

კანონები, რომლების რადიკალური ცვლილებებს მოითხოვს

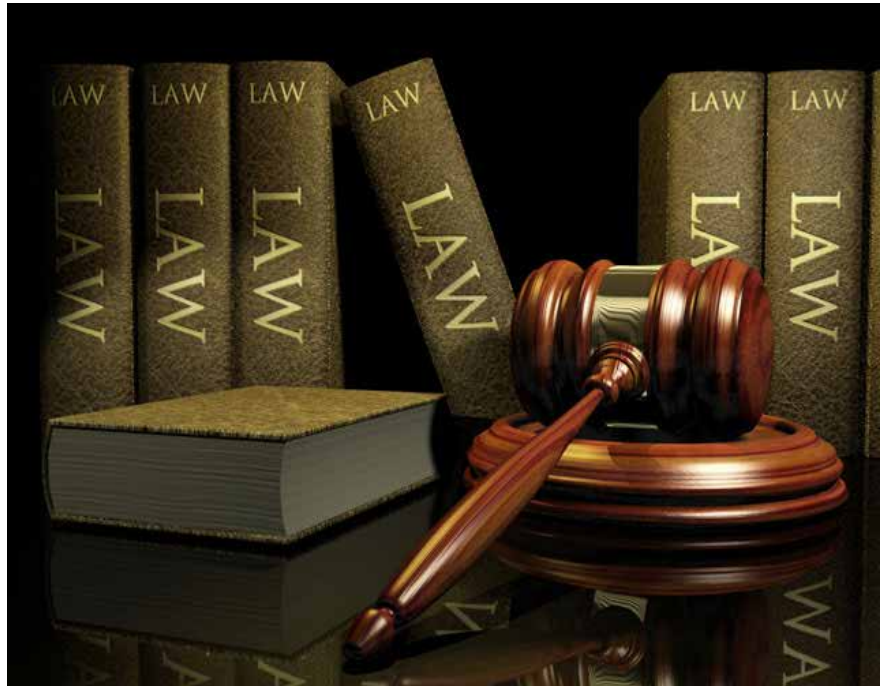
სპეციალისტთა აზრით, ამ ბოლო წლებში საქართველოს პარლამენტის მიერ გამომცხვარი კანონები, ან დაჩქარებული წესით, ყოველგვარი საფუძვლიანი განხილვის გარეშე მიღებული, ან გარკვეული კლანების ინტერესებზეა მორგებული, რომელიც სერიოზულ პრობლემებს ქმნის სამართლებრივი გადანეწყვტილების მისაღებად.

ამჯერად უძრავი ქონების მარეგულირებელ კანონებზე შევეჩერდეთ, რომელიც გადაუდებელ ცვლილებებს საჭიროებს.

I. უპირველესად დავასახლოთ საქართველოს კანონის „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“, რომელიც მიღებულია 1996 წლის 22 მარტს ვფიქრობ, იგი უნდა გამოცხადდეს ძალადაკარგულად და მიღებული იქნას ახალი კანონი შემდეგი მიზეზების გამო:

* კანონის მიღების დროს კანონი შედგებოდა 22 მუხლისაგან, კანონში შეტანილი 8 ცვლილების შედეგად ამოღებული იქნა 11 მუხლი და სამი პუნქტი, ფაქტურად კანონმა დაკარგა არსებითი მნიშვნელობა და ვერ პასუხობს დღევანდელ მოთხოვნებს;

* რაც მთავარია საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს თავმჯდომარე, ამავე დროს მომხსენებელმა მოსამართლემ გიორგი პაპუაშვილმა, დააკმაყოფილა დანიის მოქალაქე ჰეიკე ქრონჟესტის სარჩელი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ და ა.წ. 26 ივნისს გაატარა „საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს პლენუმის გადაწყვეტილება №3/1/5/512“, რომლითაც გაუქმდა უამისოდაც უაღრესად არასრულყოფილ, სახელდობრ, სახელმწიფოსა და საზოგადოების ინტერესთა უგულებელმყოფელ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში გათვალისწინებული ყველა შეზღუდვები უცხოელთა (მოქალაქეობის არ მქონე პირი) მიერ სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეს-



