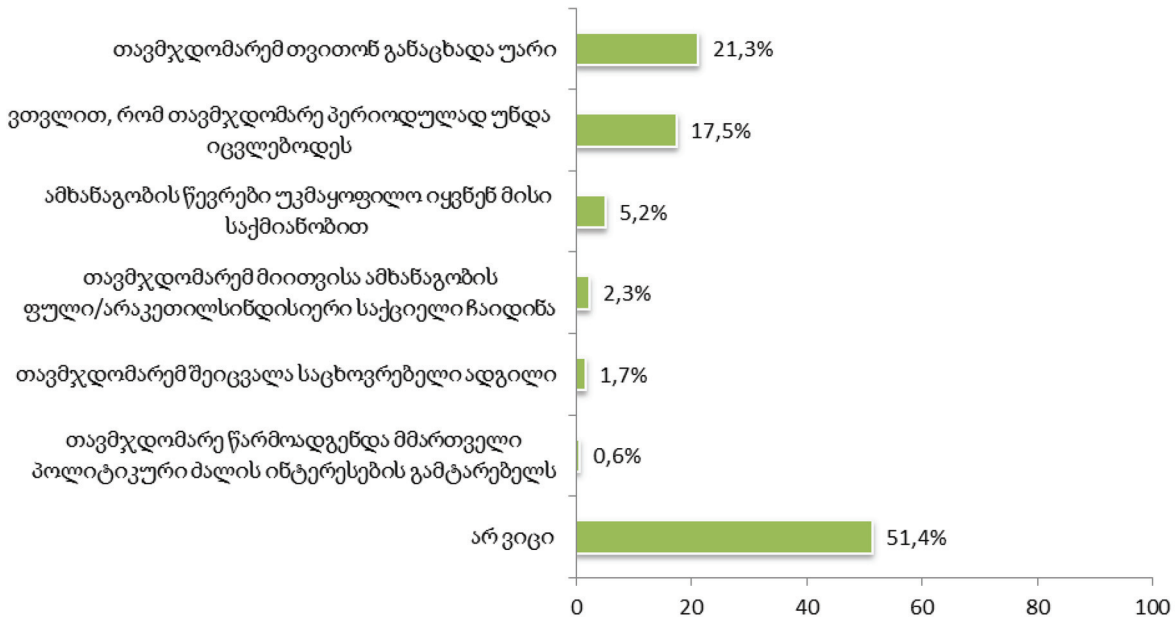
გამოკითხულთა 24,3%-მა არ იცის, შეიცვალა თუ არა როდისმე მათი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე, 41,4% ამბობს, რომ არც ერთხელ არ შეცვლილა, ერთი მეხუთედის პასუხების მიხედვით თავმჯდომარე შეიცვალა მხოლოდ ერთხელ, ხოლო 8,4%-ის პასუხების მიხედვით –ორჯერ და მეტჯერ (დიაგრამა №22).

**დიაგრამა №22. არსებობის მანძილზე რამდენჯერ შეიცვალა თქვენი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე?**



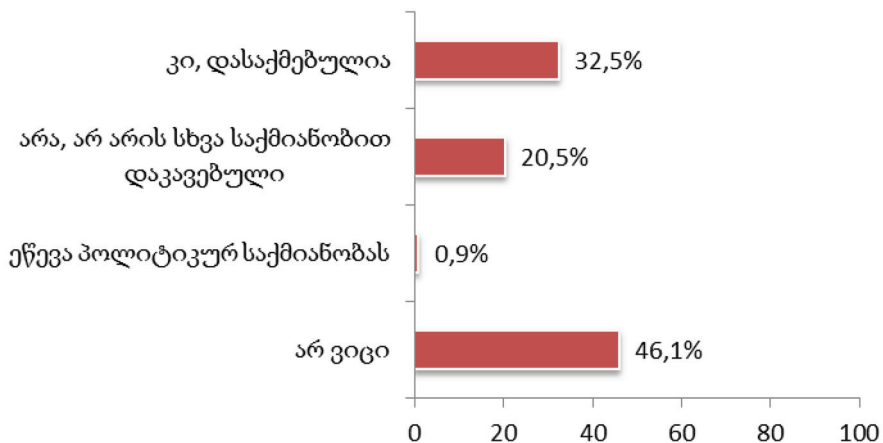
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეების შეცვლის ძირითადი მიზეზი საკუთარი გადაწყვეტილება იყო. გამოკითხულთა მხოლოდ 5,2% აღნიშნავს, რომ თავმჯდომარის შეცვლა ამხანაგობის წევრთა უკმაყოფილებით იყო გამოწვეული და 2,3%-ის პასუხების მიხედვით თავმჯდომარის შეცვლის მიზეზი მისი არაკეთილსინდისიერი საქციელი იყო (დიაგრამა №23).

**დიაგრამა №23. რა იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის შეცვლის მიზეზი?**



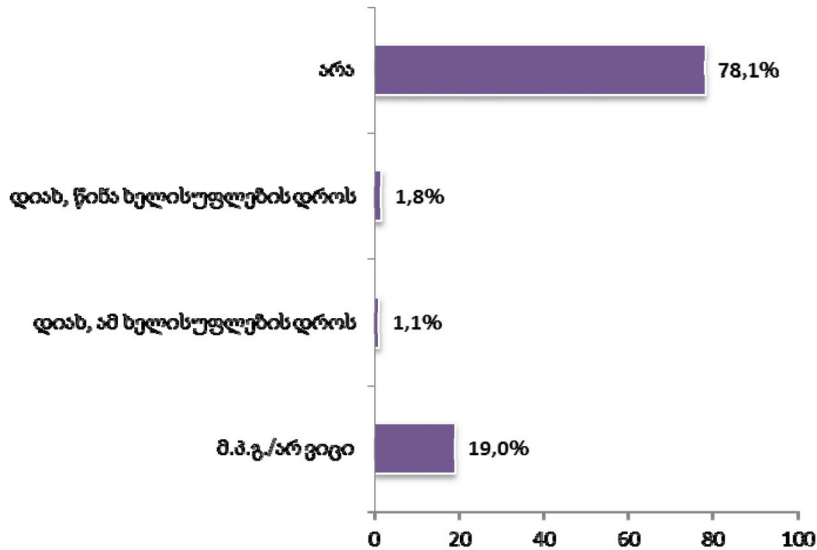
გამოკითხულთა 46,1%-მა არ იცოდა, თავმჯდომარეობის გარდა, დაკავებული იყო თუ არა მათი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე სხვა საქმიანობით (დიაგრამა №24).

**დიაგრამა №24. დაკავებულია თუ არა თქვენი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე სხვა საქმიანობით?**



იმ რესპონდენტებიდან, ვინც იცნობდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს, 19%-ს გაუჭირდა პასუხის გაცემა კითხვაზე – „ყოფილა თუ არა შემთხვევა, როდესაც თქვენი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს გაუწევია აგიტაცია რომელიმე პოლიტიკური ორგანიზაციის სასარგებლოდ?“. გამოკითხულთა 78,1%-ის პასუხების მიხედვით თავმჯდომარეს ასეთი საქმიანობა არ გაუწევია, ხოლო გამოკითხულთა 1,1%-ის და 1,8%-ის პასუხების მიხედვით – გაუწევია როგორც ამჟამინდელი, ასევე 2012 წლამდე არსებული ხელისუფლების დროს (დიაგრამა №25). აღსანიშნავია, რომ ინტერვიუერების დაკვირვებით რესპოდენტები თავს იკავებდნენ, თავმჯდომარეებთან მიმართებაში, პარტიული კუთვნილებისა და აგიტაციის საკითხების შესახებ ღიად საუბრისგან.

**დიაგრამა №25. ყოფილა თუ არა შემთხვევა, როდესაც თქვენი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს გაუწევია აგიტაცია რომელიმე პოლიტიკური ორგანიზაციის სასარგებლოდ?**



ფოკუს-ჯგუფებთან მუშაობისას დაისვა მსგავსი შინაარსის მქონე შეკითხვა. ამ შემთხვევაში პასუხები განსხვავდებოდა რაოდენობრივი კვლევის მონაცემებისგან. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ამბობდნენ, რომ გაუგიათ, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეები პარტიული აქტივისტები იყვნენ 2012 წლამდე არსებული ხელისუფლების დროს, თუმცა, კონკრეტულად, საკუთარი თავმჯდომარის შეფასებისგან თავს იკავებდნენ.

*„ცხადია, იყო შემთხვევები, როდესაც პოლიტიკური მიზნით იყენებდნენ თავმჯდომარეებს. მათ ნაციონალები ხელფასს უხდიდნენ და ცხადია, არჩევნების დროს იყენებდნენ აგიტაციისთვის. პარტიული კოორდინატორები და ამხანაგობის თავმჯდომარეები ერთი და იგივე ხალხი იყო“ (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, თბილისი)*

„ახლა არ ვამბობთ, რომ პარტიული აქტივისტები იყვნენ, ჩავლილი ამბავია. გამგეობა ფულს უხდიდა და წინასაარჩევნოდ, ბინის სახურავის გადახურვებს აკეთებდნენ. ცხადია, დაინტერესებული ადამიანები იყვნენ. ახლა არ ვიცი, რა იქნება. ჯერ არაფერი გაუკეთებიათ, მაგრამ იქნებ ამ ხელისუფლებამაც გამოიყენოს“ **(ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, თბილისი).**

თავად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეები საკმაოდ გახსნილად საუბრობდნენ აღნიშნულ თემაზე. 2012 წლამდე არსებული ხელისუფლების დროს ისინი საკმაოდ მჭიდროდ თანამშრომლობდნენ ადგილობრივ ხელისუფლებასთან, თუმცა, ასევე აღნიშნავდნენ, რომ მათთვის პოლიტიკური აგიტაცია არავის დაუვალვია.

„ჩვენ ხშირად გვექონდა შეხვედრები ადგილობრივ მუნიციპალიტეტში, ახლაც დიდი სიამოვნებით მივალთ, თუ დაგვიძახებენ. ტრენინგებს გვიტარებდნენ, გასვლითი ტრენინგიც გვექონია, მაგრამ არავის არც ერთხელ არ უკადრებია ჩვენთვის, პოლიტიკური აგიტაცია დაევალებინა“ **(ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, თბილისი).**

„ახლაც ვთანამშრომლობ გამგეობასთან, აბა, სხვანაირად საქმე როგორ გავაკეთო. ძალიან მომწონს, თუ გამგებელი გვეძახის, გვაცნობს გეგმებს, გვპირდება რამეს, ამაში ცუდს ვერაფერს ვხედავ, მე ვერავის დავაძალე არჩევნებში ხმის მიცემას და ეს არც არავის მოუთხოვია ჩემგან“ **(ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, თბილისი).**

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეების ფოკუს-ჯგუფის მუშაობისას ზუგდიდში მწვავე პოლემიკა გაიმართა აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით. თავმჯდომარეების ერთი ნაწილი ახლანდელ ხელისუფლებას ადანაშაულებდა პოლიტიკური ნიშნით პროექტების დაფინანსებაში, მეორე ნაწილი კი ამბობდა, რომ ასეთ ფაქტებს 2012 წლამდე არსებული ხელისუფლების დროს ჰქონდა ადგილი.

„ჩვენთან გზაც გააკეთეს, მოედანიც და საბავშვო საქანელებიც, ახლა გარე განათებას ვაკეთებინებთ. წინა ხელისუფლების დროს სულ არ გვაქცევდნენ ყურადღებას, იმას ეხმარებოდნენ, ვინც ხმას აძლევდა

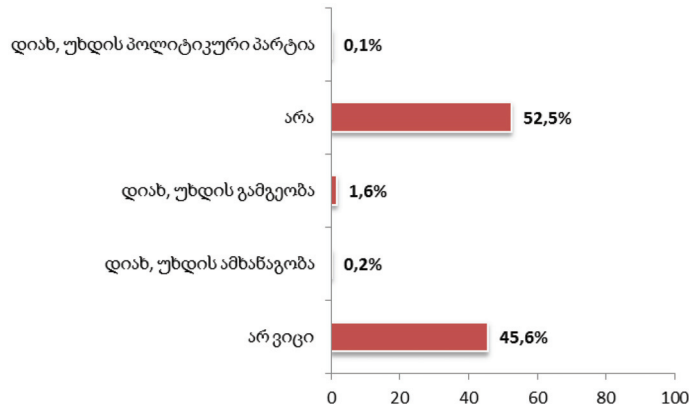
ნაციონალებს. იყო ასეთი შემთხვევები, რა არის დასამალი. ახლა ჯერ არჩევნები არ ყოფილა და მერე ვიტყვით, როცა არჩევნები მოახლოვდება“ (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, ზუგდიდი).

რაოდენობრივი კვლევის დროს რესპონდენტებს პასუხი უნდა გაეცათ კითხვაზე, იცოდნენ თუ არა, რომელი პოლიტიკური პარტიის წევრი იყო მათი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე. ამ კითხვაზე გამოკითხულთა 10,5%-მა არ ისურვა პასუხის გაცემა, ოთხმა რესპონდენტმა (0,6%) „ერთიანი ნაციონალური მოძრაობა“ დაასახელა, ერთმა რესპონდენტმა (0,2%) – „ქართული ოცნება“, ხოლო ორმა (0,3%) – „ლეიბორისტული პარტია“. გამოკითხულთა 88%-მა არ იცოდა, რომელ პოლიტიკურ პარტიას წარმოადგენდა მათი ამხანაგობის თავმჯდომარე. აღსანიშნავია, რომ კითხვაზე პასუხის გაცემაზე უარი ბათუმში, ფოთსა და ოზურგეთში მეტმა რესპონდენტმა განაცხადა (შესაბამისად, 15,1%, 10,3% და 23,1%), ვიდრე თბილისსა და ზუგდიდში (5,9% და 5,1%)

კვლევაში მონაწილე რეგიონებში მცხოვრები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები არასწორად იყვნენ ინფორმირებული თბილისის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეების ანაზღაურებასთან დაკავშირებით. ფოკუს-ჯგუფის მონაწილეების უმეტესობას (წევრები, თავმჯდომარეები) რეგიონებში ჰქონდათ ინფორმაცია, რომ თბილისში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეები სოლიდურ ხელფასს (600–1500 ლარი) იღებენ ადგილობრივი მუნიციპალიტეტებიდან. როგორც გაირკვა, წინა ხელისუფლების დროს თბილისში არსებული მრავალბინიანი სახლების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეები სამ თვეში ერთხელ მუნიციპალიტეტიდან იღებდნენ 300 ლარის ოდენობის ანაზღაურებას. ამ ეტაპზე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტიდან მათ ხელფასები არ ერიცხებათ.

რაოდენობრივი კვლევისას რესპონდენტებს პასუხი უნდა გაეცათ კითხვაზე, „ჰქონდა თუ არა ხელფასი მათ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს?“. რესპოდენტთა აბსოლუტური უმრავლესობა (52,5%) აფიქსირებდა რომ თავმჯდომარე ანაზღაურებას არ იღებდა, უმეტესობას (45,6%) კი არ ჰქონდა ინფორმაცია აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით (დიაგრამა №26).

**დიაგრამა №26. აქვს თუ არა ხელფასი თქვენი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს, ამხანაგობისთვის განეული შრომის სანაცვლოდ?**



ანაზღაურების საკითხის განხილვა ფოკუს-ჯგუფებში ცხარე დისკუსიით წარიმართა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების უმეტესობა თვლის, რომ თავმჯდომარეს უნდა ჰქონდეს ხელფასი, თუმცა, არა ამხანაგობის წევრების მიერ შეგროვილი თანხებიდან და თავმჯდომარეებისთვის ხელფასების გადახდაზე ადგილობრივმა მუნიციპალიტეტმა უნდა იზრუნოს. გამოთქმული მოსაზრებების მიხედვით ჩანს, რომ თუ ანაზღაურების საკითხი მოგვარდება და იარსებებს გარე ფინანსური წყარო, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეობას უფრო მეტი ადამიანი მოისურვებს. გარდა ამისა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის პოზიციის დასაკავებლად კონკურენცია გაიზრდება და საზოგადოება მეტად მოითხოვს აქტიურ საქმიანობას, ვიდრე ახლა ითხოვს. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ რესპონდენტების უმრავლესობა ჯერ კიდევ არ არის მზად საკუთარ თავზე აიღოს ამხანაგობის თავმჯდომარის შრომის ანაზღაურება. ამ მოსაზრებას ემთხვევა თავად თავმჯდომარეების მიერ გამოთქმული მოსაზრებები ანაზღაურებასთან დაკავშირებით.

*„ცხადია, ანაზღაურება რომ არ გვაქვს, ძალიან ცუდია, ბევრი რამე ჩვენი ხარჯით კეთდება, ვთხოვთ ნაცნობებს, ასლები გადაგვიღონ, ამოგვიბეჭდონ. ადრე გვექონდა ანაზღაურება, კვარტალში ერთხელ 300 ლარს გვაძლევდნენ. მართალია, ამას ხელფასი არ ერქვა, ნახალისე-*

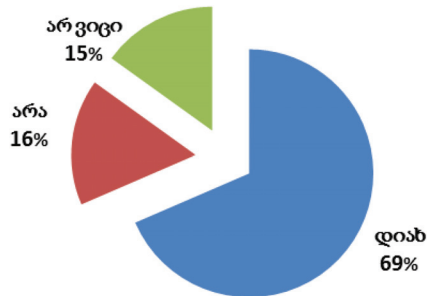


ბას ეძახდნენ, მაგრამ ძალიან კარგი იყო, ხარჯებს გვინაზღაურებდა. სასურველია, ახლაც გვეკონდეს ხელფასი, გამგეობიდან ცხადია. ამხანაგობის წევრებმა რომ შეაგროვონ და მოგვცენ, ამას გამოვრიცხავ, ისეთი ამბავი ატყდება, კონფლიქტამდე მივა სიტუაცია. ახლა ლიფტის ფულს ძლივს ვაგროვებთ და ხელფასის ფულის შეგროვებაზე რა იქნება, წარმოგიდგენიათ?“ (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, თბილისი).

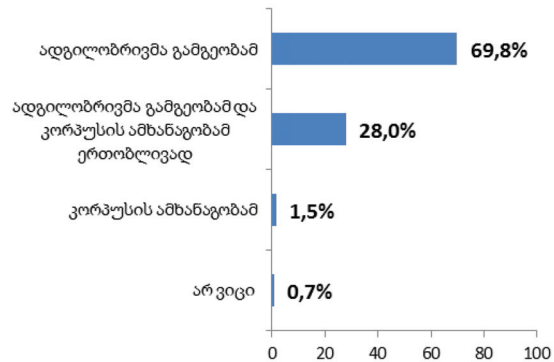
„არ ვეთანხმები იმ აზრს, რომ ამხანაგობის წევრებმა უნდა გადაგვიხადონ ხელფასი, ჯერ ჩვენი მესაკუთრეები არ არიან იმ დონემდე, რომ ესმოდეთ რატომ უნდა გადაიხადონ თანხა კორპუსის საერთო ქონების მოვლაში. გარდა ამისა, გამგეობა ნახალისებას რომ გვიხდოდა, სულ ნაციონალებს და კოორდინატორებს გვეძახდნენ და თვითონ რომ გადაგვიხადონ, საერთოდ რას გვიზამენ. ჩვენს მიმართ მოთხოვნა ძალიან გაიზრდება და არ იქნება ანაზღაურების შესაბამისი. მე არ მიღირს“ (ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, თბილისი).

რაოდენობრივი კვლევის მიხედვითაც ანალოგიური შედეგები დაფიქსირდა (დიაგრამები №27, №28).

**დიაგრამა №27. თქვენი აზრით, უნდა ჰქონდეს თუ არა ხელფასი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს?**



**დიაგრამა №28. ვინ უნდა გადაუხადოს ხელფასი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს?**

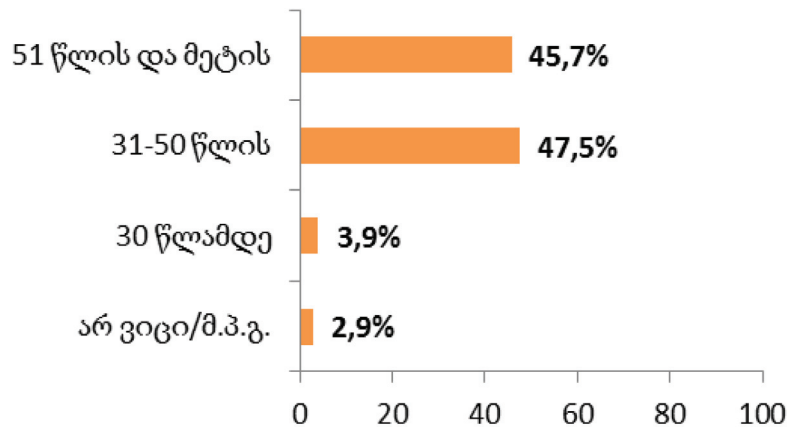




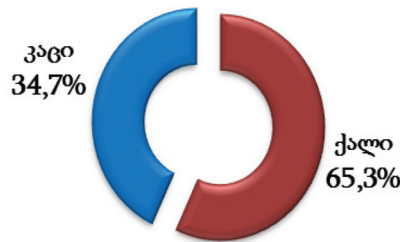
რაოდენობრივი კვლევისას რესპონდენტებს პასუხი უნდა გაეცათ კითხვაზე, „თვეში რამდენი ლარის გადახდისთვის იყვნენ მზად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის სახელფასო ფონდში“. მაქსიმალური თანხა, რომელიც დასახელდა, იყო 20,00 ლარი, ხოლო მინიმალური – 1,00 ლარი. გამოკითხულთა ნახევარზე მეტი (52,9%) არც ერთ თეთრს არ გადაიხდის თავმჯდომარის სახელფასო ფონდში. ყველაზე ხშირად (19,9%) დასახელდა 5,00 ლარი; 8,8% – 2,00 ლარი; 7,1% – 10,00 ლარი; 4,9% – 1,00 ლარი, ხოლო 4,2% – 3,00 ლარი.