ყიდვასა და საკუთრებაში ქონაზე. ამით საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო მიწა — ქართველი ერისა და საქართველოს ყველა მოქალაქის და მათი შთამომავლობის საარსებო ბაზა ან და მარადის — გატანილი აღმოჩნდა მსოფლიოს ღია ბაზარზე გასაყიდად (საქართველომ ევროკავშირში განცხადებას გააკეთა სასწრაფოდ უნდა გამოაცხადოს მორატორიუმი (როგორც ევროკავშირის რიგმა ახალმა წევრმა ქვეყნებმა) და გამონაკლისის გარეშე ალიკვეთოს (შეაჩეროს) სასოფლო-სამეურნეო მიწის გასხვისება უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე და იმ იურიდიულ პირებზე, რომლებიც საქართველოშია დაფუძნებული, მაგრამ მათში ნებისმიერი მასშტაბით მონაწილეობს არარეზიდენტი იურიდიული თუ ფიზიკური პირი. ამ მოთხოვნის შესრულება ოდნავადაც არ გააუარესებს საქართველოს სოფლის მეურნეობის განვითარების პერსპექტივებს, პირიქით უდიდეს საფრთხეებს ააცლებს მას.

II. ასევე ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს „ქონების ლეგალიზაციის შესახებ“ საქართვე-

ლოს კანონი (რომელიც მიღებულია 2007 წლის 22 ივნისს), **2011 წლის 22 მარტს შეტანილი ცვლილებები (კანონის მე-6 მუხლს დამატა მე-6 პრიმა მუხლი და კანონის მე-7 მუხლს დამატა მე-3 პუნქტი).** შემდეგი გარემოებების გამო:

* ამ დამატებებით შემოღებულია ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ლეგალიზების ახალი საფუძვლები, რომელსაც პრაქტიკულად არ უმუშავია.

* კანონის დამატებაში საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს დავალა სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთან ერთად 2013 წლის 1 იანვრამდე უზრუნველყოს კანონში შეტანილი ცვლილებების შესაბამისად კანონპროექტის მოამზადება, რომელიც, გარდა თბილისისა, გავრცელდება მთელ საქართველოზე. კანონის დამატებაში აღნიშნულია, რომ ლეგალიზების საფასური ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე მიწის ნაკვეთის ერთ კვადრატულ მეტრზე შეადგენს 15 ლარს. საოცარია, რომ პირს, რომელსაც სახელმწიფოს შე-

საბამისმა ორგანიზაციამ ხარვეზით მისცა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, მის საკუთარ ერთ კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთში უნდა გადაიხადოს 15 ლარი, ხოლო იმ პირმა, რომელმაც უკანონოდ მიიტაცა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და უკანონოდ ააშენა სახლი "ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწების ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ, საქართველოს კანონის შესაბამისად, რომელიც ასევე მიღებული 2007 წლის 11 ივლისს უნდა გადაიხადოს ერთ კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთში 5 თეთრიდან 10 თეთრამდე (არ იფიქროთ სტილისტური შეცდომაა, სწორედ თეთრი და არა ლარი). ასევე არ შეიძლება არ აღინიშნოს, რომ სახელმწიფო თბილისის ზღვის მიდამოებში პირებს ერთ კვადრატულ მეტრ მიწის ნაკვეთებში უხდის 6 ლარს, თვითონ მოითხოვს 15 ლარს. აღნიშნული კანონის გავრცელება სოფლის რაიონებში მოსახლეობის ძალიან დიდ უკმაყოფილებას გამოიწვევს.

* ამავე კანონის დამატებით ლეგალიზაციის განხორციელება დაევა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს. საჯარო რეესტრის სარეგისტრაციო სამსახურებს ევა-

ლებათ დაადგინონ კანონდარღვევით თუ არის შედგენილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მონმობა, მეზაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული ნიგნაკი და რაც მთავარია, ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომელიც თავის დროზე მათ მიერ არის გაცემული. რაც არ არის სწორი, რადგან საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო სამართლებრივი უფლებამოსილების განმხორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანოა და არა დამდგენი. "საჯარო რეესტრის შესახებ" საქართველოს კანონის მუხლი № 3 აღნიშნულია: "მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე". ისინი პასუხისმგებლები არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

* გაურკვეველია რას ნიშნავს კანონის დამატებაში მოყვანილი სიტყვები: „**კანონის დარღვევით შედგენილი დოკუმენტი**“ როგორც ცნობილია მიწის რეფორმის პერიოდში (1992-1998წწ.) ლიკვიდირებულ იქნა კოლმეურნეობები და ასაბჭოთა მეურნეობები, რაც დიდი საშიშროება იყო სოფლის მეურნეობის პროდუქ-

ტების მოსალოდნელი სერიოზული დეფიციტის შესახებ. ბევრს ახსოვს მოქალაქეები ღამეებს ათენებდნენ, რომ ეყიდათ უხარისხო პური.

იმდროინდელი საქართველოს მთავრობის კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით სასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის მიმდინარეობის შესახებ და ოფიციალური მითითებებით ხდებოდა მიწების დაჩქარებული გაცემა, დოკუმენტაციების შედგენა და რეგისტრაცია, იმისათვის, რომ გლეხებს სასწრაფო წესით მიეღოთ მიწის ნაკვეთი, დაემუშავებიან და არ დაწყებულიყო მასიური შიმშილობა. ასეთ პირობებში არ არის გამორიცხული, რომ რეფორმის კომისიები (მათ სოფლის კრება ირჩეოდა და ზოგიერთი კომისიის წევრის ცოდნა არ იყო კვალიფიციური) დაუშვებდნენ მიღება-ჩაბარების აქტებში შეცდომებს და ხარვეზებით გაფორმებდნენ დოკუმენტებს. დღემართა სხეემეტი მიღება-ჩაბარებისაქტის და საკუთრების მონმობის გაცემა ხდებოდა, ასევე შეცდომებს ექნება ადგილი მეზაღეობის ამხანაგობების მიერ გაცემულ ნიგნაკებში და მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მონმობებში. რა დანაშაული მიუძღვის მოქალაქეს, გლეხს (ფერმერს), თუ სახელმწიფო ორგანიზაციამ, ამ შემთხვევაში მიწის რეფორმის კომისიამ, მეზაღეობის ამხანაგობამ და საჯარო რეესტრმა, კანონის დარღვევით (იგულისხმება ხარვეზით) გასცა მიწის მიღება ჩაბარების აქტები, მეზაღეობის ნიგნაკები, საკუთრების მონმობები და ამონაწერები? რატომ უნდა გადაიხადოს ამისთვის ათასობით ლარი. თუ არ გადაიხდის, რატომ უნდა დაიწყოს სისხლის სამართლებრივი დევნა ასეთი პირის მიმართ. ასევე გაურკვეველია როგორ დადგინდება, კანონდარღვევით თუ არის შედგენილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო მონმობა, მეზაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული ნიგნაკი და რაც მთავარია ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან. საქართველოში ორ მილიონზე მეტმა მოქალაქემ მიიღო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, აქედან თითქმის ნახევარზე გაცემულია