როგორც ფოკუს-ჯგუფებთან მუშაობისას გაირკვა და რაოდენობრივი კვლევის შედეგებმაც დაადასტურა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეები უმეტესად მაღალ ასაკობრივ ჯგუფს მიეკუთვნებიან. 30 წლამდე ასაკის თავმჯდომარე იშვიათია. გამოკითხვის მიხედვით რესპონდენტთა მხოლოდ 3,9%-მა აღნიშნა, რომ მისი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე 30 წლამდე ასაკისაა, მათი უმრავლესობა 50 წლიდან ზევით ან 50 წლამდეა (დიაგრამა №29).

**დიაგრამა №29. რა ასაკის არის თქვენი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე?**

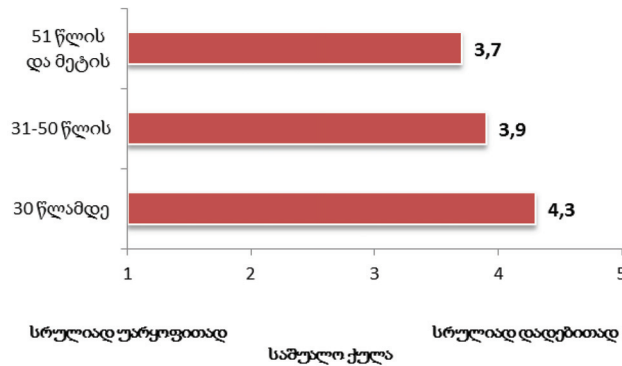


ფოკუს-ჯგუფებში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეებს უმეტესად ქალები წარმოადგენდნენ, რაც რაოდენობრივი კვლევის დროსაც დადასტურდა. ჩატარებული რაოდენობრივი კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით არ შეიძლება დანამდვილებით ითქვას, კვლევის სამიზნე ქალაქებში არსებული მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საერთო რაოდენობის რამდენ პროცენტს შეადგენენ ქალი ან კაცი თავმჯდომარეები, თუმცა, კვლევის შედეგებიდან ჩანს, რომ ქალები უფრო ხშირად არიან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეები, ვიდრე კაცები (65,3% ქალი, 34,7% კაცი).



კვლევის ერთ-ერთი ამოცანა იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეების საქმიანობის შეფასებისას სქესისა და ასაკის მიხედვით განსხვავებების დადგენა. როგორც შეფასების საშუალოების შედარებამ დაადასტურა, არსებობს ასაკის მიხედვით განსხვავებები (დიაგრამა №30). ახალგაზრდა ასაკის თავმჯდომარეებს უფრო მაღალი შეფასება აქვთ, ვიდრე მაღალი ასაკობრივი ჯგუფის მქონე თავმჯდომარეებს (შიგ. (2-tailed) = 0,000).

**დიაგრამა №30. როგორ აფასებთ თქვენი ამჟამინდელი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის საქმიანობას? (ასაკობრივი ჭრილი)**

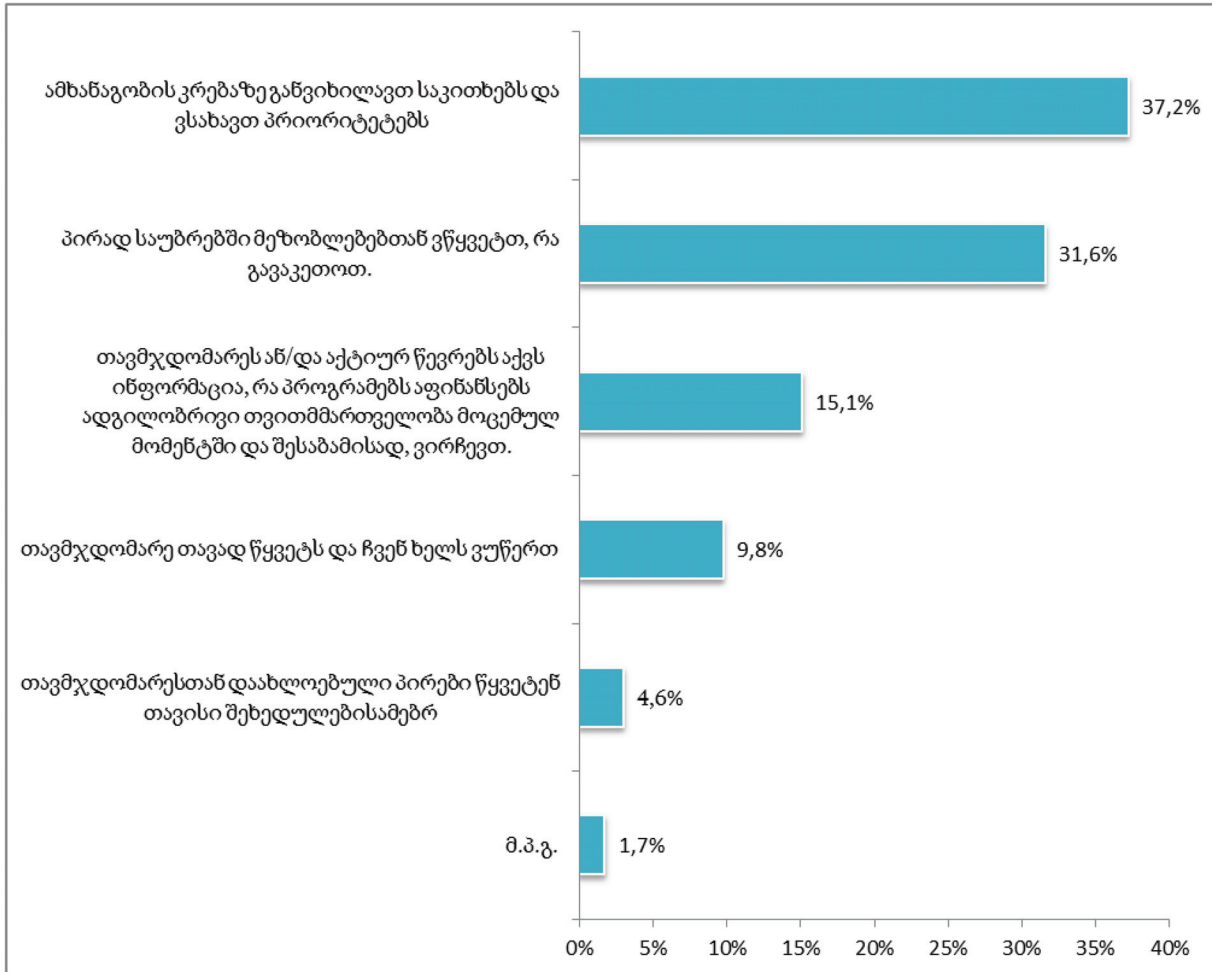


**3.5. რამდენად აქტიურია მოსახლეობა ადგილობრივი პრობლემების იდენტიფიცირებასა და მოგვარების პროცესში**

ფოკუს-ჯგუფთან მუშაობის შედეგების მიხედვით იშვიათია შემთხვევები, როდესაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა საერთო ქონების განვითარებაზეა ორიენტირებული ან პრობლემების გამოკვეთის შემდეგ მისი გადაჭრის თანმიმდევრულ გზებს იყენებს. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები უმეტესად დამოკიდებული არიან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ ინიცირებულ პროგრამებზე. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეები, როგორც წესი, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოსგან იღებენ ინფორმაციას მომავალი პროგრამების შესახებ და თუ მათი საჭიროება შეესაბამება აღნიშნულ პროგრამას, ახდენენ ამხანაგობის მობილიზებას და შესაბამისი განაცხადის შეტანას.

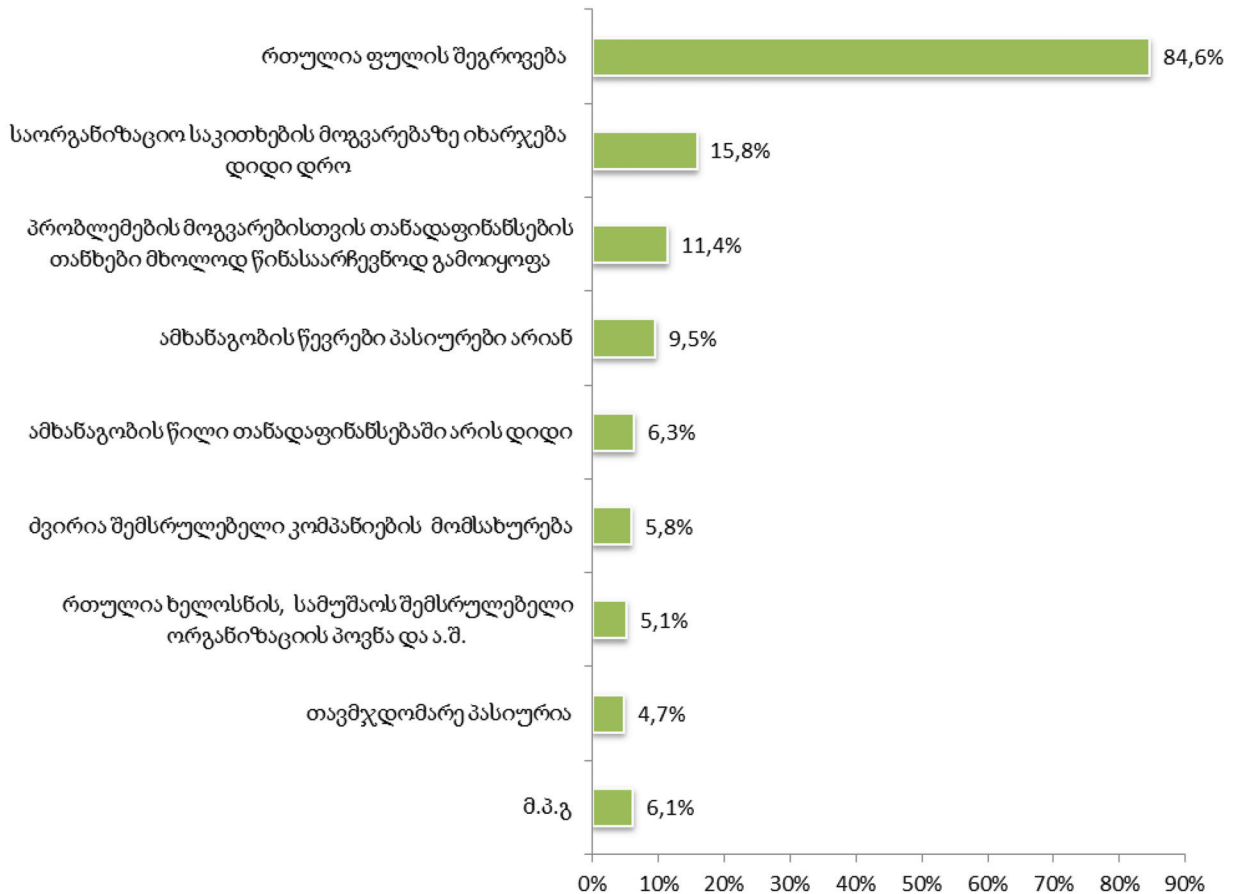
რაოდენობრივი კვლევის შედეგების მიხედვით სურათი ოდნავ განსხვავებულია. რესპონდენტები აღნიშნავენ, რომ ზევით აღწერილი გზის გარდა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებაზე ხდება პრობლემების იდენტიფიცირება და პრიორიტეტების განსაზღვრა (დიაგრამა 31).

**დიაგრამა №31. როგორ ხდება თქვენს მრავალბინიან სახლში მოსაგვარებელი პრობლემატიკის გამოკვეთა?**



ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების გამოკითხვის მიხედვით, ყველაზე მეტად მრავალბიანიან სახლში არსებული საერთო პრობლემის მოგვარებას თანხის შეგროვების სირთულე აფერხებს. ყველა მობინადრე არ ან ვერ ახერხებს საჭირო რაოდენობის ფინანსების გაღებას, შესაბამისად, საქმე ჭიანჭურდება (დიაგრამა №32).

**დიაგრამა №32.რა აფერხებს ყველაზე მეტად საერთო პრობლემის მოგვარებას?**



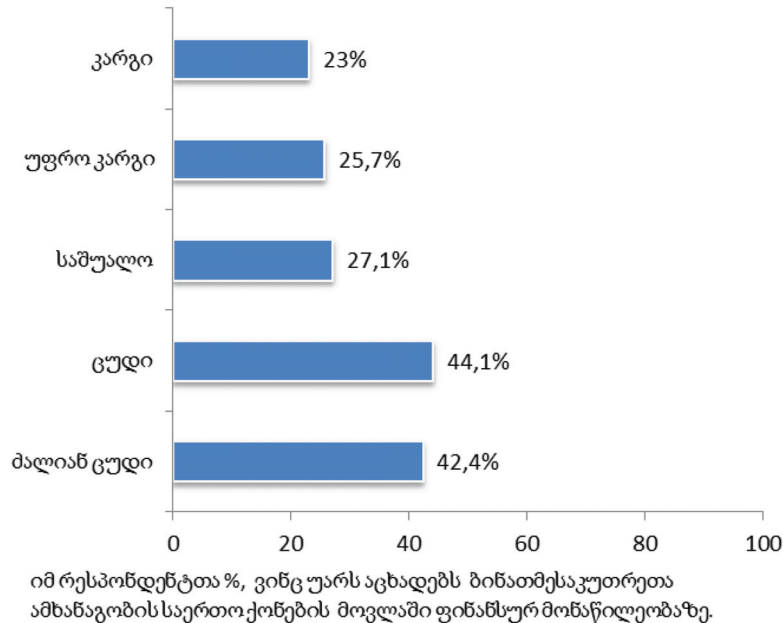
დიაგრამაზე ასახული შედეგების მიხედვით, თანხის მობილიზების პრობლემა გაცილებით უფრო სერიოზულია, ვიდრე ყველა სხვა შესაძლო სირთულე. როგორც ფოკუს-ჯგუფებთან მუშაობისას აღინიშნა, თანხის მობილიზებას აფერხებს, ერთი მხრივ, მოსახლეობის ეკონომიკური მდგომარეობა, ხოლო მეორე მხრივ ის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს ჯერ კიდევ არ აქვთ გაცნობიერებული საერთო ქონების მოვლის აუცილებლობა. საზოგადოება მიჩვეულია, რომ ადგილობრივი ხელისუფლება ჯერ კიდევ ჩართულია კერძო საკუთრების მოვლის საკითხებში და მოსახლეობას ეხმარება ადგილობრივი პრობლემების გადაჭრაში. მობინადრეები თვლიან, რომ მათ მაგივრად სახელმწიფომ უნდა გადაიხადოს, ან იმ მეზობელმა, რომელიც მისი აზრით, უფრო შეძლებულია ან/და რომელსაც უფრო მეტად აწუხებს ესა თუ ის პრობლემა (მაგალითად, სახურავის შეკეთებაში მეტი უნდა გადაიხადოს ზედა სართულზე მცხოვრებმა მესაკუთრემ, ხოლო ქვედა სართულზე მცხოვრებმა – ნაკლები).

რესპონდენტების წინაში ისმებოდა კითხვა „დაახლოებით რამდენი ლარის გადახდის მომხრე იყვნენ ყოველთვიურად მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ანგარიშზე, თუ ეცოდინებოდათ, სად დაიხარჯებოდა აღნიშნული თანხა“. ამ კითხვით შესაძლო იყო არა მხოლოდ თანხის ოდენობის დადგენა, არამედ იმის დადგენაც, საზოგადოების რა ნაწილია თანახმა ერთობლივი ქონების მოსავლელად ფინანსურ შენატანზე. შედეგების მიხედვით, საკმაოდ ბევრმა რესპონდენტმა (73.8%) გამოთქვა მზაობა, ყოველთვიურად გააკეთოს შენატანი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ანგარიშზე. მართალია, ეს თანხები მცირეა და 1-25 ლარს შორის მერყეობს, თუმცა ის, რომ საზოგადოება მზადაა თანამონაწილეობისთვის, ეს უკვე წინ გადადგმული ნაბიჯია. თანხის გადაუხდელობის ერთ-ერთი მიზეზი რესპონდენტების ცუდი ეკონომიკური მდგომარეობაა, თუმცა, რაოდენობრივი კვლევის შედეგების მიხედვით, თანამონაწილეობაზე უარს აცხადებდნენ როგორც დაბალი, ასევე მაღალი შემოსავლის მქონე რესპონდენტები<sup>14</sup>. ქვემოთ მოცემულ დიაგრამაზე წარმოდგენილია ეკონომიკური მდგომარეობის თვითშეფასების მიხედვით იმ რესპონდენტთა პროცენტული

<sup>14</sup>გამოკითხვის დროს რესპონდენტებს ეთხოვათ გაეკეთებინათ საკუთარი ეკონომიკური მდგომარეობის თვითშეფასება.

რაოდენობების განაწილება, ვინც მზად არ არის ერთობლივი ქონების მოსავლელად გააკეთოს ფინანსური შენატანი (დიაგრამა №33).

**დიაგრამა №33. იმ რესპონდენტთა განაწილება, რომლებიც მზად არ არიან ერთობლივი ქონების მოვლა-პატრონობისათვის გადაიხადონ თანხა (ეკონომიკური თვითშეფასების ქრილი)**



რესპონდენტთა შეფასებით სხვადასხვა წლებში, მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის აქტივობა ერთმანეთისგან განსხვავდებოდა. რესპონდენტთა 56.1% თვლის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები ყველაზე აქტიურები 2012 წლამდე იყვნენ, ხოლო 10% მიიჩნევს, რომ ამხანაგობები ყველაზე ნაკლებად აქტიურები 2014 წლის შემდეგ არიან. გამოკითხულთა აზრით, ამხანაგობების აქტიურობას სხვადასხვა მიზეზები განაპირობებდა, მაგალითად, 2012 წლამდე მათი აქტიურობის

მიზეზი იყო ადგილობრივი თვითმმართველობების აქტიურობა, ხოლო 2012 წლიდან დღემდე – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეების და წევრების აქტიური მუშაობა (ცხრილი №16).

**ცხრილი №16. რამ განაპირობა თქვენს მიერ მითითებულ პერიოდში თქვენი მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის აქტიურობა?**

	2012 წლამდე	2012-2014 წლებში	2014 წლის შემდეგ
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის აქტიურობამ	28.2%	58.6%	54.7%
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა აქტიურობამ	19.6%	9.6%	20.9%
თვითმმართველობის მხრიდან მეტი დაფინანსების არსებობამ	39.6%	25.8%	19,7%
მმართველი პოლიტიკური პარტია დაინტერესებული იყო/არის საარჩევნო ხმებით პროექტების განხორციელების სანაცვლოდ	12.6%	6.0%	4.7%

**3.6. ადგილობრივი პრობლემების მოგვარების ყველაზე გავრცელებული გზები**

რაოდენობრივი და თვისებრივი კვლევებიდან გამომდინარე, ამ ეტაპზე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებს სხვადასხვა პრობლემები აწუხებთ. რესპონდენტებმა ყველაზე აქტიურ პრობლემად სადარბაზოებში არსებული ცუდი მდგომარეობა დაასახელეს. სავარაუდოა, რომ ეს განპირობებულია სადარბაზოების ადაპტირებისა და შესაბამისად, გარემონტების თბილისში მიმდინარე პროგრამით (ცხრილი №17).

აღსანიშნავია, რომ ყველა დასახელებული პრობლემა მოსახლეობას 5 წელზე მეტია აწუხებს.



ცხრილი №17. აქვს თუ არა თქვენს მრავალბინიან სახლს გადასაჭრელი პრობლემა?

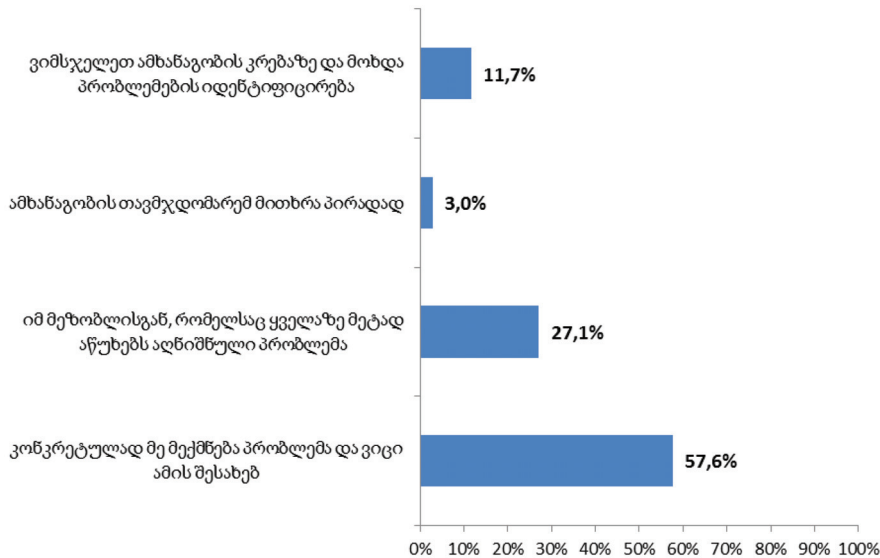
პრობლემა	%
სადარბაზოები სარემონტოა	51.8%
მოსაწყობია ეზო (ასფალტი)	37.6%
გასაწმენდია საკანალიზაციო მილები	36.6%
სადარბაზოს არ აქვს კარი	33.6%
არ გვაქვს სენსორული განათება სადარბაზოებში	28.7%
მრავალბინიანი სახლი არ არის ადაპტირებული ეტლით მოსარგებლეებისთვის	28.5%
საერთო სარგებლობის კიბე დაზიანებულია	24.8%
არ არსებობს ან გამოსაცვლეელია წყალსაწრეტი მილი (ჟოლობი)	23.6%
ცენტრალური მილსადენები შესაკეთებელია (ჟონავს სარდაფებში)	21.0%
სახურავიდან წყალი ჩამოდის	14.5%
მრავალბინიანი სახლი ავარიულია და საჭიროებს გამაგრებას	14.4%
მრავალბინიანი სახლის საზღვრების დადგენა (წითელი ხაზები)	11.4%
შესაკეთებელია ლიფტი	10.8%
სართულშუა ნაპრალების რეაბილიტაცია	10.7%
ლიფტი გაუქმებულია/საჭიროებს აღდგენას	9.3%
მიშენებების კონსტრუქციის მდგრადობის პრობლემა	4.6%
მრავალბინიანი სახლის კუთვნილი მიწის უკანონო მისაკუთრების ფაქტი/ფაქტები	1.8%

**ცხრილი №18. აქვს თუ არა თქვენს მრავალბინიან სახლს გადასაჭრელი პრობლემა?  
(ქალაქების ჭრილი)**

	თბილისი	ზუგდიდი	ბათუმი	ოზურგეთი	ფოთი
შესაკეთებელია ლიფტი	5.2%	21.1%	21.5%	4.1%	9.5%
ლიფტი გაუქმებულია / საჭიროებს აღდგენას	14.3%	5.7%	6.5%	2.0%	6.8%
სახურავიდან წყალი ჩამოდის	4.4%	22.0%	16.5%	28.4%	26.4%
არ არსებობს ან გამოსაცვლელია წყალსაწრეტი მილი (ჟოლოზი)	26.6%	16.3%	12.6%	33.8%	28.4%
გასაწმენდია საკანალიზაციო მილები	21.0%	36.6%	37.2%	46.6%	80.4%
ცენტრალური მილსადენები შესაკეთებელია (ჟონავს სარდაფებში)	19.1%	18.7%	8.8%	39.9%	32.4%
მრავალბინიანი სახლი ავარიულია და საჭიროებს გამაგრებას	16.0%	8.1%	12.6%	16.9%	14.2%
სადარბაზოები სარემონტოა	30.3%	62.6%	58.2%	83.1%	75.0%
მოსაწყობია ეზო (ასფალტი)	19.3%	60.2%	34.9%	74.3%	51.4%
მრავალბინიანი სახლის არ არის ადაპტირებული ეტლით მოსარგებლებებისთვის	41.7%	0.8%	26.4%	18.9%	18.2%
მრავალბინიანი სახლის საზღვრების დადგენა (წითელი ხაზები)	13.3%	7.3%	13.4%	11.5%	4.7%
სართულშუა ნაპრალების რეაბილიტაცია	8.7%	6.5%	16.9%	12.2%	8.8%
მიშენებების კონსტრუქციის მდგრადობის პრობლემა	4.2%	1.6%	8.4%	4.7%	1.4%
საერთო სარგებლობის კიბე დაზიანებულია	25.5%	42.3%	13.0%	30.4%	23.0%
სადარბაზოს არ აქვს კარი	23.6%	24.4%	38.3%	48.6%	52.7%
არ გვაქვს სენსორული განათება სადარბაზოებში	11.0%	26.0%	18.8%	49.3%	89.9%
მრავალბინიანი სახლის კუთვნილი მიწის უკანონო მისაკუთრების ფაქტი/ფაქტები	1.9%	0.8%	0%	4.1%	2.7%

დასახელებული პრობლემები ან თავად რესპონდენტს უქმნის პრობლემას ან ამის შესახებ იმ მეზობლებისგან შეიტყვეს, რომელთაც ექმნებათ პრობლემა. გამოკითხულთა მცირე რაოდენობა ინფორმაციის წყაროდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრებას ასახელებს (დიაგრამა №34).

**დიაგრამა №34. საიდან გაქვთ ინფორმაცია იმის შესახებ, თუ რა პრობლემები აქვს თქვენს მრავალბინიან სახლს?**



პრობლემების პირველი სამეული, რომელთა მოგვარებასაც აპირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა მომავალი ერთი წლის განმავლობაში, არის სადარბაზოს ადაპტირება (13.2%), საკანალიზაციო სისტემის მონესრიგება (12,4%) და ეზოს კეთილმოწყობა (11.6%). გამოკითხულთა 10%-მა არ იცის, აპირებს თუ არა ამხანაგობა რაიმე პრობლემის მოგვარებას მომავალი წლის განმავლობაში. პრობლემების ჩამონათვალიდან კიდევ ერთხელ ჩანს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის მიმართულებების ინიციატორი მაინც ადგილობრივი ხელისუფლებაა და არა თავად ამხანაგობა.

იმ შემთხვევებში, როდესაც მოგვარებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო პრობლემა (49%), ეს ძირითადად (69%) ადგილობრივი თვითმმართველობის თანადაფინანსებით მოხერხდა, მხოლოდ ადგილობრივი ხელისუფლების დაფინანსებით პრობლემების მოგვარების მაჩვენებელი 12%-ია, ამხანაგობის ყველა წევრის ჩართულობით გარე დაფინანსების გარეშე -4,7%, მხოლოდ რამდენიმე მეზობლის ძალეებით - 5,9%. როგორც მოსალოდნელი იყო, პრობლემების მოგვარების ყველაზე მეტი შემთხვევა თბილისში დასახელდა, ხოლო ყველაზე ნაკლები – ფოთში. აღსანიშნავია, რომ თბილისში მცირე შემთხვევებში დაფინანსება პრობლემის მოგვარებისთვის საერთაშორისო დონორი ორგანიზაციისგან ან ბიზნესისგან იქნა მიღებული.

ცხრილში №19 მოცემულია მრავალბინიან სახლებში არსებული პრობლემების ჩამონათვალი და ის გზა, რომლითაც მოგვარდა აღნიშნული პრობლემა.

### ცხრილი №19. მრავალბინიან სახლებში არსებული პრობლემების მოგვარების გზები

	რესპონდენტთა რაოდენობა, ვინც აღნიშნა, რომ მოაგვარა აღნიშნული პრობლემა	მოაგვარა რამოდენიმე მეზობელმა საკუთარი ძალებით	მოაგვარა მხოლოდ ერთმა ადამიანმა საკუთარი ძალებით	მოაგვარა ადგილობრივმათ ავრობამ მთლიანი დაფინანსებით	მოაგვარა ამხანაგობის ყველა წევრმა საკუთარი ძალებით	შერეობითაა ამხანაგობის ყველა წევრმა მერის/გამგებობის თანადაფინანსებით	მოვიძიეთ დაფინანსება საერთაშორისო ორგანიზაციისგან/ზნესისგან
	<i>რაოდენობა</i>	<i>პროცენტი</i>					
ლიფტის შეკეთება	209	6,7%	5,0%	4,6%	16,7%	65,6%	1,4%
ლიფტის აღდგენა	122	4,9%	1,6%	0,8%	6,6%	77,9%	8,2%
სახურავის შეკეთება	418	2,5%	5,7%	13,6%	2,2%	74,6%	1,4%
წყალსაწრეთი მილის შეკეთება / გამოცვლა	198	5,1%	5,6%	10,1%	3%	73,2%	3%
კანალიზაციის გაწმენდა	223	17,9%	5,8%	15,3%	9,9%	48,4%	2,7%
ცენტრალური მილსადენების შეკეთება	112	10,7%	4,4%	3,6%	3,6%	72,3%	5,4%
მრავალბინიანი სახლის გამაგრება	72	1,4%	1,4%	4,2%	1,4%	83,3%	8,3%

	რესპონდენტთა რაოდენობა, ვინც აღნიშნა, რომ მოაგვარა აღნიშნული პრობლემა	მოაგვარა რამოდენიმე მუშაობელმა საკუთარი ძალებით	მოაგვარა მხოლოდ ერთმა ადამიანმა საკუთარი ძალებით	მოაგვარა ადგილობრივმა აეროზამ მთლიანი დაფინანსებით	მოაგვარა ამხანაგობის ყველა წევრმა საკუთარი ძალებით	შერეონტა ამხანაგობის ყველა წევრმა მერის/გამგეობის თანადაფინანსებით	მოვიბიეთ დაფინანსება საერთაშორისოორ განიზავისგან/ზი ზნესისგან
	<b>რაოდენობა</b>	<b>პროცენტი</b>					
სადარბაზოების გარემონტება	262	3,5%	0,8%	7,6%	3,4%	82,4%	2,3%
უზოს კეთილმოწყობა	331	5,4%	51,7%	3,9%	0%	37,2%	1,8%
მრავალბინიანი სახლის ადაპტაცია ეტლით მოსარგებლებისთვის	33	6,1%	3,0%	6,1%	0%	81,8%	3%
მრავალბინიანი სახლის საზღვრების დადგენა	137	20,4%	2,2%	4,4%	1,5%	70,8%	0,7%
სართულშუა ნაპრალების რეაბილიტაცია	39	2,6%	5,1%	0%	0%	76,9%	15,4%
მიშენებების კონსტრუქციის მდგრადობის პრობლემა	38	2,6%	2,6%	0,1%	0%	78,9%	15,8%
საერთო სარგებლობის კიბის რეაბილიტაცია	130	3,8%	2,3%	3,2%	1,5%	84,6%	4,6%
სადარბაზოს კარის გაკეთება	200	4,5%	0,5%	5%	2%	80%	8%
სენსორული განათება სადარბაზოებში	339	1,5%	2,6%	8,6%	4,7%	77,9%	4,7%

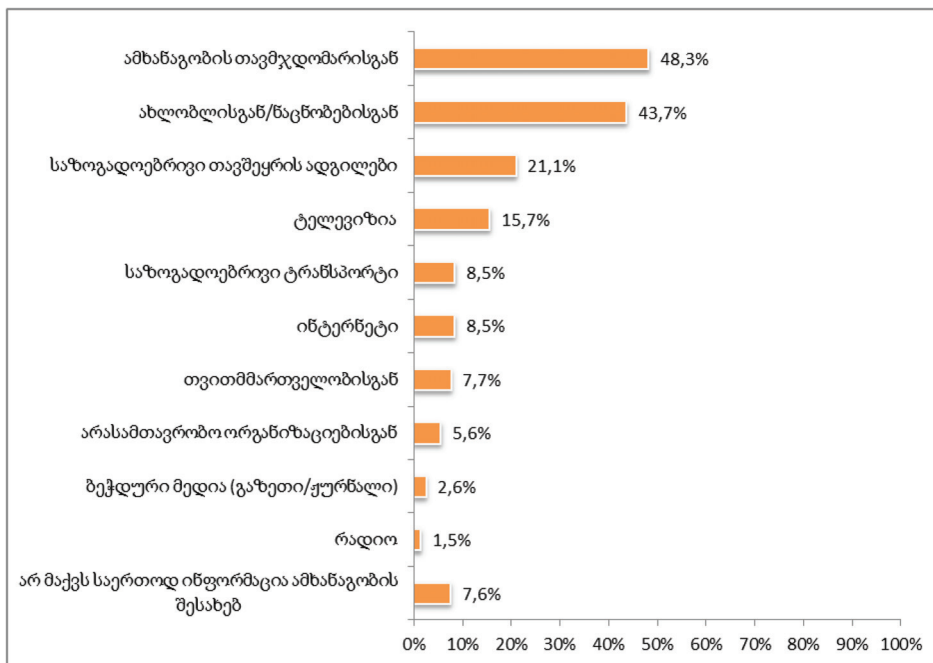
აღსანიშნავია, რომ შესრულებული სამუშაოს შედეგით კმაყოფილების ხარისხი საკმაოდ მაღალია და პრობლემების მიხედვით, ხუთქულიან სკალაზე 3,8 საშუალო ქულიდან 4,4 ქულამდე მერყეობს. რესპონდენტებმა (56 რესპონდენტი), რომლებმაც უკმაყოფილება გამოთქვეს შესრულებულ სამუშაოსთან დაკავშირებით, ამის მიზეზად დაასახელეს შესრულებული სამუშაოს უხარისხობა (სახურავიდან ისევ ჩამოდის წყალი, ლიფტი ხშირად ფუჭდება და ა.შ.). შესრულებული სამუშაოების მიმართ კმაყოფილების ხარისხი შენობის ტიპის მიხედვით არ განსხვავდება, ანუ მრავალბინიანი სახლებისა და ე.წ. „იტალიური ეზოების“ მობინადრეები შესრულებულ სამუშაოებს დაახლოებით ერთნაირად აფასებენ.

მრავალბინიანი სახლის საერთო ქონებაზე უკანონო მშენებლობის სულ 26 შემთხვე-

ვა დასახელდა. აქედან, უმეტეს შემთხვევებში, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობამ ადგილობრივ მუნიციპალიტეტს (51,7%) ან/და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს მიმართა. სტატისტიკურად მნიშვნელოვანი დასკვნების გასაკეთებლად 26 შემთხვევა მცირეა, თუმცა, როგორც მოსალოდნელი იყო, გამგეობისთვის მიმართვის შემდეგ 3 შემთხვევა დადებითად გადაწყდა, ხოლო ამხანაგობის თავმჯდომარისთვის მიმართვის შემთხვევაში – არც ერთი.

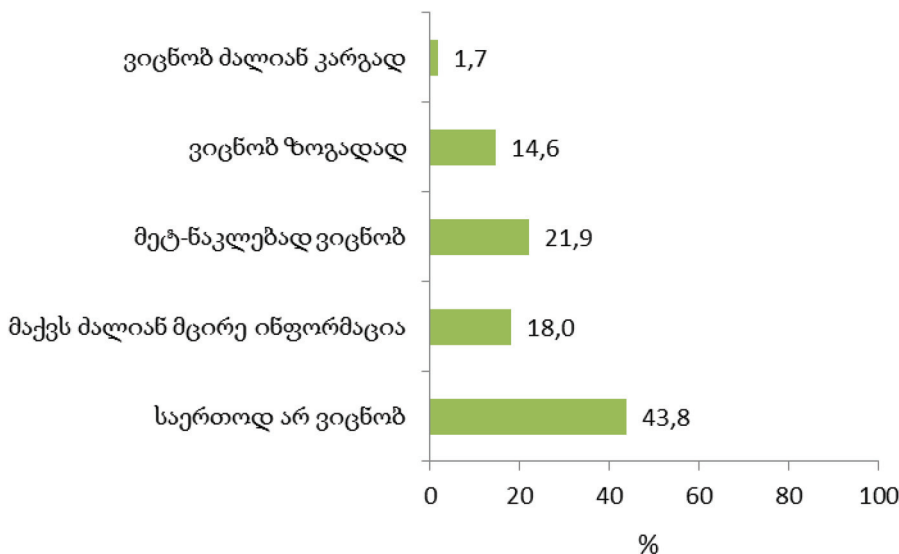
ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებული საკითხების შესახებ რესპონდენტები ინფორმაციას ყველაზე ხშირად ამხანაგობის თავმჯდომარისგან ან ნაცნობისგან იღებენ (დიაგრამა №35).

**დიაგრამა №35. ყველაზე ხშირად საიდან იღებთ ინფორმაციას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობასთან დაკავშირებულ საკითხებზე?**



გამოკითხულთა ორი მესამედი (61.8%) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ კანონს საერთოდ არ იცნობს ან აქვს ძალიან მცირე ინფორმაცია (დიაგრამა №36).

**დიაგრამა №36. იცნობთ თუ არა საქართველოს კანონს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“?**



რაოდენობრივი კვლევისას რესპონდენტები ეცნობოდნენ ფრაზებს, რომლებიც ასახავდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესაძლო უფლება-მოვალეობებს. ცხრილში წარმოდგენილია იმ რესპონდენტთა პროცენტული რაოდენობა, რომლებმაც მიიჩნიეს, რომ ფრაზაში მოცემული განმარტება განსაზღვრულია საქართველოს კანონმდებლობით (ცხრილი №20).



**ცხრილი №20. ჩამოთვლილი ფრაზებიდან, გთხოვთ გვიპასუხოთ, თქვენი აზრით, რომელი მათგანია განსაზღვრული საქართველოს კანონმდებლობით (ცხრილში მოცემული პროცენტები აღნიშნავს დადებით პასუხს)**

№	ფრაზა	%
1	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს, შეიძინოს უძრავი და მოძრავი ქონება.	75,7%
2	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს, იჯარით გასცეს, გააქიროს, გაცვალოს, გაასხვისოს ან ჩამოწეროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო მოძრავი ქონება.	41,9%
3	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს, დააზღვიოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება.	57,6%
4	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს, ისარგებლოს საბანკო კრედიტით.	47,5%
5	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს, ეწეოდეს სამეწარმეო საქმიანობას და მიღებულ მოგებას ანაწილებდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს შორის (არასწორია).	38,0%
6	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს, საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ვალდებულება ამხანაგობის წინაშე, როგორც უძრავ ქონებაზე მიბმული ვალდებულება, თუ ის აღემატება 500 ლარს.	30,1%
7	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას უფლება აქვს, გარიცხოს ამხანაგობის წევრობიდან ბინის მესაკუთრე, თუ ის არ ასრულებს თავის ვალდებულებებს (არასწორია).	53,2%
8	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრი ვალდებულია, თანაბრად მიიღოს მონაწილეობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასა და ექსპლუატაციაში, მიუხედავად იმისა, საერთო კრებაზე მისცა თუ არა მან ხმა ამგვარი ღონისძიების განხორციელებას.	76,4%
9	ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს (ბინის მესაკუთრეს) შეუძლია გავიდეს ამხანაგობიდან თავისი სურვილით (არასწორია).	84,8%

როგორც ცხრილიდან ჩანს, საზოგადოება ნაკლებად არის ინფორმირებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის უფლება-მოვალეობების შესახებ (№5, №7 და №9 ფრაზა არ შეესაბამება სინამდვილეს). საზოგადოება ინფორმირებულია მხოლოდ ამხანაგობის ისეთი ფუნქციების შესახებ, რომლებიც მხოლოდ ადგილობრივი პრობლემების მოგვარებასთანაა დაკავშირებული (მაგალითად, „ამხანაგობის ყველა წევრი ვალდებულია თანაბრად მიიღოს მონაწილეობა ამხანაგობის საერთო ქონების მოვლა-პატრონობასა



და ექსპლუატაციაში, მიუხედავად იმისა, საერთო კრებაზე მისცა თუ არა მან ხმა ამგვარი ღონისძიების განხორციელებას“), ხოლო ამხანაგობის განვითარებაზე ორიენტირებული ფუნქციების შესახებ ინფორმაცია მხოლოდ მცირე ნაწილს აქვს (მაგალითად, „ამხანაგობას უფლება აქვს, იჯარით გასცეს, გააქიროს, გაცვალოს, გაასხვისოს ან ჩამონეროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო მოძრავი ქონება“ და „ამხანაგობას უფლება აქვს, ისარგებლოს საბანკო კრედიტით“).

#### 4. რაოდენობრივი და თვისებრივი კვლევის ანალიზი

საქართველოში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ახალგაზრდა ინსტიტუტია, რომელიც ჯერ კიდევ განვითარების დაბალ საფეხურზეა. მიუხედავად იმისა, რომ 2007 წელს მიღებული კანონი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ინსტიტუტის განვითარებისთვის კარგი საფუძველი იყო, მაინც ვერ მოხერხდა ამხანაგობების ისეთი ორგანიზაციული სტრუქტურის ჩამოყალიბება, რომელიც ეფექტიანად უზრუნველყოფდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის პრობლემების მოგვარებას და საერთო ქონების მოვლა-პატრონობას, გამოყენებასა და განვითარებას.

უნდა აღინიშნოს, რომ ინსტიტუციური განვითარების დონის მიხედვით, თბილისის და სხვა ქალაქებში არსებული მრავალბინიანი სახლების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები მათ მიერ განხორციელებული საქმიანობიდან გამომდინარე, ერთმანეთისგან უმნიშვნელოდ განსხვავდება. დედაქალაქში არსებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები სხვა ქალაქებში არსებულ ამხანაგობებთან შედარებით ინსტიტუციურად უფრო განვითარებულია. ასევე თბილისში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მონაწილეობით უფრო მეტი პროექტია განხორციელებული, ვიდრე სხვა ქალაქებში. ზოგადად, ქალაქებში ეკონომიკური განვითარების დონე განაპირობებს აღნიშნულ განსხვავებას. ამის თქმის საფუძველს იძლევა აგრეთვე ის გარემოებაც, რომ თბილისსა და ბათუმში არსებულ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებში შეინიშნება ოდნავ მეტი ორგანიზაციული განვითარების ნიშნები. აღსანიშნავია, რომ ორივე ქალაქში ბინათმემწეობის ტემპი მაღალია და ახლად შექმნილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობაც განაპირობებს მსგავსი ტიპის განსხვავებას.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ინსტიტუციური განვითარების დაბალი დონის მიზეზი, პირველ რიგში, მისი წევრების ამხანაგობის რეალური ფუნქციებისა და შესაძლებლობების შესახებ ინფორმაციის ნაკლებობაა. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს და თავმჯდომარეებს კარგად არ აქვთ გაცნობიერებული ამხანაგობის ფუნქცია რეალური თვითმმართველობის განხორციელების პროცესში. გამოკითხულთა უმეტესობის აზრით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ერთადერთი ფუნქცია ადგილობრივი პრობლემების მოგვარებაა. საზოგადოებისთვის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დანიშნულება ადგილობრივი პრობლემის მოგვარებასთან ასოცირდება; ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების მართვისა და განვითარების ფუნქციის შესახებ ინფორმაციას კი გამოკითხულთა მხოლოდ ერთი მესამედი ფლობს. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეები ჯერ კიდევ არ აღიქმებიან ადგილობრივ ლიდერებად და თავად თავმჯდომარეებიც საკუთარ თავს უფრო ტექნიკურ მუშაკებად მიიჩნევენ.