ამონაწერები საჯარო რეესტრიდან, სადაც საფუძვლად აღნიშნულია მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების აქტი, სარეგისტრაციო მოწმობა ან მეზალების ამხანაგობის მიერ გაცემული წიგნაკი, აქედან კიდევ ძალიან ბევრს გაყიდული აქვს ეს მიწის ნაკვეთები (კანონის დამატებაში აღნიშნულია: “ქონების ლეგალიზება შესაძლებელია იმ შემთხვევაშიც, როდესაც გარიგება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე”). რა ქნან, როგორ გაიგონ ეს დოკუმენტები სწორად არის გაცემული თუ ხარვეზით? ანდა რა შუაშია კეთილსინდისიერი მყიდველი? სოფლად მაცხოვრებელი გლეხი, რომელსაც საკუთრებაში აქვს ერთი ჰექტარი მიწა, მაგრამ არ არის რეგისტრირებული, როდესაც მივა სარეგისტრაციო სამსახურში არ არის გამორიცხული, რომ მიწის ნაკვეთის მიღება ჩაბარების აქტში ხარვეზი აღმოჩნდეს და უთხრან, შენ უნდა გადაიხადო ლეგალიზაციის 150.0 ათასი ლარი.

5) როგორც ჩანს, კანონის პროექტის ავტორებს არ უფიქრიათ იმაზე, რომ საქართველოში სოფლად მაცხოვრებლების კომლების დიდ უმრავლესობას დღემდე არ აქვთ მათ საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთები რეგისტრირებული.

III. საქართველოს კანონში: “სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ”, რომელიც მიღებულია 1997 წლის 2 ოქტომბერს, საჭიროა ცვლილებების შეტანა შემდეგი გარემოებების გამო:

* კანონის შესაბამისად სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრებში მცხოვრებმა ოჯახმა, საკუთარ მიწის ნაკვეთზე, საკუთარ საცხოვრებელ სახლში, კანონიერად რომ მოაწყოს პატარა მაღაზია, ან/და ბინა გააქირავოს, აუცილებლობას წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა გადაიყვანოს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით და ამისათვის ერთ ჰექტარ მიწაზე გადაიხადოს 100 000 ლარი. რაც არანორმალურია და ხელს უშლის მცირე ბიზნისის განვითარებას;

* არ არის გამართლებული, რომ ქ.

თბილისისა და ქ. ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სოფლების მაცხოვრებლებმა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები რომ გადაიყვანონ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით ამისათვის ერთ ჰექტარ მიწაზე უნდა გადაიხადო 34 001 ლარი, ხოლო სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრებში მცხოვრებმა ოჯახმა 100 000 ლარი (სხვა ქალაქებისა და რაიონის სოფლის მაცხოვრებლებისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების გადაყვანა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით უფასოა);

* კანონი არ ითვალისწინებს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადაყვანას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, რაც არ არის სწორი. გადაუდებელ აუცილებლობას წარმოადგენს კანონის დამატოს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გადაყვანის წესი;

* კანონში №1 დანართის სახით მოცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიზნით სარგებლობისას მიყენებული ზიანის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხები, რომელიც ვერ პასუხობს დღევანდელ მოთხოვნებს, საჭიროა მოხდეს გადაანგარიშება.

IV. “სახელმწიფო ქონების შესახებ” საქართველოს კანონში უნდა შევიდეს სერიოზული ცვლილებები შემდეგი გარემოების გამო:

* სახელმწიფო ქონების გაკარგვის წესებში უნდა დაზუსტდეს საქართველოს პრეზიდენტის უფლებამოსილება;

* დაზუსტებას მოითხოვს სახელმწიფო და მუნიციპალური ქონების საკითხები;

* კანონის ზოგიერთი მუხლები წინააღმდეგობაშია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მუხლებთან, კერძოდ: სამოქალაქო კოდექსის კარი პირველი, თავი მეექვსე;

* კანონის უამრავი მუხლი ბუნდოვანია და მოითხოვს დაზუსტებას. ამასთან საკითხები არასისტემურადაა დალაგებული.