საზოგადოებას არ გააჩნია სათანადო ინფორმაცია საქართველოს კანონის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“. გამოკითხულთა ნახევარმა არ იცის, რა უფლებები და მოვალეობები აქვს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას.

აღსანიშნავია, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მიერ განხორციელებული საქმიანობების უმეტესი ნაწილი ადგილობრივი მუნიციპალიტეტების მიერ არის ინიცირებული. უფრო მეტიც, უმეტეს შემთხვევებში თავად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ჩამოყალიბებაც ადგილობრივი ხელისუფლების ინიცირებულია; გამონაკლისს წარმოადგენს ახალაშენებული მრავალბინიანი სახლები, სადაც განხორციელებული საქმიანობის ინიციატორები მობინადრეები არიან. ამ ჯგუფში მაღალია როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის შეფასება, ისე ამხანაგობის ფუნქციების შესახებ ინფორმირებულობის დონე.

როგორც კვლევამ აჩვენა, საზოგადოება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ ინფორმაციას ამხანაგობის თავმჯდომარის ან/და ნაცნობებისგან იღებს. მიუხედავად იმისა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობა მნიშვნელოვნადაა დამოკიდებული თვითმმართველობის ინიციატივაზე, ადგილობრივ თვითმმართველობას ინფორმაციის წყაროდ მხოლოდ გამოკითხულთა უმნიშვნელო ნაწილი ასახელებს (7.7%, დიაგრამა

№36). ამ შედეგიდან გამომდინარე, საზოგადოების ინფორმირებულობის დონის ზრდა, საგარეოდ, თავად თვითმმართველობის მიზნებშიც არ შედიოდა. აღნიშნულის საფუძველზე, შესაძლოა, გაკეთდეს დასკვნა, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებს განიხილავდნენ ინსტრუმენტად, რომელიც ადგილობრივი პრობლემების ორგანიზებულ მოგვარებას აადვილებდა. ეს არის ერთ-ერთი მიზეზი, რომ თავად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეები საკუთარ თავს ტექნიკურ პერსონალად აღიქვამენ და მათი საქმიანობა უფრო მეტად თვითმმართველობის პრიორიტეტებზეა დამოკიდებული, ვიდრე თავად ამხანაგობის წევრების მოთხოვნებზე.

კვლევის შედეგების მიხედვით გამოიკვეთა მოსაზრება, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების შექმნა პოლიტიკური ძალების ინტერესებშიც შედიოდა, რასაც დამატებით ის შედეგიც ამყარებს, რომ თვითმმართველობის მხრიდან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების დაფინანსების უმეტესი შემთხვევები წინასაარჩევნო პერიოდს ემთხვევა.

საზოგადოების უმეტესობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების არსებობას აუცილებლად მიიჩნევს და თვლის, რომ ეს ინსტიტუტი უნდა შენარჩუნდეს. კვლევის შედეგების მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის მიმართულებით ცვლილებების საჭიროებაც დაფიქსირდა, განსაკუთრებით იმ რესპონდენტთა პასუხებში, ვინც უფრო მეტად არის ინფორმირებული ამხანაგობის ფუნქცია-მოვალეობების და დანიშნულების შესახებ. მართალია, რესპონდენტთა აზრით, ეს ცვლილებები ნაკლებად უნდა შეეხოს თავად ამხანაგობის ორგანიზაციულ განვითარებას და უნდა გაიზარდოს თვითმმართველობის მხრიდან დაფინანსება, მაგრამ ასევე მაღალია იმ რესპონდენტთა რიცხვი, რომლებიც ცვლილებებში მოსახლეობის გააქტიურებას გულისხმობენ.

აღსანიშნავია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობაში მოსახლეობის აქტივობის დაბალი ხარისხი, განსაკუთრებით კი მათი ფინანსური თანამონაწილეობის საკითხში. კვლევის შედეგების მიხედვით ყველაზე დიდი პრობლემა ამხანაგობის წევრებს შორის ფინანსური საჭიროებების მობილიზებაა. მიუხედავად იმისა, რომ საზოგადოების ნაწილი თვლის, რომ ფინანსური მონაწილეობა აუცილებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის პრობლემების მოსაგვარებლად, კონკრეტული პროექტების განსახორციელებლად თანხების მობილიზება ჭიანჭურდება, რაც გამომწვეულია, ერთი მხრივ,

მოსახლეობის ეკონომიკური მდგომარეობით და მეორე მხრივ, იმ ფაქტორით, რომ მოსახლეობას ჯერ კიდევ კარგად არ აქვს გაცნობიერებული ერთობლივი ქონების მოვლის აუცილებლობა.

შედარებით პატარა ქალაქებში (ზუგდიდი, ფოთი, ოზურგეთი) თვითმმართველობის ორგანოს და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ერთობლივად დაფინანსებული პროექტების მხოლოდ ერთეული შემთხვევები არსებობს. ამ ეტაპზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები უმეტესად პრობლემის იდენტიფიცირებას და მის ირგვლივ მობილიზებას ახდენენ, ხოლო დაფინანსება მთლიანად ადგილობრივი მუნიციპალიტეტებიდან ხორციელდება.<sup>15</sup> რაც შეეხება მცირეუფფასიან საკითხებს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ასეთ საკითხებს საკუთარი ძალებით აგვარებენ. ამ ეტაპზე ყველა სამიზნე ქალაქში ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები ემზადებიან თანადაფინანსებული პროექტების განსახორციელებლად, თუმცა, მოსახლეობის ეკონომიკური მდგომარეობა ძირითად ხელშემშლელ პირობად მიაჩნიათ და დარწმუნებულები არ არიან, რომ ამხანაგობები თანხების მობილიზებას შეძლებენ.

კვლევის შედეგებიდან ჩანს, რომ ადგილობრივი თვითმმართველობის ინიციატივებმა, ერთი მხრივ, ხელი შეუწყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების შექმნას, ხოლო მეორე მხრივ, გარკვეულწილად შეაფერხა ამხანაგობის, როგორც თვითმმართველობის ყველაზე დაბალი რგოლის განვითარება, რადგან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები დამოკიდებული გახდნენ ადგილობრივი ხელისუფლების მიერ განსაზღვრულ პრიორიტეტებზე და პროგრამებზე, რამაც ხელი შეუშალა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების მიერ ინიციატივის გამოჩენას. თუმცა, აღნიშნულის საფუძველზე არ შეიძლება იმის თქმა, რომ ადგილობრივი ხელისუფლების მხარდაჭერილი პროგრამები არ უნდა განხორციელდეს. საჭიროა ამ პროცესის პარალელურად ხელი შეეწყოს იმ პროექტებსაც, რომლებიც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ინიცირებულია, შესაბამისად, ხელი შეეწყოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ინიციატივების ჩამოყალიბებას.

---

<sup>15</sup>ძირითადად, ეს ეხება ძვირადღირებულ პროექტებს: შენობის გადახურვა, ლიფტის გამოცვლა, ეზოს კეთილმოწყობა.

აღნიშნულის საფუძველზე, შესაძლოა, გაკეთდეს დასკვნა, რომ საქართველოში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ჩამოყალიბების ეტაპი საზოგადოებამ წარმატებით გაიარა და ახლა საჭიროა შემდგომ ეტაპზე გადასვლა, რაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მდგრად განვითარებაზე ორიენტაციას გულისხმობს.

## თავი II: ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის საკანონმდებლო რეგულირება და სასამართლო პრაქტიკა

### 5. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა – ცნება და სამართლებრივი სტატუსი

#### 5.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ცნება

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა“ არის **მრავალბინიან სახლში** მდებარე **საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი**, მათ შორის, **კომერციული** მიზნებისთვის გამოყენებულ ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება.<sup>16</sup>

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ცნების სწორად გასაგებად ყურადღება უნდა მიექცეს მისი შემადგენელი კომპონენტების მნიშვნელობას. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, **მრავალბინიანი სახლი** არის სახლი, რომელიც შედგება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (**ბინისაგან**); ხოლო „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, **„ბინა მრავალბინიან სახლში“** არის 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.

აღნიშნულის საფუძველზე შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის:

---

<sup>16</sup>„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ა“ ქვეპუნქტი.

1. მხოლოდ საცხოვრებელი ფართობების მესაკუთრეთა გაერთიანება.
2. მხოლოდ არასაცხოვრებელი (მათ შორის, კომერციული) ფართობების მესაკუთრეთა გაერთიანება.
3. საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (მათ შორის, კომერციული) ფართობების მესაკუთრეთა გაერთიანება.

არაერთგვაროვანია სასამართლო პრაქტიკა იმ საკითხთან დაკავშირებით, წარმოადგენს თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას კომერციული ფართობების მესაკუთრეთა გაერთიანება ისეთ შენობაში, სადაც განთავსებულია მხოლოდ კომერციული ფართობები (მაგალითად, სავაჭრო ცენტრი).

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის არა მარტო მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობების მესაკუთრეთა გაერთიანება, არამედ როგორც მხოლოდ საცხოვრებელი ფართობების მესაკუთრეთა გაერთიანება, ასევე **მხოლოდ არასაცხოვრებელი ფართობების** გაერთიანება და **ცალკე აღებული მხოლოდ კომერციული მიზნებისათვის** გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება...“.<sup>17</sup> მოცემულ საქმეში საუბარი იყო სავაჭრო ცენტრზე, რომელიც სასამართლომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობად მიიჩნია.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა პალატის განმარტებით, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში მდებარე საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება, „გ“ ქვეპუნქტის თანახმად კი მრავალბინიანი სახლი არის სახლი, რომელიც შედგება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნისაგან (ბინისაგან), რაც იმას ნიშნავს, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ წარმოადგენს მხოლოდ არასაცხოვრებელი ფართობისა და კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანებას...“.<sup>18</sup> ამ გადაწყვეტილებაში საუბარია 14-სართულიან შენობაზე, სადაც არც ერთი საცხოვრებელი ბინა არ არის განთავსებული.

<sup>17</sup>იხ. სუსგ. საქმე Nას-1152-1098-2013.

<sup>18</sup>იხ. სუსგ. საქმე Nბს-180-173 (კ-13).

უზენაესი სასამართლოს მსჯელობა შესაძლოა, არასრულად ჩაითვალოს. მან არ გაითვალისწინა ტერმინის „ბინა მრავალბინიან სახლში“ განმარტება. ეს ტერმინი გულისხმობს როგორც საცხოვრებელ, ასევე არასაცხოვრებელ ფართობებს.<sup>19</sup> შესაბამისად, მხოლოდ კომერციული ფართობების მესაკუთრეების ცალკე გაერთიანებაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობად უნდა ჩაითვალოს.

## 5.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სამართლებრივი სტატუსი

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა იურიდიული პირი არ არის, თუმცა, ამავე მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, მას აქვს განცალკევებული ქონება, მას შეუძლია თავისი სახელით შეიძინოს ქონებრივი და არაქონებრივი უფლებები და ვალდებულებები. სასამართლო დავებში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ხშირად წარმოდგენილია როგორც მოსარჩელის, ასევე მოპასუხის სტატუსით. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის ორგანიზებული წარმონაქმნი, რომელსაც ჰყავს თავმჯდომარე და ასევე შეიძლება ჰქონდეს მართვის სხვა ორგანოებიც. ფაქტობრივად, სამართლებრივი თვალსაზრისით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა იურიდიულ პირს უთანაბრდება.

ზოგიერთი ქვეყნის სამართალი, მართალია, ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობას იურიდიულ პირად არ მიიჩნევს, მაგრამ სასამართლო პრაქტიკა მას სამართლებრივ ურთიერთობებში იურიდიულ პირს უთანაბრებს და კავშირის სპეციალურ ნაირსახეობად (სუი გენესის) აღიარებს.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup>ზევით აღნიშნული ფაქტი გაუგებრობას იწვევს ასევე მოსახლეობაშიც. ხშირად, ბინის მესაკუთრეები ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრად არ განიხილავენ მათ კორპუსში კომერციული ფართობების მესაკუთრეებს, რადგან ფიქრობენ, რომ ამხანაგობის წევრი მხოლოდ საცხოვრებელი ფართობის მესაკუთრეა, რაც არასწორი შეხედულებაა.

<sup>20</sup>ლადო ჭანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2011 წელი, გვ. 277, შემდგომი მითითებით: Wolf Manfred, Wellenhofer Marina, Sachenrecht, 25. Aufl., Beck, München, 2010, § 3, Rn. 40.



## 6. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობა

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა მესაკუთრეთა გაერთიანებას წარმოადგენს, თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ ეს არ არის ნებაყოფლობითი, თავისუფალი ნების საფუძველზე შექმნილი გაერთიანება. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის არსებობა დაკავშირებულია გარკვეულ ობიექტურ გარემოებებთან. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ამ კანონის ამოქმედებით (2007 წლის პირველი აგვისტო) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა დაფუძნებულად ითვლება ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც **განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა.**

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი უშვებს ამხანაგობის დაფუძნების შესაძლებლობას ასევე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეებისთვისაც. ამ შემთხვევაში გაერთიანება არის ნებაყოფლობითი და მისი წარმოშობისათვის აუცილებელია მესაკუთრეების ნების გამოვლენა. ბინათმესაკუთრეთა ასეთ ამხანაგობას ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობა ეწოდება და მასზე არ ვრცელდება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოთხოვნები.

ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განმარტებით „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის იქ, სადაც მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში არსებული ინდივიდუალური საკუთრების საგანი **საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში**, რომლის მესაკუთრე ავტომატურად ითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრად. მთლიანობაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისათვის დამახასიათებელია ის, რომ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი რეგისტრირებული უნდა იყოს საკუთრების უფლებით საჯარო რეესტრში“.<sup>21</sup> ბინაზე საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გარეშე, საკუთრების უფლება წარმოშობილად ვერ ჩაითვლება.<sup>22</sup>

<sup>21</sup>იხ. სუსგ. საქმე Nას-557-526-2011.

<sup>22</sup>იხ. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე მუხლი.



როდესაც საუბარია საცხოვრებელ კორპუსზე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის არსებობა-არარსებობის საკითხთან დაკავშირებით კითხვები არ ჩნდება, თუმცა, სხვა ტიპის დასახლებებში (მაგალითად, ე.წ. „იტალიურ ეზოებში“) შესაძლოა, წარმოიშვას სირთულეები როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის არსებობა-არარსებობასთან, ისე ინდივიდუალური და საერთო საკუთრების გამიჯვნასთან დაკავშირებით. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის არსებობა-არარსებობის საკითხს დიდი მნიშვნელობა აქვს სამართლებრივი თვალსაზრისით. ამ ფაქტზეა დამოკიდებული, მესაკუთრეებს შორის ურთიერთობა „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით მონესრიგდება თუ სამოქალაქო კოდექსის ნორმებით. ეს ორი სამართლებრივი აქტი საერთო საკუთრებასთან დაკავშირებულ საკითხებს განსხვავებულად აწესრიგებს.

საინტერესოა, რომელი მომენტიდან შეიძლება ჩაითვალოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა წარმოშობილად ახალაშენებულ კორპუსში. მისი წარმოშობა დაკავშირებული იქნება ინდივიდუალური საკუთრების საგნის რეგისტრაციასთან საჯარო რეესტრში. როდესაც მოხდება ორზე მეტი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის რეგისტრაცია, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა სწორედ ამ მომენტიდან დაიწყებს არსებობას. თუ ინდივიდუალური საკუთრების საგნები წინასწარ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში (რაც არც თუ იშვიათად ხდება), მაშინ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობა უნდა დაუკავშირდეს ამ ინდივიდუალური საკუთრების საგნების შექმნას, ანუ იმ მომენტს, როცა მრავალბინიანი სახლის მშენებლობა დასრულდება.

## 7. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა

### 7.1. ლეგალური დეფინიცია

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის **ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში.**<sup>23</sup> ტერმინების – „ბინა“, „ბინის მესაკუთრე“ და „მრავალბინიანი სახლი“ მნიშვნელობაზე უკვე იყო საუბარი. თუმცა, კიდევ ერთხელ უნდა აღინიშნოს, რომ მესაკუთრე

---

<sup>23</sup> „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის პირველი პუნქტი.

არის პირი, ვის სახელზედაც რეგისტრირებულია უძრავი ქონება საჯარო რეესტრში. მხოლოდ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება, თუნდაც ეს ნაკვეთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების საზღვრებში იყოს მოქცეული, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობას არ წარმოშობს,<sup>24</sup> რადგან საკუთრების უფლება უნდა ვრცელდებოდეს შენობაზე ან შენობის ნაწილზე.

ბინის მესაკუთრე შეიძლება იყოს ნებისმიერი კერძო სამართლის სუბიექტი (ფიზიკური პირი, იურიდიული პირი, პირთა გაერთიანება).

## **7.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა და სახელმწიფო, როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-8 მუხლის მე-2 ნაწილის პირველი წინადადების მიხედვით, სახელმწიფო ორგანოებისა და საჯარო სამართლის იურიდიული პირების კერძო სამართლებრივი ურთიერთობები სხვა პირებთან ასევე წესრიგდება სამოქალაქო კანონებით, თუკი ეს ურთიერთობები, სახელმწიფოებრივი ან საზოგადოებრივი ინტერესებიდან გამომდინარე, საჯარო სამართლით არ უნდა მონესრიგდეს. აქედან გამომდინარე, თუ ბინის მესაკუთრე არის **სახელმწიფო ორგანო** ან **საჯარო სამართლის იურიდიული პირი**, ისინი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებად უნდა ჩაითვალოს.

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეიძლება ჰქონდეს წევრების ქონებისგან განცალკევებული ქონება. ამხანაგობა შეიძლება იყოს როგორც მოძრავი, ასევე უძრავი ქონების მესაკუთრე. უძრავ ქონებას მიეკუთვნება საცხოვრებელი ბინები და არასაცხოვრებელი ფართობები. სამოქალაქო კოდექსის 1512-ე მუხლის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები წარმოადგენენ ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების უფლებამონაცვლეებს. მათზე მემკვიდრეობით შეიძლება გადავიდეს საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის საკუთრება. საჯარო რეესტრის ოფიციალურ ვებგვერდზე გან-

---

<sup>24</sup>იხ. სუსგ. საქმე Nას-1319-1339-2011.

თავსებული ინსტრუქციის მიხედვით, „საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ყოფილი კოოპერატივის ქონებაზე, თავდაპირველ ეტაპზე, უნდა განხორციელდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაზე, ხოლო შემდგომ კი – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნევრებზე“.<sup>25</sup> ამის გამო, არც თუ იშვიათად, ბინის მესაკუთრედ რეგისტრირებულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა. ასეთ შემთხვევაში, თავად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ჩაითვლება თავისივე მრავალბინიანი სახლის ამხანაგობის ნევრად.

როგორც წესი, სახელმწიფოს ბალანსზე მყოფ ან ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის ბინებს ჰყავს კანონიერი მოსარგებლეები. სწორედ ისინი სარგებლობენ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნევრთა საერთო ქონებით და ურთიერთობენ ამხანაგობის სხვა ნევრებთან. მიუხედავად ამისა, რადგან ასეთი მოსარგებლეები მესაკუთრეებს არ წარმოადგენენ, მათზე არ ვრცელდება ბინის მესაკუთრეებისთვის კანონით მინიჭებული უფლებები და დაკისრებული მოვალეობები. ეს უფლებები და ვალდებულებები გავრცელდება შესაბამისად სახელმწიფო ორგანოებზე ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებზე. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ეს საკითხი მონესრიგებას საჭიროებს.

ყველაზე მარტივი გამოსავალია პრივატიზაციის პროცესის დასრულება, ასევე კოოპერატივის ბინებზე კოოპერატივის ნევრების საკუთრების უფლებების დროული რეგისტრაცია. გარდამავალ ეტაპზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების შეუფერხებლად ფუნქციონირებისთვის მიზანშეწონილი იქნება, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნევრებად ჩაითვლებიან სახელმწიფოს ბალანსზე აღრიცხული და ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების ბინების კანონიერი მოსარგებლეები. ასეთი მოსარგებლეები არიან:

1. ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობების (საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების) სახლებში არსებული ბინებით მოსარგებლეები – ორდერში მითითებული პირები ან მათი მემკვიდრეები.<sup>26</sup>

<sup>25</sup><http://msg.com.ge/iust/main/page/5/121>

<sup>26</sup> „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №71 ბრძანების 55-ე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების (საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების) სახლებში არსებულ ბინებზე საკუთრების მონუმობის მიღების უფლება აქვს ორდერში შეტანილ ყველა პირს ან იმ პირებს, რომლებიც ცნობილი არიან ორდერში შეტანილი პირების მემკვიდრეებად.

2. სახელმწიფო საბინაო ფონდის ბინებით მოსარგებლები – ფიზიკური პირები, რომლებიც უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული დოკუმენტის (ინდივიდუალური ადმინისტრაციული სამართლებრივი აქტი, ბინის ორდერი, საბინაო წიგნი და სხვა) საფუძველზე კანონიერად სარგებლობენ საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული ან არაიზოლირებული) ფართობით, ხოლო კანონიერი მოსარგებლის გარდაცვალების შემთხვევაში, მისი მემკვიდრე.<sup>27</sup>

ამ შემთხვევაში მიზანშეწონილი იქნება, თუ კანონიერ მოსარგებლებზე გავრცელდება იგივე რეჟიმი, რაც ბინის მესაკუთრეებზე.

### **7.3. ბინის თანამესაკუთრების ამხანაგობის წევრობის საკითხი**

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, 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 უხუცესი მესაკუთრე. მართალია, თანამესაკუთრეებიდან მხოლოდ ერთი მესაკუთრე მონაწილეობს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობაში, თუმცა, ყველა მათგანი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრად ითვლება. წარმომადგენლის დანიშვნა იმიტომ არის აუცილებელი, რომ საერთო კრებაზე თანამესაკუთრეები სარგებლობენ მხოლოდ ერთი ხმის უფლებით და ეს უფლება გამოყენებული უნდა იქნეს. მიუხედავად იმისა, რომ დანარჩენი თანამესაკუთრეები აქტიურად არ მონაწილეობენ ამხანაგობის საქმიანობაში, მათ აქვთ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ყველა უფლება და ასევე წევრობიდან გამომდინარე ყველა ვალდებულება.

---

<sup>27</sup>კანონიერი მოსარგებლებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ კანონიერი მოსარგებლებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ საქართველოს მთავრობის №189 დადგენილების მე-2 მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტი.

#### 7.4. „იძულებითი“ ნევროზის კონსტიტუციურობის საკითხი

ამხანაგობის ნევროზა დამოკიდებული არ არის მესაკუთრის ნებაზე. ფაქტობრივად, ამხანაგობის ნევროზა არის ვალდებულება. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნევროზა წარმოიშობა მრავალბინიან სახლში ინდივიდუალური საკუთრების შექმნისთანავე.<sup>28</sup> 2007 წლის 25 ოქტომბერს საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოში ამ საკითხთან დაკავშირებით საკონსტიტუციო სარჩელიც კი იქნა აღძრული. მოსარჩელე ითხოვდა, რომ არაკონსტიტუციურად ყოფილიყო ცნობილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტი<sup>29</sup> და მე-19 მუხლის პირველი პუნქტი,<sup>30</sup> რადგან, მისი აზრით, ეს ნორმები ეწინააღმდეგებოდა კონსტიტუციის 26-ე მუხლს (გაერთიანების თავისუფლება). ეს სარჩელი არ დაკმაყოფილდა. საკონსტიტუციო სასამართლოს განმარტებით „ნევროზა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაში ეფუძნება არა პირის სუბიექტურ გადანყვეტილებას, არამედ იმ ობიექტურ გარემოებას, რომ მას აქვს საკუთრება ბინაზე მრავალბინიან სახლში. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნევროზა, ამ შემთხვევაში, პირის თვითრეალიზაციის, თავისუფალი განვითარების უფლების ჯგუფური განხორციელების ფორმა კი არ არის, არამედ თავად საკუთრების ობიექტის ბუნებიდან გამომდინარე და ელემენტარული საყოფაცხოვრებო და საარსებო მოთხოვნილებების დაკმაყოფილების ობიექტური გარემოებით განპირობებული რეალობა. ბინათმესაკუთრეთა გაერთიანება ხდება უძრავი ნივთისადმი სამართლებრივი დამოკიდებულების ობიექტური ფაქტორის გამო. გაერთიანების ნევროზა წყდება ავტომატურად, ბინაზე საკუთრების უფლების დაკარგვისთანავე ანუ ამ ობიექტური ფაქტორის გაქრობისთანავე. პირის სუბიექტურ დამოკიდებულებას აქაც არ აქვს გადამწყვეტი მნიშვნელობა“.<sup>31</sup> საბოლოოდ, სასამართლომ დაასკვნა, რომ ბი-

<sup>28</sup> „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-19 მუხლის მე-3 პუნქტი.

<sup>29</sup> ნორმის შინაარსი: „ამ კანონის ამოქმედებით დაფუძნებულად ითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა“.

<sup>30</sup> ნორმის შინაარსი: „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში“.

<sup>31</sup> საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება №2/2/439.

ნათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის ობიექტური საჭიროებების გამო წარმოშობილი სუბიექტი და არ წარმოადგენს კონსტიტუციის 26-ე მუხლით გათვალისწინებული თავისუფალი ნების საფუძველზე ჩამოყალიბებულ გაერთიანებას. მისი წევრობა არ უნდა იყოს მესაკუთრის ნებაზე დამოკიდებული. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ არის ის გაერთიანება, რომელზედაც საქართველოს კონსტიტუციის 26-ე მუხლით გათვალისწინებული გაერთიანების თავისუფლება უნდა გავრცელდეს. ზევით აღნიშნულიდან გამომდინარე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობის ხასიათი საქართველოს კონსტიტუციას არ ეწინააღმდეგება.

### **7.5. ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრი, როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1512-ე მუხლის მიხედვით, საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივები, როგორც იურიდიული პირები, 1997 წლის 25 ნოემბრიდან გაუქმებულად ჩაითვალა. მათ უფლებამონაცვლეებად მიჩნეულ იქნა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობები. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლომ ერთ-ერთი გადაწყვეტილებით დააკმაყოფილა ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრის სარჩელი და იგი კოოპერატივის უფლებამონაცვლე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრად ცნო (მიუხედავად იმისა, რომ მას კორპუსში ინდივიდუალურ საკუთრებაზე უფლება არ ჰქონდა).<sup>32</sup> სამოქალაქო კოდექსის 1512-ე მუხლის ამგვარი განმარტებიდან გამომდინარე, შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა, რომ თუ პირი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრი იყო, ის ავტომატურად უნდა ჩაითვალოს კოოპერატივის უფლებამონაცვლე ამხანაგობის წევრადაც.

ეს გადაწყვეტილება ეწინააღმდეგება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონის ნორმებს, რომელთა მიხედვითაც, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობა დაკავშირებულია ბინაზე საკუთრების უფლებასთან, თუმცა, სამოქალაქო კოდექსის

<sup>32</sup>იხ. სუსგ. საქმე №ას-552-520-2010.

1512-ე მუხლის დანაწესი იძლევა ამგვარი განმარტების საშუალებას. ასევე აღსანიშნავია, რომ საქართველოს უზენაესმა სასამართლომ დაუშვებლად ცნო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკასაციო საჩივარი აღნიშნულ საქმეზე და განაცხადა, რომ სააპელაციო სასამართლოს მიერ არსებითად სწორი გადაწყვეტილება იყო მიღებული.

მესაკუთრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინების საერთო ფართობთან. შესაბამისად, ინდივიდუალურ საკუთრებაზე უფლების არარსებობის შემთხვევაში საერთო ქონებაზე უფლება არ წარმოიშობა. ამ მხრივ ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის წევრი სარგებელს არ იღებს. თუმცა გასათვალისწინებელია, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ტექსტში ესა თუ ის უფლება/მოვალეობა დაკავშირებულია არა ბინაზე საკუთრებასთან, არამედ ამხანაგობის წევრობასთან. მაგალითად, 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.<sup>33</sup> (იგივე შეიძლება ითქვას მე-101 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებზე). ასევე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრედიტორების მოთხოვნები შეიძლება დაკმაყოფილდეს **მისი წევრების** ქონებიდან. როგორც აღნიშნული ნორმებიდან ჩანს, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი სარგებლობს გარკვეული უფლებებით და ეკისრება გარკვეული მოვალეობები, მიუხედავად იმისა, არის თუ არა ის ბინის მესაკუთრე.

შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა, რომ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მომზადების და მიღების დროს სათანადოდ არ იყო გათვალისწინებული ის ურთიერთობები, რომლებიც წარმოიშობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის, როგორც საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების უფლებამონაცვლეობიდან

---

<sup>33</sup> „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტი.



გამომდინარე. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მესაკუთრე და არამესაკუთრე წევრებს შორის უფლებებისა და მოვალეობების დიფერენციაცია შესაძლოა კარგი გამოსავალი იყოს ამ სიტუაციიდან.

## 8. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანები

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას აქვს მისი ბუნებიდან ობიექტურად გამომდინარე ამოცანები. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანები განპირობებულია საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობის აუცილებლობით. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ვერ დასახავენ სხვა მიზნებს მათი სუბიექტური მისწრაფებების განსახორციელებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ფარგლებში, ან ვერ შეამცირობენ ამხანაგობისათვის დასახულ მიზნებს, რადგანაც ეს ეწინააღმდეგება თავად ამხანაგობის ბუნებას. ამისთვის მათ სხვა ტიპის გაერთიანების შექმნა მოუწევთ.<sup>34</sup>

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-13 მუხლის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანებია **საერთო საკუთრების მოვლა-პატრონობა, ექსპლუატაცია და განვითარება**. ამავე კანონის მე-3 მუხლის „ზ“, „თ“ და „ი“ ქვეპუნქტების თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ექსპლუატაცია გულისხმობს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ფუნქციური გამართულობის და გამართული ფიზიკურ-ტექნიკური მდგომარეობის უზრუნველყოფისკენ მიმართულ ქმედებებს; ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობა – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ყოველდღიური ფუნქციონირებისთვის საჭირო ქმედებებს; ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარება – ქმედებას, რომელიც მიმართულია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გაუმჯობესებისაკენ, ფუნქციური ცვლილებებისაკენ ან რეკონსტრუქციისაკენ. როგორც წესი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობა, სწორედ ამ მიზნების

<sup>34</sup>საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება №2/2/439.



მიღწევისკენ არის მიმართული. მიზნის მიღწევის გზა შეიძლება სხვადასხვანაირი იყოს.

ზევით ჩამოთვლილი ფუნქციების გარდა, 2007 წლის 11 ივლისის კანონი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ ამხანაგობებს საკმაოდ მნიშვნელოვან ფუნქციას უმატებს (რაც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ჩვეული საქმიანობა არ არის). კერძოდ, მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, ამხანაგობის კრების ოქმის საფუძველზე შესაძლებელია 2007 წლის 1 აგვისტოს მდგომარეობით ბინათმესაკუთრეთა ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული სამეურნეო სათავსების (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.) რეგისტრაცია ინდივიდუალურ საკუთრებაში. ამისათვის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობამ უნდა დაადასტუროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მიერ სამეურნეო სათავსების ფაქტობრივი მფლობელობა კანონის ძალაში შესვლის დროს. შესაძლოა, რომ ამ ნორმის შემოღებით კანონმდებელს სამეურნეო სათავსებზე საკუთრების უფლების შესახებ დავების ადგილობრივ დონეზე, მეზობლებს შორის მშვიდობიანი მოგვარება სურდა, თუმცა, აღნიშნულ რეგულაციას შედეგად საკმაოდ ბევრი სასამართლო პროცესი მოჰყვა. ამ თემაზე უფრო დანვრილებით ქვევით იქნება საუბარი.

## **9. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება**

### **9.1. კრების გადაწყვეტილების სამართლებრივი ბუნება**

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები გადაწყვეტილებებს იღებენ კრებაზე. უშუალოდ კრების ჩატარების პროცედურული საკითხების განხილვამდე მოკლედ იქნება განხილული, რას წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისადგენს ბკრების გადაწყვეტილება.

სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე მიღებული გადაწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას და მასზე ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი ნაწილით გათვალისწინებული ნორმები გარიგებათა შესახებ.<sup>35</sup> ასეთი გარიგებისათვის დამახასიათებელია ზოგად-

---

<sup>35</sup>იხ.სუსგ. საქმე Nას-841-789-2012.

დად გარიგებისათვის დადგენილი წესები იმ თავისებურებების გათვალისწინებით, რაც განსაზღვრულია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით.<sup>36</sup>

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 54-ე მუხლის თანახმად, ბათილია გარიგება, რომელიც არღვევს კანონით დადგენილ წესსა და აკრძალვებს, ეწინააღმდეგება საჯარო წესრიგს ან ზნეობის ნორმებს. იმისათვის, რომ მომავალში ამხანაგობის კრების ოქმი ბათილად არ იქნეს ცნობილი, საჭიროა გადაწყვეტილების მიღების პროცესში კანონით დადგენილი პროცედურების დაცვა.

## 9.2. კრების მოწვევა

როგორც უკვე აღინიშნა, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გად-  
აწყვეტილება წარმოადგენს მრავალმხრივ გარიგებას. ნების გამოვლენა უნდა მოხდეს  
სათანადო წესით ჩატარებულ კრებაზე.

კრების ჩასატარებლად, პირველ რიგში, საჭიროა მისი მოწვევა. „ბინათმესაკუთრეთა  
ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით,  
კრების მოწვევის შესახებ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს უნდა ეცნობოს  
წერილობით.

საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, „იმ გადაწყვეტილების მიღე-  
ბისთვის, რომლისთვისაც საკმარისია ამხანაგობის წევრთა 2/3 (განსხვავებით კანონის  
მე-10 მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა), მოქმედებს პრე-  
ზუმფცია, რომლის თანახმად ამხანაგობის წევრთა 2/3-ის მიერ გამოვლენილი ნება  
საკმარისია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ამხანაგობის ყველა წევრი გაფროთხილებული  
იყო კრების თაობაზე და მოწვეული იყვნენ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“  
საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-4 პუნქტის მოთხოვნათა დაცვით. ამ ნორმის მი-  
ზანია უზრუნველყოფილ იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის უფლებათა

<sup>36</sup>იხ. სუსგ. საქმე Nას-897-1183-09.

რეალიზაცია. იმ შემთხვევაში, თუ ამხანაგობის წევრები, რომლებიც არ იყვნენ გაფრთხილებული და მონვეული კრებაზე, შემდეგ ეთანხმებიან მის მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებას, მიუთითებს იმაზე, რომ მათი, როგორც ბინათმესაკუთრის უფლებები, რეალიზებულია.“<sup>37</sup>

ამ განმარტებიდან გამომდინარე, კრებაზე ყველა წევრი მინვეული უნდა იქნეს წერილობით. ეს წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაშიც, თუ გადაწყვეტილება მიღებული იქნება ხმათა საკმარისი რაოდენობით. თუ ყველა წევრი არ იქნა კრებაზე მინვეული, მაშინ იმისათვის, რომ გარიგება (კრების გადაწყვეტილება) ნამდვილად ჩაითვალოს, ის წევრები, რომლებიც არ იყვნენ კრებაზე მინვეული, უნდა დაეთანხმონ გადაწყვეტილებას. წინააღმდეგ შემთხვევაში კრების ოქმი ჩაითვლება ბათილად, როგორც კანონსაწინააღმდეგო გარიგება.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არ განმარტავს, რას გულისხმობს სიტყვები „უნდა ეცნობოს წერილობით“ (27-ე მუხლის მე-4 პუნქტი). „თბილისელების ადვოკატის“ პუბლიკაციაში – „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა“<sup>38</sup> რჩევის სახით მითითებულია, რომ ინფორმირება უნდა მოხდეს **დაზღვეული წერილის ან ხელზე ჩაბარების** საშუალებით (როცა გზავნილის ჩაბარება დასტურდება მეორე ეგზემპლარზე ხელმოწერით). პრობლემა ჩნდება მაშინ, როცა აღნიშნული წესით ვერ ხერხდება ყველა ბინათმესაკუთრის ინფორმირება. მაგალითად, თუ მესაკუთრეს ბინა დაკეტილი აქვს და მეზობლებისთვის მისი ადგილსამყოფელი უცნობია, მესაკუთრე გაემგზავრა სხვა დასახლებულ პუნქტში ან საზღვარგარეთ და ა. შ. ცხადია, ასეთ შემთხვევებში ვერც ერთი აღნიშნული საშუალებით მისი ინფორმირება ვერ მოხერხდება. იმისათვის, რომ მსგავსმა შემთხვევებმა ამხანაგობის საქმიანობის პარალიზება არ გამოიწვიოს, სასურველია, ამ საკითხის კანონმდებლობით მოწესრიგება.

ასევე შესაძლოა ბინათმესაკუთრეთა ინფორმირების განსხვავებული წესის დადგენა ამხანაგობის წესდებით. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კან-

<sup>37</sup>იხ. სუსგ.საქმე Nას-897-1183-09.

<sup>38</sup>დავით კიკალეიშვილი, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა“, „თბილისელების ადვოკატის“ გამოცემა, 2011 წელი.

ონის 27-ე მუხლის მე-4 პუნქტი იმპერატიული ნორმა არ არის. ის შეიძლება შეიქცვალოს ან შევსებულ იქნეს წესდებით. შესაძლოა, დადგინდეს ინფორმირების განსხვავებული ფორმები, რომლებიც უფრო კომფორტული იქნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებისათვის (მაგალითად, ინფორმირება ელექტრონული ფოსტით, მოკლე ტექსტური შეტყობინებით, სოციალური ქსელის მეშვეობით, თუნდაც ამხანაგობის ეზოში მდგარ ხეზე გამოკვრით). თუმცა, წესდების მისაღებად უნდა ჩატარდეს მინიმუმ ერთი კრება მაინც, შესაბამისად, სასურველია, კანონმდებლობით აღნიშნული საკითხების მონესრიგება.

პრაქტიკაში გავრცელებულია კრების მონვევის შესახებ ინფორმაციის გაკვრა სადარბაზოებში, ლიფტებში და ა. შ. საინტერესოა, ჩაითვლება თუ არა ეს წერილობით ინფორმირებად. იმისათვის, რომ მესაკუთრეს ეცნობოს კრების მონვევის შესახებ, შეტყობინება ადრესატამდე უნდა მივიდეს. შესაძლოა, იმ პერიოდში, როდესაც შეტყობინება გაკრულია სადარბაზოში, ბინის მესაკუთრე სახლში არ მივიდეს ან სახლიდან საერთოდ არ გამოვიდეს. დავის შემთხვევაში, ფაქტობრივად, შეუძლებელი იქნება იმის მტკიცება, რომ ამხანაგობის ყველა წევრმა ნახა შეტყობინება. სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით მტკიცების ტვირთი იმის შესახებ, რომ კრება ჩატარებულია კანონის ნორმების დაცვით, ეკისრება:

ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს, რომელიც ადგენს და ხელს აწერს კრების ოქმს; და ბ) იმ პირს, ვის სასარგებლოდაც მოხდა გადანყვეტილების მიღება.<sup>39</sup> აქედან გამომდინარე, კარგი იქნება, თუ ამხანაგობის თავმჯდომარე კრების მონვევისას და ჩატარებისას კანონის ყველა მოთხოვნის დაცვის დამადასტურებელ მტკიცებულებებს შეაგროვებს. სწორედ ამიტომ, „თბილისელების ადვოკატის“ პუბლიკაციაში „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა“ შეტყობინების ჩაბარების საუკეთესო საშუალებად დაზღვეული წერილის გაგზავნა ან ხელზე ჩაბარების მეთოდის გამოყენება დასახელებული. ორივე შემთხვევაში გამგზავნს ექნება დოკუმენტი, რომლითაც დასტურდება ჩაბარება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, ბინათმესაკუთრეთა ინფორმირება

<sup>39</sup>იხ. სუსგ. საქმე Nას-177-170-2013.

შეტყობინების მხოლოდ საჯაროდ გავრცელებით მიზანშეწონილი და რეკომენდებული არ არის.

ამ საკითხთან დაკავშირებით საინტერესოა ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება №2/ბ-507. სასამართლოს განმარტებით, „კრების შესახებ ინფორმაციის მიწოდების ფორმა სხვადასხვაგვარია. ფორმას პრინციპული მნიშვნელობა არ აქვს. მთავარია ამხანაგობის წევრმა იცოდეს კრების შესახებ, იცოდეს რა საკითხი იხილება და სად და როდის ტარდება კრება. ამხანაგობის ინფორმირება დასაშვებია საჯარო შეტყობინებითაც. კერძოდ, თუ დღის წესრიგისა და კრების თარიღისა და ადგილის შესახებ ინფორმაცია პერსონალურად არ იქნება თითოეულ წევრზე გადაცემული, მაშინ ინფორმაცია კრების ჩატარების ადგილისა და თარიღის, ასევე დღის წესრიგის შესახებ უნდა განთავსდეს თვალსაჩინო ადგილას“.<sup>40</sup> ამ შემთხვევაში სასამართლომ განაცხადა, რომ თუ კრების დღის წესრიგის, დროისა და ადგილის შესახებ შეტყობინება გამოკრული იქნებოდა თვალსაჩინო ადგილას, სასამართლო ჩათვლიდა, რომ ამხანაგობის წევრები კრებისა და განსახილველი საკითხების შესახებ გაფრთხილებული იყვნენ კანონით დადგენილი წესით. თუმცა, ასევე აღნიშნა, რომ ფორმას პრინციპული მნიშვნელობა არ აქვს, თუ ამხანაგობის წევრმა იცის კრების მოწვევის შესახებ (რაც გულისხმობს, რომ შეტყობინება მივიდა ადრესატთან). შესაბამისად, ინფორმირების ასეთი საშუალების გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ მაშინ, როდესაც ამ ფორმით შეტყობინება უზრუნველყოფს ყველა ბინის მესაკუთრის ინფორმირებას. თუ ამკარაა, რომ რომელიმე ბინის მესაკუთრე შეტყობინებას ვერ მიიღებს, შეტყობინების სადარბაზოში ან სხვა საჯარო ადგილას გაკვრა კანონით დადგენილი წესით ინფორმირებად არ უნდა ჩაითვალოს.

სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, ინფორმირების ვალდებულება მოიცავს არა მხოლოდ ინფორმაციის მიწოდებას კრების მოწვევის შესახებ, არამედ კრებაზე განსახილველი საკითხებისა და დღის წესრიგის შესახებ ინფორმირებასაც. ერთ-ერთ გადაწყვეტილებაში სასამართლომ განმარტა, რომ „კრების მოწვევისა და ჩატარების

---

<sup>40</sup>ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება N2/ბ-507, 010210013313098, 1 ნომბერი, 2014 წელი.

**პროცესში სავალდებულოა ამხანაგობის წევრთა ინფორმირება განსახილველი საკითხების შესახებ.** ინფორმირების მიზანია მხარეთა სათანადო მომზადება ამხანაგობის წინაშე დასმულ საკითხთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მისაღებად. ასეთი ინფორმირება **დასაშვებია მხოლოდ წერილობითი ფორმით.**<sup>41</sup>

კანონით გათვალისწინებული არ არის ის შემთხვევა, როდესაც ბინის მესაკუთრე უარს აცხადებს გზავნილის ჩაბარებაზე. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო დავისას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს არ ექნება არანაირი მტკიცებულება, რომ ამხანაგობის წევრი კრებაზე დადგენილი წესით მიიწვია, რის გამოც შესაძლოა კრების ოქმი ბათილად იქნეს ცნობილი.

თუ კანონმდებლობით შესაბამისი მექანიზმები არ იქნება შემუშავებული, არსებობს საფრთხე, რომ ბინის მესაკუთრეებმა არაკეთილსინდისიერად შეაფერხონ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობა, რათა ხელი შეუშალონ მათთვის არასასურველი გადაწყვეტილებების მიღებას.

### **9.3. გადაწყვეტილების მიღებისათვის საჭირო ხმათა რაოდენობა**

ზოგადი წესის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია, თუ მას ესწრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3.<sup>42</sup> ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილებები მიიღება დამსწრეთა ხმების ნახევარზე მეტით, თუ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.<sup>43</sup>

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, საჭიროა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ერთობლივი გადაწყვეტილება საერთო ქონების ისეთი განვითარებისათვის, რომელიც

<sup>41</sup>იხ. სუსგ. საქმე Nას-1018-954-2012 (მსგავს განმარტებას შეიცავს ასევე ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება N2/ბ-507, 010210013313098).

<sup>42</sup>„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მე-2 პუნქტი.

<sup>43</sup>„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მე-5 პუნქტი.

მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე.

ამ მუხლთან დაკავშირებით საინტერესოა სააპელაციო სასამართლოს განმარტება: „მე-10 მუხლის ჩანაწერის მიხედვით, გადანყვეტილება მიიღება ერთხმად, თუმცა, ჩანაწერი არ იძლევა ამ საკითხის ერთგვაროვნად განმარტების შესაძლებლობას, ერთხმად გადანყვეტილების მიღება გულისხმობს ყველა ბინათმესაკუთრის თუ კრებაზე დამსწრე ყველა ბინათმესაკუთრის თანხმობას. აღსანიშნავია, რომ ნორმის განმარტების მიზნებისათვის, გამოიყენება არაერთი მეთოდი, მათ შორის, სიტყვა-სიტყვითი, სუბიექტური, ლოგიკური, სისტემური და ა. შ. სააპელაციო სასამართლომ მიიჩნია, რომ აღნიშნული ნორმის მიზანი ბინათმესაკუთრეთა საკუთრების უფლების დაცვაა. კანონმდებლის ნება აღნიშნული ნორმის ფორმულირებისას იმაში მდგომარეობდა, რომ იმ განსაკუთრებულ უფლებებში ცვლილების შეტანა, რომელსაც ბინათმესაკუთრებისათვის არსებითი მნიშვნელობა აქვს, არ უნდა იყოს მესამე პირების მიერ გადანყვეტილების მიღებაზე დამოკიდებული და **ამგვარი საკითხების გადანყვეტის დროს ყველა მესაკუთრემ უნდა მიიღოს მონაწილეობა**. სწორედ აღნიშნულ მიზანს ემსახურებოდა სასამართლო პრაქტიკის მიერ ნორმის ამგვარი განმარტება“.

ასევე ერთხმად მიიღება გადანყვეტილება:

1. მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიან სახლში ბინათმესაკუთრეთა ერთი ამხანაგობის დაფუძნების შესახებ (ასევე საჭიროა, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობა).
2. ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ მრავალბინიან სახლში ერთი ან რამდენიმე სადარბაზოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დაფუძნების შესახებ (ასევე საჭიროა, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობა).
3. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-6 მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული საერთო ქონების ობიექტების სარგებლობაში გადაცემის შესახებ.



გასათვალისწინებელია, რომ წესდებით შესაძლებელია დადგინდეს გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო ხმათა განსხვავებული რაოდენობა.<sup>44</sup> 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.<sup>45</sup>

რადგანაც წესდების მისაღებად საჭიროა იმაზე ნაკლები ხმები, ვიდრე ზევით აღნიშნულ შემთხვევებში, წესდებით არ უნდა იყოს შესაძლებელი გადაწყვეტილების მისაღებად საჭირო ხმათა განსხვავებული რაოდენობის დადგენა, რის შესახებაც კანონში მკაფიო მითითება არ არის.

წევრთა ხმების ორი მესამედით მიიღება ასევე გადაწყვეტილებები:

1. თავმჯდომარის არჩევის შესახებ.
2. სამეურნეო სათავსების მფლობელობის ფაქტობრივი მდგომარეობის დადასტურების შესახებ („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად).
3. სამშენებლო სამუშაოების დასაშვებობის შესახებ, რომელსაც მოჰყვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც გავლენას ახდენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაზე და ითვალისწინებს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის გაზრდას ან/და ახალი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის წარმოშობას („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 10<sup>1</sup> მუხლის მე-2 პუნქტი).
4. ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ქონების ისეთი განვითარების შესახებ, რომელიც ითვალისწინებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების დემონტაჟს („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 101 მუხლის მე-3 პუნქტი).

<sup>44</sup>საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, ბროშურა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ. თბილისი, 2010 წელი.

<sup>45</sup>ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის 23-ე მუხლის მე-2 პუნქტი.



„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 101 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს, რომ საერთო ქონება არის ყველა ბინათმესაკუთრის საერთო საკუთრება და თითოეული მათგანის ნების გამოვლენის გარეშე დაუშვებელია ამ ქონების შემცირება. ამ შემთხვევაში, გადაწყვეტილების მისაღებად ყველა ბინის მესაკუთრის თანხმობა უნდა იყოს საჭირო.

## 10. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ქონება

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობის მიზნებისათვის ერთმანეთისგან უნდა გაიმიჯნოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება, ინდივიდუალური საკუთრება და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განცალკევებული ქონება.

### 10.1. ინდივიდუალური საკუთრება

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ინდივიდუალური საკუთრება არის ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს 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.). ამავე კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ინდივიდუალური საკუთრების საგანია, ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა. შ.).

ტერმინი „ბინა მრავალბინიან სახლში“ მოიცავს არასაცხოვრებელ ფართობებსაც. ბუნდოვანია მე-3 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტში არასაცხოვრებელ ფართობზე ცალკე მი-

თითების საჭიროება. ასევე მე-3 მუხლის „ე“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ინდივიდუალური საკუთრება არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა მფლობელობაში არსებულ სამეურნეო სათავსებზე ინდივიდუალური საკუთრების რეგისტრაციის წესი ზევით იყო აღწერილი. სადავოა საკითხი, შეიძლება თუ არა მხოლოდ მფლობელობა წარმოშობდეს ინდივიდუალურ საკუთრებას. ასევე ბუნდოვანია, რატომ არის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველ პუნქტში ინდივიდუალური საკუთრების საგნად მოხსენიებული მხოლოდ ის სამეურნეო სათავსები, რომლებიც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში იმყოფება. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არ კრძალავს სხვა სამეურნეო სათავსების გასხვისებას. ამისათვის საჭიროა, ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილება. შესაბამისად, ინდივიდუალური საკუთრების საგანს შესაძლოა, წარმოადგენდეს ის სამეურნეო სათავსებიც, რომლებიც ამხანაგობის წევრების მფლობელობაში არ არის. ზოგადად, ტერმინი „ბინა“ გულისხმობს ერთ სისტემაში გაერთიანებულ (ურთიერთდაკავშირებულ) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობას ან იზოლირებულ სათავსს (სათავსების ერთობლიობას), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის. ამ დეფინიციამ იგულისხმება სამეურნეო სათავსიც. ცალკე სამეურნეო სათავსს კანონი არ განმარტავს. შესაბამისად, ინდივიდუალური საკუთრების განსაზღვრებაში სამეურნეო სათავსზე მითითება მიზანშეწონილი არ არის. რადგან კანონმდებელმა გადაწყვიტა, რომ საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობები ერთი ტერმინით – „ბინით“ აღენიშნა, საკმარისი იქნებოდა მითითება, რომ ინდივიდუალური საკუთრების საგანს წარმოადგენს ცალკეულ პირთა საკუთრებაში არსებული ბინა, ასევე ამ ფართობის ის შემადგენელი ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ანდა დაემატოს ფართობს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებაზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება. მსგავსი განსაზღვრება აქვს ინდივიდუალური საკუთრების საგანს გერმანიის „ბინის საკუთრების შესახებ“ კანონის მე-5 პარაგრაფის

მიხედვით და ასეთი განსაზღვრება ჰქონდა მას საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 211-ე მუხლის პირველი ნაწილით.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არ კრძალავს საერთო ქონების გასხვისებას. შესაბამისად, ინდივიდუალური საკუთრების საგანი შეიძლება აღმოჩნდეს კიბის უჯრედები, ვესტიბიულები, საერთო საკუთრებაში არსებული სარდაფები, სხვენები და ა. შ. აქედან გამომდინარე, ინდივიდუალური საკუთრების საგნის ცნების არსებობა ამ შემთხვევაში აზრს კარგავს, ვინაიდან ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმი შესაძლოა გავრცელდეს ფაქტობრივად მთელ კორპუსზე და მის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე. ეს საკითხიც მოწესრიგებას საჭიროებს, რომელზედაც შემდეგ თავებში იქნება საუბარი.

## **10.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება**

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ვ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება არის 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. ამავე კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის მიხედვით, 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.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების კონკრეტულ ჩამონათვალსაც. კერძოდ, კანონის მე-5 მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, 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 შემომზლუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, 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, სხვენები, საქვაბეები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა დანიშნულების შახტები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა. შ., რომლებიც არ იმყოფება ინდივიდუალურ საკუთრებაში;
- ე) სატრანზიტო გაყვანილობა.

ამავე მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შეიძლება შედიოდეს შეძენილი მოძრავი ქონება, ფასიანი ქალაქები და არამატერიალური სიკეთეები.<sup>46</sup>

კანონის ნორმების ანალიზიდან გამომდინარე, შეიძლება გაკეთდეს დასკვნა, რომ არ არსებობს ობიექტი, რომელიც ნებისმიერ შემთხვევაში საერთო ქონებად შეიძლება ჩაითვალოს. ფაქტობრივად, საერთო ქონებას მიეკუთვნება ის ობიექტები, რომლებიც ინდივიდუალურ საკუთრებაში არ იმყოფება. მრავალბინიანი სახლის ნებისმიერი ნაწილი, ასევე მისი კუთვნილი მიწის ნაკვეთი შეიძლება იყოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში. ამაზე პირდაპირ არის მითითებული „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში, ასევე მე-18 მუხლის „გ.ა.“ და „გ.ბ.“ ქვეპუნქტებში. ამ ნორმების თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას შეუძლია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გასხვისება.

<sup>46</sup>ზოგადად, კერძო ავტონომიის პრინციპიდან გამომდინარე, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს ისედაც აქვთ ამ ნორმაში მითითებული უფლებები. მათ ასევე უფლება აქვთ, რომ საერთო ქონებას მიაკუთვნონ შეძენილი უძრავი ქონება, რომელიც მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტში საერთოდ არ არის მოხსენიებული.

კანონში მოცემული არ არის რაიმე სახის შეზღუდვა საერთო ქონების გასხვისებასთან დაკავშირებით.

საერთო საკუთრებაში არსებული სარდაფების, სხვენების, გაუქმებული სანაგვე ბუნკერების და მსგავსი ობიექტების ინდივიდუალურ საკუთრებად ტრანსფორმაცია დასაშვებია, რადგანაც ბინის მესაკუთრეებს არ სჭირდებათ ამ ობიექტებით სარგებლობა თავიანთი ფართობების დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად. თუმცა, როდესაც საუბარია მიწის ნაკვეთზე, ვესტიბიულებზე, სადარბაზოებზე, კიბის უჯრედებზე, მიზიდ და შემომზღუდავ კონსტრუქციებზე, დაუშვებელია მათზე ინდივიდუალური საკუთრების რეჟიმის გავრცელება, რადგან ამ ობიექტებით სარგებლობის გარეშე შეუძლებელია საერთო საკუთრებით სარგებლობა. ასევე აუცილებელია ამ ობიექტების სათანადო მდგომარეობაში შენარჩუნება. თუ კერძო ავტონომიის პრინციპიდან გამომდინარე დაიშვება, რომ ეს ობიექტები შეიძლება ინდივიდუალური საკუთრების საგანს წარმოადგენდეს, მაშინ კანონმდებლობით დაცული უნდა იყოს ბინის მესაკუთრეთა ინტერესები. კერძოდ, მათ უნდა ჰქონდეთ ამ ობიექტებით სარგებლობის უფლება, ამ ობიექტების მესაკუთრეებს უნდა ჰქონდეთ მათი სათანადო მდგომარეობაში შენარჩუნების ვალდებულება, ახალ მესაკუთრეს არ უნდა ჰქონდეს სარგებლობისათვის დიდი გადასახადის დაწესების უფლება და ა. შ.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 211-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, შენობის ნაწილები, რომლებიც აუცილებელი იყო ამ შენობის სიმტკიცისა და უსაფრთხოებისათვის, ისევე როგორც ბინის მესაკუთრეთა საერთო სარგებლობაში არსებული შენობა-ნაგებობანი, არ შეიძლებოდა ყოფილიყო ინდივიდუალური საკუთრების საგანი მაშინაც კი, როცა ისინი ინდივიდუალურ საკუთრებაში მოქცეულ ფართობზე იყო განლაგებული. დღეს მოქმედ ნორმებში ამგვარი მითითება არ არსებობს, რაც სწორი მიდგომა არ არის.

### 10.3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განცალკევებული ქონება

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას აქვს განცალკევებული ქონება. მას შეუძლია თავისი სახელით შეიძინოს ქონებრივი, არაქონებრივი უფლებები და ვალდებულებები, ანუ კანონი უშვებს შესაძლებლობას, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა იყოს მოძრავი და უძრავი ქონების მესაკუთრე. კანონმდებლობით არ არის განსაზღვრული კონკრეტულად რომელი ქონება შეიძლება ჩაითვალოს განცალკევებულ ქონებად. არსებობს მოსაზრება, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განცალკევებულ ქონებად ჩაითვლება არასამეწარმეო-ეკონომიკური საქმიანობიდან მიღებული შემოსავალი, როგორცაა ქირავნობა, იჯარა, ამხანაგობის საერთო სახსრებით შეძენილი უძრავი და მოძრავი ქონება და სხვა.<sup>47</sup> თუმცა, შეძენილი მოძრავი ქონება, ფასიანი ქაღალდები და არამატერიალური სიკეთეები კანონის მე-5 მუხლის მე-5 პუნქტის მიხედვით, საერთო ქონებაშიც შეიძლება შედიოდეს. ამხანაგობის განცალკევებული ქონებისა და საერთო ქონების ერთმანეთისაგან გამიჯვნას პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს, მაგალითად, იმ ქონების განსაზღვრისას, რომლითაც ამხანაგობამ პასუხი უნდა აგოს კრედიტორების წინაშე. ასევე საერთო ქონების გასხვისებისათვის ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობაა საჭირო, ხოლო ამხანაგობის განცალკევებული ქონების გასხვისებისათვის ასეთი მოთხოვნა დაწესებული არ არის.

საინტერესოა, ხომ არ უნდა ჩაითვალოს ამხანაგობის განცალკევებულ ქონებად ის ქონება, რომელიც მან მიიღო, როგორც ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივის სამართალმემკვიდრემ. საკუთრების უფლება ყოფილი კოოპერატივის ქონებაზე, თავდაპირველ ეტაპზე, უნდა დარეგისტრირდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობაზე, ხოლო შემდგომ – ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებზე.<sup>48</sup> რეგისტრაციების შუალედში ეს ქონება, მართალია, რეგისტრირებული იქნება ამხანაგობის საკუთრებად, თუმცა,

<sup>47</sup>თეა სუხიტაშვილი, სამოქალაქო პასუხისმგებლობის სუბიექტები, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“, №2, 2011 წელი, გვ. 92.

<sup>48</sup><http://msg.com.ge/iust/main/page/5/121>

რადგან მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნა შეუძლია კანონიერ მოსარგებლეს ან მის მემკვიდრეს, მისი განკარგვა დაუშვებელია.<sup>49</sup> შესაბამისად, ამხანაგობა ამ შემთხვევაში სრულყოფილ მესაკუთრედ ვერ ჩაითვლება. საქმე სხვაგვარადაა იმ ობიექტებთან მიმართებით, რომლებსაც არ ჰყავთ კანონიერი მოსარგებლები. მაგალითად, თუ სამეურნეო სათავსი „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული წესით ან კანონმდებლობით დადგენილი სხვა საფუძვლით არ აღირიცხა ინდივიდუალურ საკუთრებად, ის უნდა ჩაითვალოს ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებად ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ქონებად. სამეურნეო სათავსების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებად მიჩნევის საფუძველია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი, ხოლო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებად მიჩნევის საფუძველი – სამოქალაქო კოდექსის 1512-ე მუხლი. როგორც ჩანს, საკითხი ამ შემთხვევაშიც არ არის ერთმნიშვნელოვნად მოწესრიგებული, რამაც პრაქტიკაში შეიძლება გარკვეული სირთულეები გამოიწვიოს.

#### **10.4. ინდივიდუალური საკუთრებისა და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ურთიერთმიმართება**

გერმანიის „ბინის საკუთრების შესახებ“ კანონის (ჭოჰუნგსეიგენტუმსგესეტზ) პირველი პარაგრაფის მე-2 და მე-3 აბზაცების მიხედვით, ბინის საკუთრება არის ბინაზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლების და იმ საერთო საკუთრებაზე წილის ერთიანობა, რომელსაც ის ეკუთვნის.<sup>50</sup> ხოლო არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება არის არასაცხოვრებელ ფართობებზე ინდივიდუალური საკუთრების უფლების და იმ საერ-

---

<sup>49</sup>ერთ-ერთ საქმეში თბილისის სააპელაციო სასამართლომ განმარტა, რომ თუ უძრავ ქონებაზე არსებობს პრივატიზების უფლება, ეს ქონება არ ითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებად და ბინათმესაკუთრეებს მისი განკარგვის უფლება არ აქვთ (იხ. სუსგ. საქმე №ს-1625-1525-2012).

<sup>50</sup>Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.



თო საკუთრებაზე წილის ერთიანობა, რომელსაც ის ეკუთვნის.<sup>51</sup> საერთო საკუთრების არაავტონომიურობაზე ასევე მიუთითებს იმავე კანონის მე-ნ პარაგრაფი, რომლის მიხედვითაც არ შეიძლება ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისება ან დატვირთვა საერთო საკუთრების იმ წილის გარეშე, რომელსაც ის ეკუთვნის.<sup>52</sup> უფლებები საერთო საკუთრების წილზე ვრცელდება ასევე მის კუთვნილ ინდივიდუალურ საკუთრებაზე.<sup>53</sup>

როგორც ჩანს, გერმანიის სამართალი საერთო საკუთრებაში წილს და ინდივიდუალურ საკუთრებას ერთმანეთთან მჭიდროდ აკავშირებს და ერთ მთლიანობად განიხილავს. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონში არ არის მკაფიო მითითება საერთო საკუთრების წილისა და ინდივიდუალური საკუთრების განუყოფლობის შესახებ. საკუთრების უფლება ბინაზე გულისხმობს როგორც საკუთრების უფლებას ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე, ასევე საკუთრების უფლებას საერთო ქონების წილზე. თუმცა, არსად არ არის მითითება, რომ საერთო საკუთრების წილის ინდივიდუალური საკუთრებისაგან დამოუკიდებლად გასხვისება არ შეიძლება. ის ობიექტები, რომლებითაც ერთზე მეტი ბინათმესაკუთრე სარგებლობს, ცალკე უფლების ობიექტებად არ უნდა იქცეს და არ უნდა მოხდეს მათი ინდივიდუალურ საკუთრებად ტრანსფორმაცია.