V. 2007 წლის 11 ივლისის მიღებულ იქნა კანონი “ბინათმესაკუთრე-

თა ამხანაგობის შესახებ”. კანონი არეგულირებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მართვასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს, განსაზღვრავს დასახელებული ამხანაგობისა და მის წევრთა საკუთრების ფორმებს, აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წარმოშობის, ჩამოყალიბების, საქმიანობისა და ლიკვიდაციის ძირითად სამართლებრივ პირობებს. კანონში უნდა შეტანილ იქნას საფუძვლიანი ცვლილებები შემდეგი გარემოების გამო:

* კანონში ბევრი რამ გაურკვეველი და დასაზუსტებელია. მაგალითად, გაურკვეველია კანონის 23-ე მუხლი გულისხმობს ამხანაგობის წევრთა 2/3-ს თუ კრებაზე დამსწრე წევრთა 2/3-ს. კანონის 28-ე მუხლის თანახმად, კრება გადაწყვეტილებათუწარიანია, თუკი მას ესწრება ამხანაგობის წევრთა 2/3. ზემოთ ნახსენები მუხლის თანახმად კი გამოდის, რომ წევრთა 2/3-ის მონაწილეთა შემთხვევაში, შესაძლებელია სამეურნეო სათავეების განხილვა და გადაწყვეტა დამსწრე წევრთა 2/3-ის მხარდაჭერით. უფრო მეტიც, იმ შემთხვევაში, თუ კრება არ ჩატარდა კვორუმის უკმარისობის გამო, განმეორებითი კრების მონაწილეთა უკვე აღარაა გადამწყვეტი დამსწრე წევრთა ოდენობა და მათი უბრალო უმრავლესობის სურვილით შეიძლება საკითხის განხილვა და გადაწყვეტა, რაც კატეგორიულად ეწინააღმდეგება კანონის მე-10 მუხლის 1 ნაწილს.

* არის შემთხვევები, როდესაც ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარე ერთპიროვნულად იღებს გადაწყვეტილებას საერთო საკუთრების ქონების გასხვისებაზე, კრების ჩაუტარებლად ადგენს ოქმს, აწერს ხელს, ამტკიცებს ნოტარიუსთან და არეგისტრირებს საჯარო რეესტრში მისთვის სასურველ პიროვნებაზე ან პირად საკუთრებაში. ასეთ შესაძლებლობას კანონი აძლევს არა მარტო ამხანაგობის თავმჯდომარეს, არამედ ამხანაგობის ნებისმიერ წევრსაც. ასევე არ შეიძლება არ აღნიშნოს, რომ მრავლობიანი სახლებში პრაქტიკულად შეუძლებელი ხდება ბინათმესაკუთრეთა წევრების იურიდიულად გამართლებული კრების ჩა-

ტარება. რაც იწვევს ძალიან ხშირად ბინათმესაკუთრეთა სამოქალაქო დავებს.

* კანონი არ განმარტავს და არ აკონკრეტებს ფაქტობრივ მდგომარეობაში რას მოიაზრებს, საერთო სათავის ფლობის ფაქტს, თუ მის მდებარეობას, ან უპირატეს უფლებას მისი საკუთრებით გადაცემისთვის თუკი ადგილი აქვს მობინადრის მიერ წლების განმავლობაში ფლობის ფაქტს. ასევე საყურადღებოა, რომ პრაქტიკაში, ერთგვარად, ფორმალურად იქცა ამ კონკრეტულ საკითხებზე საერთო კრების მოწვევის

ეული წევრის ინტერესის დაცვა, მათი საერთო ინტერესების დაცვა განაპირობებს მათ მშვიდობიან თანაცხოვრებას, რამდენადაც სამოქალაქო კოდექსის 174-ე მუხლის თანახმად, სამეზობლო სამართალში პრიორიტეტულია ურთიერთპატივისცემის მომენტი და სამართლის ეს ნაწილი, ზოგადად, სწორედ ამაზეა დამყარებული.

* კანონის უამრავი მუხლი ბუნდოვანია და მოითხოვს დაზუსტებას. ამასთან საკითხები არასისტემურადაა დალაგებული, კანონის რეგულირების სფეროს, მიზანს და

ამხანაგობის ინდივიდუალურ და საერთო ქონებაზე.

VII. ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ”, საქართველოს კანონი და საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულება “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მონაშთის ფორმის დამტკიცების შესახებ” რადგან ამ კანონმა გამოიწვია სერიოზული გაუგებრობები მიწათსარგებლობის საკითხებში, მოსახლეობის დიდი უკმაყოფილება და სამოქალაქო დავები. რაც მთავარია ეს კანონი და პრეზიდენტის ბრძანებულება მიღებული იქნა საქართველოს პრეზიდენტის არჩევნების წინ და საარჩევნო პიარს ემსახურებოდა.

VIII. სერიოზულ ცვლილებებს მოითხოვს სამოქალაქო კოდექსი, რამდენადაც ცნობილია ის ნათარგმნია გერმანული ანალოგიური კოდექსიდან. ბევრი მუხლი გაუგებარია და ბუნდოვანია. რაც მთავარია კოდექსის თავი მეთერთმეტე: “სამკვიდროს გაყოფა” საფუძველს იძლევა ისედაც დანაწევრებული მიწები კიდევ უფრო მეტად დანაწევრდეს და მოხდეს მიწების ფრაგმენტაცია. ასევე კარი პირველი, ნაწილი მეორე თავი მეხუთე წინამდებარეობაშია საქართველოს კანონთან: “სახელმწიფო ქონების შესახებ”.

IX. არსებობს ტყის, წყლის, ნიაღვის და სხვა მრავალი კოდექსი. არ არსებობს მიწის კოდექსი. ჩვენის აზრით გადაუდებელ აუცილებლობას წარმოადგენს უახლეს პერიოდში მომზადდეს საქართველოს მიწათსარგებლობის კანონი (მიწის კოდექსი).

ანზორ მისხიშვილი
ეკონომიურ მეცნიერებათა
დოქტორი,
დამოუკიდებელი ექსპერტი უძრავი ქონების საკითხებში



პროცედურა და ამ კრების მოწვევის გარეშეც ძალზე მარტივად ხდება ამ ფართების რეგისტრირება ინიციატივის მქონე ამა თუ იმ დაინტერესულ პირთათვის. არც სარეგისტრაციო სამსახური და არც ნოტარიუსი, რომელიც პირდაპირაა ჩართული ამ პროცედურაში ამონებს მხოლოდ ამხანაგობის თავმჯდომარის ან კრების თავმჯდომარის ხელმოწერების ნამდვილობას, არ ითხოვს საერთო კრების მონაწილეთა ხელმოწერებს. ეს კი აადვილებს კანონის გვერდის ავლით, კრების მოწვევის გარეშეც კი საკუთრების უფლებით ამა თუ იმ ფართების რეგისტრაციას მხოლოდ ამხანაგობის თავმჯდომარის ხელმოწერით, რაც თავისთავად ამ პროცედურის დაცვის გარეშე არის გარიგების ბათილობის საფუძველი. ამრიგად, კანონის ეს ხარვეზი არის შესავსები, რათა ყველა წესის სათანადო დაცვით მოხდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თითო-

ტერმინთა განმარტებებს მოსდევს საკითხი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ინდივიდუალურ და საერთო ქონებაზე, მის განკარგვასა და მისით სარგებლობაზე. მხოლოდ ამის შემდეგაა მოქცეული ნორმები, რომლებიც განმარტავს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ამოცანებს, სამართლებრივ სტატუსს, ეკონომიკურ საქმიანობას, ამხანაგობის წევრთა უფლებებს, წევრობას, მათ მოვალეობებს, ამხანაგობის წესდებას, ლიკვიდაციას, გაერთიანებას, ამხანაგობის მართვას, კრების მოწვევას, გარდამავალ და დასკვნითი დებულებებს. უ

უმჯობესია კანონის რეგულირების სფეროს, მიზანს და ტერმინთა განმარტებების საკითხებს მოსდევდეს ამხანაგობის სამართლებრივი სტატუსი, ამოცანები, ამხანაგობის წევრობა, უფლებები, მათ მოვალეობები, და ამის შემდეგ იქნას მოქცეული საკითხები ბინათმესაკუთრეთა