საჭიროა აღნიშნული საკითხების კანონმდებლობით მონესრიგება. პირველ რიგში, უნდა განისაზღვროს, რომ ინდივიდუალური საკუთრება საერთო საკუთრების წილისაგან განუყოფელია. ასევე ნათლად უნდა განისაზღვროს, რომელი ობიექტები მიეკუთვნება საერთო ქონებას; მკაფიოდ უნდა გაიმიჯნოს საერთო ქონების შემადგენელი ობიექტები, რომელთა ინდივიდუალურ საკუთრებად ტრანსფორმაცია დასაშვებია და ობიექტები, რომელთა ინდივიდუალურ საკუთრებად ტრანსფორმაცია დაუშვებელია.

---

<sup>51</sup>Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

<sup>52</sup>Das Sondereigentum kann ohne den Miteigentumsanteil, zu dem es gehört, nicht veräußert oder belastet werden.

<sup>53</sup>Rechte an dem Miteigentumsanteil erstrecken sich auf das zu ihm gehörende Sondereigentum.

## 11. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

### 11.1. სამეურნეო სათავსებზე ინდივიდუალური საკუთრების წარმოშობის გზები

როგორც ავლნიშნეთ საქართველოს კანონი “ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ” ქონებას ორ ნაწილად – ინდივიდუალურ და საერთო საკუთრებად ჰყოფს. სამეურნეო სათავსოები წარმოადგენს საერთო ქონებას და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებას. სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენიები და ა. შ.) ინდივიდუალური საკუთრების უფლების წარმოშობა შეიძლება მოხდეს ორი სხვადასხვა გზით:

1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა გადაწყვეტილებით („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტი);
2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარების გზით („ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი თავი III).

#### 11.1.1. მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე საკუთრების უფლების მოპოვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა გადაწყვეტილების საფუძველზე

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით, 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“. საერთო კრებაზე

უნდა დაფიქსირდეს მფლობელობის კანონის ძალაში შესვლის დროისათვის არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობა. გადაწყვეტილება მიიღება ხმათა 2/3-ით (თუ წესდებით განსხვავებული კვორუმი არ არის დადგენილი) და დგება ოქმი.

ფაქტობრივი მფლობელობის გარდა, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის მიხედვით სამეურნეო სათავსებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის საჭიროა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ჩატარება. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ კრებაზე ბინათმესაკუთრეები არ იღებენ გადაწყვეტილებას სამეურნეო სათავსის საკუთრებაში გადაცემის შესახებ. კრებაზე უნდა დაფიქსირდეს მხოლოდ მფლობელობის ფაქტობრივი მდგომარეობა ანუ კრებამ უნდა დაადასტუროს, რომ პირი ფაქტობრივად ფლობდა სამეურნეო სათავსს 2007 წლის 1 აგვისტოს მდგომარეობით, რაც შემდეგ ამ პირს მისცემს სათავსის მის საკუთრებად რეგისტრაციის საშუალებას.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება აისახება ოქმში, რომელსაც ადგენს და ხელს აწერს კრების თავმჯდომარე. საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის მე-15 მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი მოწმდება კრების თავმჯდომარის ხელმოწერით. თუ კრების ოქმი უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის საფუძველია, ხელმოწერის ნამდვილობა დასტურდება სანოტარო წესით. მნიშვნელოვანია ის გარემოება, რომ არც საჯარო რეესტრი და არც ნოტარიუსი არ ამოწმებს ოქმის შინაარსობრივ მხარეს (მათ ეს ვალდებულება კანონმდებლობით არ ეკისრებათ), მაგალითად, ნამდვილად ჩატარდა თუ არა კრება, იქნა თუ არა გადაწყვეტილება მიღებული ბინათმესაკუთრეთა ხმების 2/3-ით, მიწვეული იყო თუ არა კრებაზე ყველა ბინათმესაკუთრე, ინფორმირებული იყვნენ თუ არა ისინი კრებაზე განსახილველი საკითხების შესახებ და ა. შ. ფაქტობრივად, უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობა შესაძლებელია მხოლოდ ერთი ადამიანის ხელმოწერის საშუალებით.

სასამართლო პრაქტიკაში მრავლად არის სარჩელები კრების იმ ოქმების ბათილად ცნობის მოთხოვნით, რომლებითაც დადასტურდა ბინათმესაკუთრეთა სამეურნეო სათ-

ავსების მფლობელობის ფაქტი და რომელთა საფუძველზედაც შემდეგ განხორციელდა საკუთრების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. დავების უმეტესობა სწორედ ამ საკითხს ეხება. ბევრი ასეთი სარჩელი დაკმაყოფილდა. ზოგიერთ შემთხვევაში კრება კანონის ნორმათა დარღვევით იყო მოწვეული, ზოგ შემთხვევაში კი არ არსებობდა სამეურნეო სათავსებზე ფაქტობრივი მფლობელობა. იყო შემთხვევები, როცა სასამართლომ დაადგინა, რომ კრება საერთოდ არ ჩატარებულა. იმისათვის, რომ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების თავმჯდომარეების მხრიდან განზრახ ან გაუფრთხილებელ გადაცდომებს ადგილი აღარ ჰქონდეს, კონტროლის მექანიზმები უნდა გამკაცრდეს.

საინტერესოა, როგორ უნდა გადაწყდეს სამეურნეო სათავსების საკუთრების უფლების საკითხი იმ შემთხვევაში, თუ ამხანაგობა არ ადასტურებს მფლობელობის ფაქტობრივ მდგომარეობას, რომელიც არსებობდა კანონის ძალაში შესვლის დროს; აქვს თუ არა მფლობელს უფლება, სხვა გზით დაირეგისტრიროს საკუთრების უფლება სარდაფებზე ან სხვენებზე; აქვს თუ არა მფლობელს უფლება, მიმართოს სასამართლოს და დაავალდებულოს ამხანაგობა, რომ დაადასტუროს მისი მფლობელობის ფაქტი. მხოლოდ ფაქტობრივი მფლობელობა (ასეთი მფლობელობის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების მიერ დადასტურების გარეშე) პირს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას არ აძლევს, ხოლო ფაქტობრივი მფლობელობის დადასტურება კი ბინათმესაკუთრების უფლებაა და არა მოვალეობა. შესაბამისად, ფაქტობრივი მფლობელი აღნიშნულ შემთხვევაში ვერ დაირეგისტრირებს საკუთრების უფლებას. ასევე საინტერესოა, თუ სამეურნეო სათავსების ფაქტობრივი ფლობა არასამართლიანია, მაგალითად, სამეურნეო სათავსები ფაქტობრივი ფლობით განანიშნულია ბინათმესაკუთრეთა მხოლოდ ორ მესამედზე, რა სამართლებრივი მექანიზმები არსებობს დარჩენილი ერთი მესამედისთვის საკუთარი ინტერესების დაცვისთვის. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლი ბინათმესაკუთრეთა ორ მესამედს აძლევს საშუალებას, რომ დააკანონონ ეს არცთუ სამართლიანი მდგომარეობა და საკუთრების უფლება დაირეგისტრიროს სამეურნეო სათავსებზე.

ზევით აღნიშნულ საკითხთან დაკავშირებით საჭიროა საკანონმდებლო ცვლილებები.

სამეურნეო სათავსებზე უფლების რეგისტრაციის საშუალება ყველა ბინათმესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს (მათი წილის გათვალისწინებით). არანაირი გარემოება, მით უმეტეს, სამეურნეო სათავსების თვითნებური დაკავება, ხელს არ უნდა უშლიდეს ნებისმიერი მესაკუთრის ინტერესებს. სათავსების განაწილების შესახებ გადანყვეტილებას უნდა იღებდეს ყველა ბინათმესაკუთრე და არა მესაკუთრეების ორი მესამედი. თუ გადანყვეტილება ერთხმად ვერ იქნება მიღებული, სამეურნეო სათავსები, დაინტერესებული პირის მიმართვის საფუძველზე, უნდა განაწილდეს სასამართლოს მიერ ან დარჩეს საერთო საკუთრებად.

### **11.1.2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარება**

ზევით აღნიშნული გამარტივებული წესით საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხორციელდება მხოლოდ იმ სამეურნეო სათავსებზე, რომლებიც ბინათმესაკუთრეთა **ფაქტობრივ მფლობელობაში** იყო 2007 წლის 1 აგვისტოს მდგომარეობით. იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივ მფლობელობას ადგილი არ აქვს, სამეურნეო სათავსების ბინის მესაკუთრისთვის (ან მესამე პირისთვის) ინდივიდუალურ საკუთრებაში გადაცემა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გასხვისებას უთანაბრდება. სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით ბინათმესაკუთრეთა საერთო ქონების გასხვისება წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებას, რადგან მიმართულია მისი ფუნქციური ცვლილებისკენ (საერთო საკუთრება იქცევა ინდივიდუალურ საკუთრებად).<sup>54</sup> საერთო ქონების ინდივიდუალურ საკუთრებად გადაქცევით მცირდება ბინათმესაკუთრეთა საერთო ქონება, შესაბამისად, თითოეული ამხანაგობის წევრის წილი ამ ქონებაში. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის პირველი პუნქტის თანახმად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ისეთი განვითარება, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას

<sup>54</sup>იხ. სუსგ. საქმე Nას-1790-1767-2011.

და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე, ხორციელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის **ყველა წევრის მიერ ერთხმად** მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე. შესაბამისად, თუ სამეურნეო სათავსებზე ამხანაგობის წევრის ფაქტობრივი მფლობელობა არ არსებობს, მისი ინდივიდუალურ საკუთრებაში რეგისტრაციისათვის საჭიროა ყველა ბინათმესაკუთრის თანხმობა.<sup>55</sup>

## 11.2. სამეურნეო სათავსის ცნება და სტატუსი

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი არ იძლევა ზუსტ განსაზღვრებას, რა არის სამეურნეო სათავსი. კანონში არის მითითება მხოლოდ იმის შესახებ, რომ სამეურნეო სათავსი არის „სარდაფები, სხვენები და ა. შ.“. ეს განმარტება საკმაოდ ბუნდოვანია. სტანდარტულ მრავალბინიან სახლებში მარტივია სარდაფების და სხვენების იდენტიფიცირება, თუმცა, რომელ სხვა სათავსს გულისხმობს კანონმდებელი სამეურნეო სათავსის ტერმინით, მაინც გაურკვეველი რჩება (მაგალითად, არის თუ არა სამეურნეო სათავსი ავტოფარეხი, გაუქმებული სანაგვე ბუნკერი, კიბის უჯრედი და ა. შ.).

სასამართლო პრაქტიკის მიხედვით, სამეურნეო სათავსი არის **იზოლირებული (შემოსაზღვრული) ნაგებობა, რომელიც გამოიყენება საგნების, მოძრავი ნივთების შესანახად.**<sup>56</sup>

აღნიშნული ცნების ზუსტ განსაზღვრებას დიდი მნიშვნელობა აქვს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის გამოყენებისას, რადგან ამ ნორმით დადგენილი წესით შესაძლებელია მხოლოდ სამეურნეო სათავსებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.<sup>57</sup>

როგორც სხვენი, ასევე სარდაფი, არის იზოლირებული სათავსი, რომელიც გამოიყენება არასაცხოვრებელი მიზნებით. შესაბამისად, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგო-

<sup>55</sup>იხ. სუსგ. საქმე Nას-897-1183-09.

<sup>56</sup>იხ. სუსგ. საქმე Nას-1693-1677-2011.

<sup>57</sup>იხ. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტება ას-1246-1096-10 საქმეში.

ბის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მიხედვით სხვენი და სარდაფი ატარებს ბინის სტატუსს. საინტერესოა, როდესაც პირის საკუთრებაშია საცხოვრებელი ბინა და სარდაფი (ან სხვა სამეურნეო სათავსი), ეს პირი ორი ბინის მესაკუთრედ ითვლება, თუ იგულისხმება, რომ სამეურნეო სათავსები საცხოვრებელი ბინის შემადგენელი ნაწილია. ამ საკითხის განმარტებას არსებითი მნიშვნელობა აქვს, მაგალითად, საერთო კრებაზე ხმათა რაოდენობის განსაზღვრისათვის. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 28-ე მუხლის მე-4 პუნქტის პირველი წინადადების მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადანყვეტილების მიღებისას თითოეულ მესაკუთრეს აქვს ერთი ხმა. ამავე პუნქტის მე-3 წინადადების თანახმად, თუ მესაკუთრეს აქვს **რამდენიმე ბინა**, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები. თუ პირს აქვს საკუთრების უფლება მხოლოდ სარდაფზე ან სხვენზე, ის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრად ჩაითვლება, ექნება ხმის უფლება საერთო კრებაზე და წილი საერთო საკუთრებაში. შესაბამისად, თუ პირს აქვს საკუთრების უფლება ერთდროულად საცხოვრებელ ბინაზე და სხვენზე (ან სარდაფზე), მას საერთო კრებაზე ორი ხმის უფლება უნდა ჰქონდეს.

რუსეთის ფედერაციის უზენაესი სასამართლოს პრაქტიკის მიხედვით, სხვენი მიეკუთვნება სახლის საერთო საკუთრების ობიექტებს, რომლის საკუთრებაში გადაცემა ბინისგან დამოუკიდებლად შეუძლებელია.<sup>58</sup> ამგვარი ნორმის შემოღება საქართველოში არაერთ პრობლემურ საკითხს მოაწესრიგებს.

## 12. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის პასუხისმგებლობა

### 12.1. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის პასუხისმგებლობის ფორმა

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრედიტორების მოთხოვნე-

---

<sup>58</sup>იხ. ნინო უბერის სტატია „საერთო საკუთრება მრავალბინიან სახლში“, ჟურნალი „ადამიანი და კონსტიტუცია“, 2006 წ. №3, გვ. 106.



ბი 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 მონვეული მმართველის პასუხისმგებლობის საკითხი განისაზღვრება ხელშეკრულებით. ეს ნორმა საჭიროებს დახვეწას, რადგან ერთდროულად ორ სხვადასხვა სახის პასუხისმგებლობაზე მიუთითებს<sup>59</sup> – სოლიდარულზე და წილობრივზე.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 463-ე მუხლის მიხედვით, თუ რამდენიმე პირს ევალება ვალდებულების შესრულება ისე, რომ თითოეულმა უნდა მიიღოს მონაწილეობა მთლიანი ვალდებულების შესრულებაში (სოლიდარული ვალდებულება), ხოლო კრედიტორს აქვს შესრულების მხოლოდ ერთჯერადი მოთხოვნის უფლება, მაშინ ისინი წარმოადგენენ სოლიდარულ მოვალეებს. 465-ე მუხლის მიხედვით, კრედიტორს შეუძლია, თავისი სურვილისამებრ, შესრულება მოსთხოვოს ნებისმიერ მოვალეს როგორც მთლიანად, ისე ნაწილობრივ. ვალდებულების მთლიანად შესრულებამდე დანარჩენი მოვალეების ვალდებულება ძალაში რჩება.

იმ შემთხვევაში, თუ ჩაითვლება, რომ პასუხისმგებლობა არის სოლიდარული, ამხანაგობის კრედიტორს შეეძლება ვალდებულების შესრულება მოსთხოვოს როგორც ყველა ბინათმესაკუთრეს, ასევე თავისი სურვილის მიხედვით მხოლოდ ერთ ან რამდენიმე მესაკუთრეს. თუ ჩაითვლება, რომ ამხანაგობის წევრთა პასუხისმგებლობა დადგება საერთო ქონებაში თავიანთი წილის შესაბამისად, კრედიტორს უფლება ექნება, ამხანაგობის წევრს მოსთხოვოს ვალდებულების მხოლოდ იმ ნაწილის შესრულება, რა რაოდენობის წილსაც ფლობს ეს პირი საერთო ქონებაში. როგორც ჩანს, პასუხისმგებლობის ეს ორი ფორმა (სოლიდარული და წილობრივი) ერთდროულად ვერ იარსებებს.

---

<sup>59</sup>ზურაბ ჭეჭელაშვილი, სანივთო სამართალი, თბილისი, 2010 წელი, გვ. 304. მსგავსი მოსაზრებაა გამოთქმული თეა სუხიტაშვილის სტატიაში — „სამოქალაქო პასუხისმგებლობის სუბიექტები“, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“ №2, 2011 წელი, გვ. 92.

სავარაუდოდ, აქ საქმე ეხება ამხანაგობის წევრთა ე. წ. გარე და შიდა პასუხისმგებლობას. კერძოდ, მესამე პირების წინაშე ბინათმესაკუთრეები პასუხს აგებენ პერსონალურად, როგორც სოლიდარული მოვალეები (გარე პასუხისმგებლობა), ხოლო ერთმანეთთან ურთიერთობაში ვალდებულებებს ინაწილებენ ამხანაგობის საერთო ქონებაში თავიანთი წილის შესაბამისად (შიდა პასუხისმგებლობა). თუ კრედიტორი ვალდებულების შესრულებას მოსთხოვს მხოლოდ ერთ ბინათმესაკუთრეს და ეს მესაკუთრე ამ მოთხოვნას შეასრულებს ან მოხდება იძულებითი აღსრულება მის ქონებაზე, სამოქალაქო კოდექსის

473-ე მუხლის თანახმად, მას ექნება უკუმოთხოვნის უფლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სხვა წევრების მიმართ, თავისი წილის გამოკლებით. ამ შემთხვევაში თითოეული წევრის მიმართ მოთხოვნის ოდენობა გამოითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში მისი წილის შესაბამისად.

იმ საკითხზე მსჯელობისას, თუ პასუხისმგებლობის რომელი ფორმა უნდა იქნეს გამოყენებული, გასათვალისწინებელია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-6 პუნქტი, რომლის მიხედვითაც ინდივიდუალური საკუთრების გასხვისების შემთხვევაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობასთან დაკავშირებულ შეუსრულებელ ვალდებულებებზე პასუხს აგებს ახალი მესაკუთრე **პერსონალურად და როგორც სოლიდარული მოვალე**. როგორც ჩანს, ახალი მესაკუთრის წილობრივ პასუხისმგებლობაზე მითითება აღარ არის. ახალი მესაკუთრე პასუხს აგებს სოლიდარულად, შესაბამისად, სხვა ბინათმესაკუთრეების პასუხისმგებლობაც სოლიდარული უნდა იყოს.

სანამ არ მოწესრიგდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების პასუხისმგებლობის საკითხი, ნებისმიერი სუბიექტი მოერიდება მათთან გრძელვადიან სამართლებრივ ურთიერთობას, განსაკუთრებით იმ შემთხვევაში, თუ საქმე ეხება ფულის სესხებას (მაგალითად, ბანკისგან კრედიტის მიღება), რაც შეაფერხებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების განვითარებას. აქედან გამომდინარე, სასურველია „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-6 პუნქტის დახვეწა.

## 12.2. ქონება, რომელზედაც შეიძლება მიექცეს აღსრულება

საკითხის განხილვისას, თუ რომელ ქონებაზე უნდა მიექცეს იძულებითი აღსრულება, მნიშვნელოვანია, თუ ვის წინააღმდეგ არის შეტანილი სარჩელი. თუ თანხის გადახდა დაეკისრა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას და შესაბამისად, სააღსრულებო ფურცელშიც მოვალის გრაფაში მხოლოდ ამხანაგობაა მითითებული, გადახდევინება უნდა მიექცეს მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განცალკევებულ ქონებაზე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში). იძულებითი აღსრულებისას სააღსრულებო ბიურო იხელმძღვანელებს მხოლოდ სააღსრულებო ფურცლით. აქედან გამომდინარე, თუ სააღსრულებო ფურცელში მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა იქნება მითითებული, აღსრულება ვერ მიექცევა მისი წევრების ქონებაზე. იმისათვის, რომ აღსრულება წევრების ქონების მიმართ განხორციელდეს, სააღსრულებო ფურცელში მოვალის გრაფაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კონკრეტული წევრები (ცალკე ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობასთან ერთად) უნდა იქნენ მითითებული. შესაბამისად, სარჩელი უნდა აღიძრას მათ წინააღმდეგაც.

არსებობს მოსაზრება, რომლის მიხედვით კანონის მოთხოვნა, რომ ამხანაგობის კრედიტორების მოთხოვნები **შეიძლება** ამხანაგობის წევრთა ქონებიდან დაკმაყოფილდეს, სუბსიდიარულ პასუხისმგებლობაზე მიუთითებს, რაც ნიშნავს, რომ ამხანაგობის კრედიტორების მოთხოვნები უპირველესად, ამხანაგობის განცალკევებული ქონებიდან უნდა დაკმაყოფილდეს, ხოლო თუ ასეთი არ არსებობს ან ზიანის ანაზღაურების სრულად დასაფარად საკმარისი არ არის, კრედიტორების მოთხოვნები ამხანაგობის წევრებმა უნდა დააკმაყოფილონ სოლიდარულად. იმისათვის, რომ კრედიტორმა მიაღწიოს ამხანაგობის წევრთა სუბსიდიარულ პასუხისმგებლობას, ამხანაგობასთან ერთად სარჩელში უნდა ჩართოს ამხანაგობის წევრებიც.<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup>თეა სუხიტაშვილი, სამოქალაქო პასუხისმგებლობის სუბიექტები, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“, №2, 2011 წელი, გვ. 92.

იმ შემთხვევაში, თუ სააღსრულებო ფურცელში მითითებული იქნება როგორც ამხანაგობა, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები, პრიორიტეტი არც ერთი მათგანის ქონებას არ უნდა მიენიჭოს. „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად უნდა მოხდეს სააღსრულებო ფურცელში მითითებული ყველა მოვალის ქონების დაყადაღება (რომელიმე მათგანისათვის უპირატესობის მინიჭების გარეშე) და ამ ქონების იძულებითი რეალიზაცია, სანამ მოთხოვნა სრულად არ დაკმაყოფილდება. იმისათვის, რომ პასუხისმგებლობა იყოს სუბსიდიარული, სასამართლომ უნდა დაადგინოს აღსრულების სპეციალური წესი, რომელიც უნდა ჩაინეროს სააღსრულებო ფურცელში. სხვა შემთხვევაში, ამხანაგობის განცალკევებულ ქონებაზე და ამხანაგობის წევრთა ქონებაზე აღსრულება ერთდროულად უნდა მიექცეს.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-4 პუნქტის პირველი წინადადების მიხედვით „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრედიტორების მოთხოვნები შეიძლება დაკმაყოფილდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ქონებიდან“. საინტერესოა, აქ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება იგულისხმება თუ მათი ინდივიდუალური ქონება. რადგანაც საერთო ქონებაში შესაძლოა, შედიოდეს შეძენილი მოძრავი ნივთები, ფასიანი ქაღალდები და არამატერიალური სიკეთეები, დასაშვებია ამ ქონების დაყადაღება და იძულებით აუქციონზე რეალიზაცია. თუმცა, საერთო ქონებას მიეკუთვნება აგრეთვე მინის ნაკვეთი, სადარბაზოები, საერთო სარგებლობის დერეფნები, კიბის უჯრედები და ა. შ. კანონში არ არის მითითება იმის შესახებ, რომ იძულებითი აღსრულება ამ ობიექტებზე არ უნდა გავრცელდეს. კანონმდებლობა ამ მხრივაც დახვეწას საჭიროებს.

### **12.3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის პასუხისმგებლობის საკითხი გერმანიის „ბინის საკუთრების შესახებ“ კანონის (Wohnungseigentumsgesetz) მიხედვით**

გერმანიის „ბინის საკუთრების შესახებ“ კანონის (Wohnungseigentumsgesetz) მე-10 პარაგრაფის მე-8 აბზაცის პირველი წინადადების მიხედვით, თითოეული ბინის მესაკუთრე პასუხს აგებს კრედიტორის წინაშე თავისი თანასაკუთრების წილის პროპორცი-

ულად (§16, პირველი აბზაცი, მე-2 წინადადება) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ვალდებულებებზე, რომლებიც მისი ამხანაგობის წევრობის დროს წარმოიშვა ან ამ პერიოდში გახდა ვადამოსული.<sup>61</sup> მე-16 პარაგრაფის პირველი აბზაცის მე-2 წინადადების მიხედვით, წილის ოდენობა განისაზღვრება საადგილმამულო წიგნის წარმოების წესის 47-ე პარაგრაფის მიხედვით, საადგილმამულო წიგნში რეგისტრირებული საერთო საკუთრების წილის შესაბამისად.<sup>62</sup> ქართული რეალობიდან გამომდინარე, საქართველოში წილობრივი პასუხისმგებლობის შემოღების შემთხვევაში წარმოიშობა პრობლემა. კერძოდ, ზოგიერთ შემთხვევაში ფაქტობრივად შეუძლებელი იქნება ბინის მესაკუთრის წილის განსაზღვრა საერთო ქონებაში. პირველ რიგში, უნდა მონესრიგდეს ქონების რეგისტრაციის საკითხები. ყველა ბინა უნდა დარეგისტრირდეს კანონიერი მოსარგებლეების სახელზე. ასევე უნდა მოხდეს მიწენებების ლეგალიზაცია და მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია. ყველა კორპუსში უნდა გადაწყდეს სამეურნეო სათავსების კუთვნილების საკითხი. მხოლოდ ამ ღონისძიებების განხორციელების შემდეგ იქნება შესაძლებელი საერთო ქონებაში ბინათმესაკუთრეთა რეალური წილის განსაზღვრა. მანამდე კი სოლიდარული პასუხისმგებლობის არსებობა ყველაზე ოპტიმალური გამოსავალია.

### 13. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მონაწილეობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობის, ექსპლუატაციის და განვითარების საერთო ხარჯებში

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განსაზღვრავს მის წილს ბინათმესაკუთრე-

---

<sup>61</sup>Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils. (§ 16 Abs. 1 Satz 2) für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind.

<sup>62</sup>Der Anteil bestimmt sich nach dem gemäß § 47 der Grundbuchordnung im Grundbuch eingetragenen Verhältnis der Miteigentumsanteile.

თა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობის, ექსპლუატაციისა და განვითარების საერთო ხარჯებში, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის მიხედვით, მესაკუთრის წილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან.

როგორც ზევით აღინიშნა, წილის განსაზღვრისათვის აუცილებელია ყველა ბინათმესაკუთრის კუთვნილი ინდივიდუალური საკუთრების რეალური ფართობის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. სანამ არ მოხდება მიშენებების და სამეურნეო სათავსების რეგისტრაცია, რთული იქნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ხარჯებში მონაწილეობის წილების განსაზღვრა. შესაბამისად, რიგ შემთხვევებში შეუძლებელი იქნება ბინის მესაკუთრეებისთვის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ქონების მოვლა-პატრონობის, ექსპლუატაციის და განვითარებისათვის იმ ოდენობის გადასახადის დაკისრება, რომლის გადახდის ვალდებულებაც მათ რეალურად აქვთ.

საერთო ქონების მოვლა-პატრონობისა და ექსპლუატაციის ხარჯებში მონაწილეობის ვალდებულების შესრულება არ შეიძლება დამოკიდებული იყოს მხოლოდ ბინათმესაკუთრეების კეთილ ნებაზე. მესაკუთრე, მისი ბინის მდებარეობის მიუხედავად, სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე ვალდებულია თავისი წილის შესაბამისად გასწიოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მოვლა-პატრონობის და ექსპლუატაციის ხარჯები, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.<sup>63</sup> კანონმდებლობით, ყველა ბინის მესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს რეალური შესაძლებლობა, აიძულოს დანარჩენი ბინის მესაკუთრეები, რომ თავიანთი წილის შესაბამისად მონაწილეობა მიიღონ საერთო ქონების მოვლა-პატრონობის და ექსპლუატაციის ხარჯებში.

სხვაგვარი მიდგომაა საერთო ქონების განვითარების ხარჯებთან დაკავშირებით. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-15 მუხლის

<sup>63</sup> „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტი.

მე-2 პუნქტის მიხედვით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებისთვის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების განვითარებასთან დაკავშირებული დამატებითი ხარჯების დაკისრება დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა  $2/3$  დაამტკიცებს. თუ გადანყვეტილება მიღებული არ არის ხმათა  $2/3$ -ით, მე-7 მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით, მესაკუთრეს ამგვარი ღონისძიებების შედეგად წარმოშობილი ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება არ ეკისრება; ამასთანავე, მას არ აქვს ამ ღონისძიებებიდან გამომდინარე სარგებლობათა მოთხოვნის უფლება, თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადანყვეტილებით სხვა რამ არ არის დადგენილი. ასევე ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობა ესაჭიროება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების ისეთ განვითარებას, რომელიც მნიშვნელოვნად ცვლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას და გავლენას ახდენს სხვა ბინის მესაკუთრეთა მიერ საერთო ქონების გამოყენებაზე (მე-10 მუხლის პირველი პუნქტი). შესაბამისად, რიგ შემთხვევებში, საერთო ქონების განვითარების შესახებ გადანყვეტილების მიღება საერთოდ შეუძლებელია, თუ ეს ყველა ბინის მესაკუთრის სურვილი არ იქნება.

ზოგადად, „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ კანონი განკუთვნილია ბინის მესაკუთრეებისთვის, რომელთაც შეიძლება არ ჰქონდეთ იურიდიული განათლება. იმისათვის, რომ მათთვის გასაგები იყოს ის უფლებები და ვალდებულებები, რომლებიც მათ ბინის საკუთრებასთან ერთად შეიძინეს, საჭიროა კანონის ტექსტის დახვეწა. სხვადასხვა საკანონმდებლო აქტებში გაფანტული ნორმები, რომლებიც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საქმიანობას ეხება, ინტეგრირებული უნდა იქნეს „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონშიც. ასევე ნათლად უნდა განიმარტოს ბუნდოვანი ნორმები, რათა უფლების არსებობა-არარსებობის საკითხი არ იყოს იურისტების დავის საგანი. წლების მანძილზე დაგროვილი სასამართლოს ერთგვაროვანი პრაქტიკა და ნორმების განმარტებები შესაძლოა, გამოყენებულ იქნეს კანონის სრულყოფისთვის.



## 14. რეკომენდაციები

ააიპ „განვითარებისა და დემოკრატიის ცენტრის“ (CDD) მიერ „საქართველოს ინსტიტუციონალური განვითარების ცენტრთან“ (GIDC) თანამშრომლობითა და ფონდი „ღია საზოგადოება საქართველოს“ ფინანსური მხარდაჭერით განხორციელებული პროექტის „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საქმიანობის შეფასება და არსებული გამოწვევების ანალიზი“ ფარგლებში მომზადებული კვლევის შედეგებზე დაყრდნობით, შემუშავდა შემდეგი რეკომენდაციები:

1. მნიშვნელოვანია ხელისუფლებასთან მჭიდრო კომუნიკაციისა და დაინტერესებული მხარეების ჩართულობით, საერთაშორისო პრაქტიკის გათვალისწინებით, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სტრატეგიული განვითარების გეგმის შემუშავება, განხორციელება და ეფექტური მონიტორინგი.
2. საჭიროა ფართომასშტაბიანი საინფორმაციო-საგანმანათლებლო კამპანიის დაგეგმვა და განხორციელება, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის, როგორც „სამოქალაქო ინსტიტუციის“ მნიშვნელობისა და საჭიროების შესახებ, რაც უზრუნველყოფს საზოგადოების ცნობიერების ამაღლებასა და ნდობის გამტკიცებას.
3. მნიშვნელოვანია ადგილობრივი თვითმმართველობის დონეზე განხორციელდეს ისეთი აქტივობები, რომლებიც ხელს შეუწყობს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის დამოუკიდებელ ინსტიტუტად ჩამოყალიბებას. ეს ინსტიტუტი ვერ ჰპოვებს განვითარებას, თუ ის მუდმივად დამოკიდებული იქნება ადგილობრივი ხელისუფლების მიერ გამოყოფილ დაფინანსებაზე. შესაბამისად, საჭიროა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების ეკონომიკური საქმიანობის (არასამენარმეო) განხორციელების ხელშეწყობა მცირე ბიზნესის განვითარებისათვის საჭირო უნარჩვევების ჩამოყალიბებისა და ბიზნეს გეგმების შემუშავების კუთხით.
4. საბიუჯეტო სახსრებით განხორციელებული პროგრამები და აქტივობები მკაფიოდ უნდა იქნას გამიჯნული პოლიტიკური ორგანიზაციების საქმიანობისაგან, რისთვისაც მნიშვნელოვანია შესაბამისი საინფორმაციო უზრუნველყოფა.

5. მნიშვნელოვანია დროულად განხორციელდეს მრავალბინიანი სახლების პასპორტიზაცია, არსებული რეალობისა და საჭიროებების ანალიზისათვის. რის საფუძველზეც, შესაძლებელი გახდება არსებული ფინანსური რესურსების ეფექტური გადანაწილება და პროგრამული დაფინანსების უზრუნველყოფა (შესაბამისი საჭიროებების გათვალისწინებით), ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობასთან დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის (სათამაშო მოედნები, ავტოფარეხები, მინი სკვერები და სხვა) სწორი მენეჯმენტი და მიმდინარე პრობლემების გადაჭრის გზების დასახვა.
6. მნიშვნელოვანია ადგილობრივი თვითმმართველობების მიერ პროგრამული დაფინანსების პრიორიტეტების განსაზღვრის პერიოდში ყურადღება დაერთმოს და შესაბამისი ფინანსური რესურსები გამოიყოს შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირების ადაპტირებისათვის.
7. აუცილებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობასთან დაკავშირებული მონაცემთა ბაზების შექმნა და სისტემატიზაცია. სასურველია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის, როგორც იურიდიული პირის საკონტაქტო მონაცემები (ტელეფონი, მისამართი, ელ-ფოსტა) იყოს საჯარო და ხელმისაწვდომი ყველა დაინტერესებული პირისათვის.
8. მნიშვნელოვანია არსებობდეს ცალკე სტრუქტურული ერთეული, რომელიც:
  - ა) თვითმმართველობის დონეზე უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საერთო და სისტემურ კოორდინირებას;
  - ბ) შეასრულებს ეფექტური რგოლის ფუნქციას საზოგადოებას, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებსა და სახელმწიფოს შორის;
  - გ) გაუწევს კონსულტაციებს ყველა დაინტერესებულ მხარეს, საჭიროების შემთხვევაში უზრუნველყოფს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა და ხელმძღვანელ პირთა სპეციფიკურ განათლებას;
  - გ) ხელს შეუწყობს ერთგვაროვანი პრაქტიკის დანერგვას თვითმმართველობებს შორის ეფექტური კომუნიკაციისა და გამოცდილების გაზიარების კუთხით.

9. საჭიროა ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს წარმომადგენლებისთვის სპეციფიკური ტრენინგ მოდულის შექმნა და სწავლებების განხორციელება, რაც დაეხმარება მათ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობებთან ურთიერთობასა და კოორდინაციაში.
10. მნიშვნელოვანია საერთაშორისო გამოცდილების საფუძველზე პრაქტიკული და სამართლებრივი ხასიათის ინსტრუქციების შექმნა, როგორც ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებისა და თავმჯდომარეებისათვის, ასევე ადგილობრივი სახელისუფლებო რგოლების წარმომადგენლებისათვის.
11. მნიშვნელოვანია საერთაშორისო პრაქტიკის გათვალისწინებით შემუშავდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეთა ანაზღაურების/ფინანსური წახალისებისა და არსებული ხარჯების ეფექტური მექანიზმები.
12. სასურველია ინტერნეტ-რესურსის შექმნა, სადაც განთავსდება სრული ინფორმაცია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების მართვისა და ფუნქციონირების შესახებ. ასევე ამხანაგობების მიერ განხორციელებული წარმატებული საქმიანობის, სიახლეებისა და ხელმისაწვდომი რესურსების შესახებ (სახელმწიფო პროგრამები, ტრენინგები, კონკურსები და სხვა).

**„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონში მნიშვნელოვანია ცვლილებების განხორციელება, კერძოდ:**

1. საჭიროა ტერმინების დახვეწა. უმჯობესი იქნება, თუ საცხოვრებელი ბინა და არასაცხოვრებელი ფართობი სხვადასხვა ტერმინებით იქნება განსაზღვრული. უნდა გადაწყდეს, სამეურნეო სათავსი ბინის შემადგენელი ნაწილია თუ დამოუკიდებელი ინდივიდუალური საკუთრების საგანი (ბინა). მკაფიოდ უნდა განისაზღვროს, მხოლოდ არასაცხოვრებელი ფართობების მესაკუთრეთა გაერთიანება წარმოადგენს თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას და თუ არ წარმოადგენს, მაშინ რომელი ნორმებით მოწესრიგდება არასაცხოვრებელი

ფართობების მესაკუთრეთა საერთო ქონების მართვის, ექსპლუატაციის და განვითარების საკითხები. უნდა განისაზღვროს ტერმინის – „სამეურნეო სათავსი“ ზუსტი მნიშვნელობა.

- II. საჭიროა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრობის საკითხის მოწესრიგება. პირველ რიგში, უნდა განისაზღვროს, ვის წარმოემოხება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის უფლებები და მოვალეობები სახელმწიფოს ბალანსზე ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელზე აღრიცხული ბინების შემთხვევაში, ასევე უნდა მოწესრიგდეს ყოფილი საბინაო-სამშენებლო კოოპერატივების წევრების ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრად აღიარების და მათი უფლება-მოვალეობების განსაზღვრის საკითხი.
- III. საჭიროა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მოწვევის საკითხის მოწესრიგება. კერძოდ, კანონში გათვალისწინებული უნდა იქნეს, რა ფორმით უნდა მოხდეს იმ ბინის მესაკუთრის ინფორმირება, რომლის ადგილსამყოფელიც უცნობია, ასევე კანონით უნდა განისაზღვროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის მოქმედების ინსტრუქცია იმ შემთხვევისთვის, როდესაც ბინის მესაკუთრე უარს აცხადებს გზავნილის (შეტყობინების) მიღებაზე.
- IV. საჭიროა მრავალბინიან სახლებში ქონებრივი ურთიერთობების მოწესრიგება, კერძოდ, უნდა განისაზღვროს:
  - ა) რომელი ობიექტები მიეკუთვნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონებას;
  - ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების ობიექტებიდან რომელი ექვემდებარება ინდივიდუალურ საკუთრებად ტრანსფორმაციას და რომელი არა;
  - გ) რომელი ობიექტები მიეკუთვნება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის განცალკევებულ ქონებას.
- V. საჭიროა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის პასუხისმგებლობის საკითხის მოწესრიგება. კანონმდებლობით უნდა განისაზღვროს სოლიდარული ან წილობრივი პასუხისმგებლობის ფორმა; უნდა გაიმიჯნოს გარე და შიდა პასუხისმგე-

ბლობის ფორმები. ასევე უნდა განისაზღვროს, რომელ ქონებაზე (ობიექტებზე) შეიძლება იძულებითი აღსრულების მიქცევა და რომელზე არა.

- VI. საჭიროა კანონმდებლობით განისაზღვროს, რომ აკრძალულია საერთო საკუთრების წილის გასხვისება მასთან დაკავშირებული ინდივიდუალური საკუთრებისაგან დამოუკიდებლად, ასევე აუცილებელია ყველა ფართობის რეგისტრაცია განხორციელდეს საჯარო რეესტრში.
- VII. საჭიროა ე.წ. იტალიურ ეზოებში სარდაფების რეგისტრაციის საკითხის სამართლებრივი მონესრიგება. უნდა განისაზღვროს აღნიშნული ქონება შედის თუ არა საერთო მოხმარების ფართში.
- VIII. საჭიროა კანონმდებლობით განისაზღვროს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეებისთვის ცალკეული რეგულაციები, რომელიც უზრუნველყობს ამ ტიპის დასახლებებში „ინდივიდუალური ბინათმესაკუთრეთა ამგანაგობების“ ფორმირების წესის გამარტივებას.

## ბიბლიოგრაფია

### გამოყენებული სასამართლოს გადაწყვეტილებები

1. საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს გადაწყვეტილება №2/2/439.
2. ქუთაისის სააპელაციო სასამართლოს განჩინება №2/ბ-507,010210013313098, 1 ნომერი, 2014 წელი.
3. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №ას-1152-1098-2013.
4. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №ბს-180-173 (კ-13).
5. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №ას-557-526-2011.
6. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №ას-1319-1339-2011.
7. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №ას-552-520-2010.
8. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №ას-1790-1767-2011.
9. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №ას-897-1183-09.
10. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №ას-1693-1677-2011.
11. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №ას-1246-1096-10.
12. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №ას-841-789-2012.
13. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №ას-897-1183-09.
14. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №ას-897-1183-09.
15. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №ას-177-170-2013.
16. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №ას-1018-954-2012.
17. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება, საქმე №ას-1625-1525-2012.

## გამოყენებული ელექტრონული რესურსები

<http://msg.com.ge/iust/main/page/5/121>

## გამოყენებული ლიტერატურა

1. ლადო ქანტურია, ბესარიონ ზოიძე, თედო ნინიძე, რომან შენგელია, ჯონი ხეცურიანი, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის კომენტარი, ნიგნი მე-5, გვ. 548, გამომცემლობა „სამართალი“, 2000 წელი.
2. ლადო ქანტურია, სამოქალაქო სამართლის ზოგადი ნაწილი, გამომცემლობა „სამართალი“, 2011 წელი.
3. საქართველოს ახალგაზრდა იურისტთა ასოციაცია, ბროშურა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ, თბილისი, 2010 წელი.
4. თეა სუხიტაშვილი, სამოქალაქო პასუხისმგებლობის სუბიექტები, ჟურნალი „მართლმსაჯულება და კანონი“ №2, 2011 წელი, გვ. 92.
5. დავით კიკაღიშვილი, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, „თბილისელების ადვოკატის“ გამოცემა, 2011 წელი.
6. ნინო უბერი, სტატია – „საერთო საკუთრება მრავალბინიან სახლში“, ჟურნალი „ადამიანი და კონსტიტუცია“, 2006 წელი, №3, გვ. 106.

## გამოყენებული ნორმატიული აქტები

1. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი.
2. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონი.
3. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება №4 „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების შესახებ“.
4. საქართველოს მთავრობის №189 დადგენილება „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“.



5. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №71 ბრძანება „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“.
6. Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz).