

Закон Грузии

О товариществах собственников жилья

Глава I

Общие положения

Статья 1. Сфера регулирования

Настоящий Закон регулирует отношения, связанные с управлением общим имуществом членов товарищества собственников жилья, определяет формы товарищества собственников жилья и формы собственности членов товарищества собственников жилья, а также основные правовые условия возникновения, формирования, деятельности и ликвидации товарищества собственников жилья.

Статья 2. Цель Закона

Целью настоящего Закона является обеспечение правовых условий управления общим имуществом членов товарищества собственников жилья, его эксплуатации и развития.

Статья 3. Разъяснение терминов

Для целей настоящего Закона использованные в нем термины имеют следующие значения:

а) товарищество собственников жилья - объединение собственников жилых и нежилых площадей в многоквартирном доме, в том числе - площадей, используемых в коммерческих целях;

б) квартира в многоквартирном доме - предмет индивидуальной собственности в многоквартирном доме, который может представлять собой совокупность объединенных в одну систему (взаимосвязанных) смежных помещений или изолированное помещение (совокупность помещений), и используется как жилая либо нежилая, в том числе - коммерческая, площадь;

в) многоквартирный дом - дом, состоящий из более чем двух предметов (квартир) индивидуальной собственности;

г) общая площадь квартиры - состоящие в индивидуальной собственности, объединенные в одну систему (взаимосвязанные) смежные помещения, изолированное помещение или (и) сумма площадей изолированных помещений;

д) индивидуальная собственность - собственность на квартиру или (и) нежилую площадь, а также составные части этой площади, которые могут переделываться, отделяться или прибавляться без неоправданного посягательства на общую собственность либо основанное на индивидуальной собственности право собственника какой-либо другой квартиры, а также находящиеся во владении члена товарищества собственников жилья хозяйственные (подвальные, чердачные и т.д.) помещения в многоквартирном доме;

е) общее имущество членов товарищества собственников жилья - земельный участок, размещенный на нем многоквартирный дом, совокупность связанных с ним служебных инженерных сетей, оборудования, установок, зданий, сооружений и объектов благоустройства, не находящихся в индивидуальной собственности;

ж) эксплуатация общего имущества членов товарищества собственников жилья - действия, направленные на обеспечение функциональной исправности общего имущества членов товарищества собственников жилья и его исправного физического и технического состояния;

з) уход за общим имуществом членов товарищества собственников жилья и его содержание - действия, необходимые для каждодневного функционирования общего имущества членов товарищества собственников жилья;

и) развитие общего имущества членов товарищества собственников жилья - действие, направленное на улучшение. функциональное изменение или реконструкцию общего имущества членов товарищества собственников жилья;

к) собственник - собственник одной из квартир, находящихся в индивидуальной собственности членов товарищества собственников жилья;

л) товарищество собственников индивидуальных жилых домов - товарищество, добровольное учрежденное собственниками индивидуальных жилых домов, находящихся на двух или более смежных земельных участках;

м) общая площадь квартир в многоквартирном доме - сумма общих площадей квартир в многоквартирном доме;

н) транзитная проводка - инженерное оборудование и проводка общего пользования на площадях индивидуальной собственности.

Глава II

Индивидуальная собственность членов товарищества собственников жилья и общее имущество членов товарищества

собственников жилья

Статья 4. Индивидуальная собственность членов товарищества собственников жилья

1. Предметом индивидуальной собственности членов товарищества собственников жилья являются находящиеся в собственности отдельных лиц квартиры, а также находящиеся во владении членов товарищества собственников жилья хозяйственные (подвальные, чердачные и т. д.) помещения в многоквартирном доме.

2. Члены товарищества собственников жилья фиксируют на собрании фактическое состояние на момент вступления в силу настоящего Закона с владением членами товарищества собственников жилья хозяйственными (подвальными, чердачными и т.д.) помещениями в многоквартирном доме и 2/3 голосов принимают решение, о котором составляется соответствующий протокол, если уставом не определяется иной кворум. Для регистрации в публичном реестре права собственности на хозяйственные (подвальные, чердачные и т.д.) помещения в многоквартирном доме член товарищества собственников жилья должен представить, составленный собранием членов товарищества собственников жилья протокол и чертеж, при помощи которого можно установить местонахождение хозяйственного помещения.

Статья 5. Общие имущество членов товарищества собственников жилья

1. Составляющие общее имущество членов товарищества собственников жилья земельный участок, часть дома, здания, строения, установки, инженерные сети, оборудование, не являющиеся индивидуальной собственностью, представляют собой общее имущество (общую собственность) членов товарищества собственников жилья.

2. Численность дольщиков общего имущества определяется в соответствии с количеством квартир.

3. Доля собственника в общем имуществе членов товарищества собственников жилья определяется по соотношению площади, находящейся в его индивидуальной собственности, с общей площадью квартир в многоквартирном доме.

4. Общие имущество членов товарищества собственников жилья составляют:

а) земельный участок;

б) предназначенные для обслуживания общего имущества членов товарищества собственников жилья здания, сооружения, инженерно-коммуникационное оборудование и проводка;

в) несущие и ограждающие несущие (фасадные) конструкции многоквартирного дома (фундамент, каркас, стены, балконы общего пользования, междуэтажные перекрытия, парапеты, (перила), карнизы, водосточные трубы и т.д.)

г) вестибюли, подъезды, коридоры, лестничные клетки, подвалы, чердаки, котельни, технические этажи, крыши, лифты, шахты, каналы, мусоропроводы, бункеры и т.д. различного назначения в многоквартирном доме, не находящиеся в индивидуальной собственности;

д) транзитная проводка.

5. В общее имущество членов товарищества собственников жилья могут входить приобретенное движимое имущество, ценные бумаги и нематериальные блага.

6. Доля члена товарищества собственников жилья в общем имуществе членов товарищества собственников жилья определяет долю в общих расходах на уход за общим

имуществом членов товарищества собственников жилья, его содержание, эксплуатацию и развитие, если уставом товарищества собственников жилья не установлено иное.

Статья 6. Распоряжение общим имуществом членов товарищества собственников жилья

1. Индивидуальная собственность не подлежит отчуждению без доли отдельных собственников в общем имуществе членов товарищества собственников жилья.

2. Запрещается обременение индивидуальной собственности ипотекой или иным образом без соответствующей доли в общем имуществе членов товарищества собственников жилья.

3. На случаи распоряжения индивидуальной собственностью, определенной пунктами первым и 2 настоящей статьи, ее обременения ипотекой или иным образом не распространяются установленные настоящим Законом или (и) членами товарищества собственников жилья на основании устава ограничения на распоряжение общим имуществом членов товарищества собственников жилья.

4. Отдельный объект или часть общего имущества членов товарищества собственников жилья может передаваться в пользование третьим лицам только в соответствии с правилами, установленными уставом товарищества собственников жилья.

5. На основании единогласно принятого всеми членами товарищества собственников жилья решения могут передаваться в пользование следующие объекты, входящие в общее имущество членов товарищества собственников жилья:

а) лестничные клетки и лестницы;

б) лифты, лифтовые и иные шахты и каналы общего пользования;

в) коридоры и галереи общего пользования;

г) технические этажи, несущие и ограждающие ненесущие (фасадные) конструкции, крыши;

д) служебные механические, электро-, сантехнические и иные оборудования и установки в многоквартирном доме.

6. Разрешается обременение в порядке, установленном Гражданским кодексом Грузии, членами товарищества собственников жилья или третьими лицами земельного участка, входящего в общую собственность членов товарищества собственников жилья ограниченным правом пользования.

Статья 7. Пользование индивидуальным и общим имуществом членов товарищества собственников жилья собственников жилья

1. Собственники могут распоряжаться по своему усмотрению находящимися в их индивидуальной собственности частями здания и исключать какое-либо воздействие на них со стороны других лиц, если тем самым не нарушаются закон и права третьих лиц.

2. Собственники могут пользоваться общим имуществом членов товарищества собственников жилья.

3. Собственник независимо от местоположения его квартиры несет перед собственниками других квартир обязанность по возмещению в соответствии со своей долей расходов на уход за общим имуществом членов товарищества собственников жилья, его содержание и эксплуатацию, если уставом товарищества собственников жилья не установлено иное.

4. На собственников, не проголосовавших за проведение мероприятий, прямо не связанных с уходом за общим имуществом членов товарищества собственников жилья, его содержанием и эксплуатацией, не возлагается обязательство по возмещению расходов, возникших в результате подобных мероприятий. При этом у них нет также права требовать получения выгоды от этих мероприятий, если уставом товарищества собственников жилья или решением собрания членов товарищества собственников жилья не установлено иное.

Статья 8. Управление общим имуществом членов товарищества собственников жилья

1. Совместное управление общим имуществом членов товарищества собственников жилья возлагается на собственников, если уставом товарищества собственников жилья или договором не установлено иное.

2. Собственник правомочен без согласия других собственников в пределах разумного принимать необходимые меры во избежание вреда, непосредственно грозящего общему имуществу членов товарищества собственников жилья. Указанный собственник вправе требовать возмещения понесенных им расходов.

3. Собственник вправе требовать ведения деятельности товарищества собственников жилья в соответствии с уставом товарищества собственников жилья, а в случае его отсутствия - с учетом требований настоящего Закона и общих интересов собственников квартир.

Статья 9. Границы земельного участка, входящего в общее имущество членов товарищества собственников жилья

1. Установление, изменение границ земельных участков, входящих в общее имущество членов товарищества собственников жилья и их предоставление осуществляется в порядке, установленном законодательством Грузии.

2. Возможные изменения, касающиеся границ земельного участка, входящего в общее имущество членов товарищества собственников жилья, в результате развития общего имущества членов товарищества собственников жилья, регулируются в порядке, установленном законодательством Грузии.

Глава III

Развитие общего имущества членов товарищества собственников жилья

Статья 10. Условия развития общего имущества членов товарищества собственников жилья

1. Развитие общего имущества членов товарищества собственников жилья, значительным образом видоизменяющее общее имущество членов товарищества собственников жилья и влияющее на использование общего имущества другими собственниками квартир, осуществляется на основании решения, принятого на собрании членов товарищества собственников жилья всеми членами товарищества собственников жилья единогласно.

2. В случае изменения площади общего имущества членов товарищества собственников жилья в результате развития общего имущества членов товарищества собственников жилья производится перерасчет и регистрация в публичном реестре долей членов товарищества собственников жилья за счет члена (членов), доля которых возросла в результате изменения площади, если члены товарищества собственников жилья не придут к иному соглашению.

Статья 10¹. Условия развития имущества, находящегося в индивидуальной собственности члена товарищества собственников жилья(11.10.2011 N5095)

1. Без согласия товарищества собственников жилья имущество, находящееся в индивидуальной собственности члена товарищества собственников жилья, может развиваться таким образом, который влияет на общее имущество членов товарищества собственников жилья, но не предусматривает увеличения площадей, находящихся в индивидуальной собственности, или (и) возникновения нового предмета индивидуальной собственности.

2. Если строительные работы, указанные в пункте первом настоящей статьи, предусматривают увеличение площадей, находящихся в индивидуальной собственности, или (и) возникновение нового предмета индивидуальной собственности, товарищество собственников жилья принимает решение о допустимости строительных работ 2/3 голосов членов.

3. Если строительные работы, указанные в пункте первом настоящей статьи, предусматривают демонтаж общего имущества членов товарищества собственников жилья, товарищество собственников жилья принимает решение об этом 2/3 голосов членов.

Глава IV

Товарищество собственников жилья

Статья 11. Товарищество собственнико жилья в многоквартирном доме, созданное согласно закону

1. С введением в действие настоящего Закона учрежденным считается товарищество собственников жилья в многоквартирном доме, который находится на одном земельном участке и в котором имеется более двух квартир, находящихся в индивидуальной собственности.

2. В многоквартирном доме, находящемся на одном земельном участке, на основании решения, единогласно принятого всеми членами товарищества собственников жилья и с

согласия исполнительного органа местного самоуправления, может учреждаться товарищество собственников жилья одного или нескольких подъездов.

3. На основании решения, принятого собственниками всех квартир нескольких многоквартирных домов, находящихся на смежных земельных участках, и с согласия исполнительного органа местного самоуправления может учреждаться одно товарищество собственников жилья.

4. Условия ликвидации товарищества собственников жилья определяются настоящим Законом и другим законодательством Грузии.

5. Деятельность товарищества собственников жилья осуществляется согласно настоящему Закону и на основании устава товарищества собственников жилья.

Статья 12. Товарищество собственников индивидуальных жилых домов

1. Собственники индивидуальных жилых домов, находящихся на двух или более смежных земельных участках, могут создавать товарищество собственников индивидуальных жилых домов.

2. Деятельность, права, обязанности и порядок ликвидации товарищества собственников индивидуальных жилых домов регулируются уставом, принятым собственниками индивидуальных жилых домов.

3. На деятельность товарищества собственников индивидуальных жилых домов не распространяются требования настоящего Закона, за исключением пунктов первого и 2 настоящей статьи.

Статья 13. Задачи товарищества собственников жилья

Задачами товарищества собственников жилья являются уход за общей собственностью, ее содержание, эксплуатация и развитие.

Статья 14. Правовой статус товарищества собственников жилья

1. Товарищество собственников жилья не является юридическим лицом. Оно может иметь расчетные и иные счета в банке, а также другие необходимые реквизиты.

2. Товарищество собственников жилья имеет обособленное имущество, может от своего имени приобретать имущественные, неимущественные права и обязанности, в правовых отношениях товарищество представляет председатель или уполномоченное на то другое лицо.

3. Товарищество собственников жилья не несет ответственности по обязательствам своих членов.

4. Требования кредиторов товарищества собственников жилья могут удовлетворяться из имущества членов товарищества собственников жилья. При этом по решениям, принятым товариществом собственников жилья, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4 статьи 7 настоящего Закона, члены товарищества собственников жилья несут ответственность в соответствии с их долей в общем имуществе членов товарищества.

собственников жилья, персонально и как солидарные должники, а вопрос об ответственности приглашенного управляющего определяется договором.

5. Председатель товарищества собственников жилья по согласованию с собранием членов товарищества собственников жилья или другое уполномоченное товариществом собственников жилья лицо могут зарегистрировать в публичном реестре задолженность члена товарищества собственников жилья в отношении товарищества собственников жилья как обязательство, привязанное к недвижимой вещи, если задолженность превышает 500 лари.

6. В случае отчуждения индивидуальной собственности ответственность по невыполненным обязательствам члена товарищества собственников жилья, связанным с членством в товариществе собственников жилья, несет новый собственник персонально и как солидарный должник.

Статья 15. Доходы товарищества собственников жилья

1. Источником дохода товарищества собственников жилья могут быть любые доходы, не запрещенные законодательством Грузии.

2. Возлагать на членов товарищества собственников жилья дополнительные расходы, связанные с развитием общего имущества членов товарищества собственников жилья, допускается только в случаях, если это будет утверждено 2/3 членов товарищества собственников жилья.

Статья 16. Непредпринимательская экономическая деятельность товарищества собственников жилья

1. Товарищество собственников жилья имеет право вести непредпринимательскую экономическую деятельность, доход от которой в первую очередь должен быть использован в соответствии с уставом товарищества собственников жилья для выполнения задач, определенных настоящим Законом.

2. Товарищество собственников жилья может осуществлять непредпринимательскую экономическую деятельность следующих видов:

а) выдача с правом пользования или отчуждения общего имущества членов товарищества собственников жилья, в том числе - крыши, чердака, подвала, земельного участка, не находящихся в индивидуальной собственности. Настоящий пункт не касается хозяйственных помещений, определенных в пункте 2 статьи 4 настоящего Закона;

б) размещение денежных средств в банках или других кредитных учреждениях;

в) другая непредпринимательская экономическая деятельность, предусмотренная законодательством Грузии.

Статья 17. Наименование товарищества собственников жилья

1. Для участия в правовых отношениях товарищество собственников жилья имеет наименование.

2. Перед наименованием обязательным использование аббревиатуры «ТСЖ» - товарищество собственников жилья.

3. При отсутствии наименования у товарищества собственников жилья таковым будет считаться адрес товарищества собственников жилья.

Статья 18. Права товарищества собственников жилья

Товарищество собственников жилья имеет право:

а) оформлять договоры с третьими лицами для выполнения задач, определенных настоящим Законом и уставом товарищества собственников жилья;

б) приобретать недвижимое и движимое имущество;

в) в установленном порядке:

в.а) сдавать в аренду, внаем, обменивать, отчуждать или списывать общее движимое имущество членов товарищества собственников жилья;

в.б) сдавать в аренду, внаем или отчуждать общее недвижимое имущество (собственность) товарищества собственников жилья;

г) страховать общее имущество членов товарищества собственников жилья;

д) пользоваться банковским кредитом;

е) осуществлять определенные уставом товарищества собственников жилья другие действия, не противоречащие законодательству Грузии.

Статья 19. Членство в товариществе собственников жилья

1. Членом товарищества собственников жилья является собственник квартиры в многоквартирном доме.

2. В случае, когда жилье принадлежит нескольким собственникам с правом общей собственности, они принимают решение о назначении своего представителя в товариществе собственников жилья. Если собственники не назначат представителя, таковым считается старейший среди них собственник.

3. Членство товарищества собственников жилья возникает с приобретением индивидуальной собственности в многоквартирном доме.

4. Интересы несовершеннолетних членов товарищества собственников жилья представляют их родители, опекуны или попечители. Действия от имени несовершеннолетних совершаются в соответствии с законодательством Грузии.

5. В случае смерти собственника жилья, ликвидации юридического лица, отчуждения жилья или с момента прекращения права собственности по другим причинам членство соответствующего лица в товариществе собственников жилья прекращается. Правопреемник данного лица или приобретатель имущества становится членом

товарищества собственников жилья с момента возникновения права собственности на имущество.

Статья 20. Права членов товарищества собственников жилья

Член товарищества собственников жилья вправе:

- а) по своему усмотрению, без согласования с другими членами товарищества собственников жилья владеть, пользоваться и распоряжаться своей квартирой, исключать любое воздействие на нее других лиц, если тем самым не нарушает закона и прав третьих лиц;
- б) получать из средств товарищества собственников жилья возмещение понесенных им в пределах разумного неотложных расходов, направленных на предотвращение причинения вреда общему имуществу членов товарищества собственников жилья;
- в) участвовать в деятельности товарищества собственников жилья лично или через своего представителя;
- г) избирать председателя или быть избранным председателем товарищества собственников жилья;
- д) получать информацию о деятельности товарищества собственников жилья, состоянии общего имущества членов товарищества собственников жилья, и понесенных расходах;
- е) выступать с предложениями об улучшении деятельности товарищества собственников жилья;
- ж) осуществлять другие права, предусмотренные законодательством Грузии и уставом товарищества собственников жилья.

Статья 21. Обязанности членов товарищества собственников жилья

1. Член товарищества собственников жилья обязан:

- а) содержать и использовать индивидуальную собственность и общее имущество членов товарищества собственников жилья таким образом, чтобы не причинять вреда другим собственникам и действовать в пределах обязанности терпеть соседское воздействие;
- б) заботиться об исполнении обязательств, указанных в подпункте «а» настоящего пункта, лицами, занятыми на его предприятии, размещенном в многоквартирном доме, или лицами, которым он передает в пользование земельный участок или части здания, находящейся в его собственности или общей собственности членов товарищества собственников жилья;
- в) терпеть воздействие на относящуюся к его квартире часть дома и общее имущество (общую собственность) членов товарищества собственников жилья, если данное воздействие соответствует условиям, предусмотренным в подпунктах «а» и «б» настоящего пункта;
- г) позволять уполномоченному лицу входить в его жилье и временно использовать его, если это необходимо для приведения общего имущества членов товарищества

собственников жилья в надлежащее состояние и проведения текущего ремонта; вред, причиненный при этом, должен быть возмещен;

д) терпеть мероприятия, необходимые для устройства и действия коммуникационных объектов и объектов снабжения. Собственник, в пользу которого осуществляются данные мероприятия, обязан возмещать возникший при этом вред;

е) участвовать в расходах, необходимых для ухода за общим имуществом членов товарищества собственников жилья, его содержания и эксплуатации в соответствии с пунктом 6 статьи 5 настоящего Закона;

ж) в целях защиты общего имущества членов товарищества собственников жилья соблюдать строительно-технические, противопожарные, санитарные и другие нормы и правила;

з) при отчуждении своего имущества предоставлять лицу, желающему приобрести имущество, полную информацию об имеющихся и ожидаемых обязательствах перед товариществом собственников жилья;

и) выполнять другие обязательства, установленные законодательством Грузии и уставом товарищества собственников жилья.

2. Неиспользование членом товарищества собственников жилья принадлежащего ему имущества, равно как и отказ от пользования общим имуществом членов товарищества собственников жилья, не освобождает его от участия в расходах по уходу за общим имуществом членов товарищества собственников жилья, его содержанию и эксплуатации.

3. В случае невыполнения обязанности, определенной настоящей статьей, товарищество собственников жилья может обращаться в суд.

Статья 22. Регистрация в публичном реестре добровольного ограничения, установленного членами товарищества собственников жилья

1. Члены товарищества собственников жилья обязаны регистрировать в публичном реестре установленное ими на основании письменного договора ограничение на владение, пользование или распоряжение индивидуальной собственностью.

2. Ограничение, определенное пунктом первым настоящей статьи, вступает в силу только после регистрации в публичном реестре.

Статья 23. Устав товарищества собственников жилья

1. Товарищество собственников жилья может иметь устав, которым определяются:

а) правила внесения изменений и дополнений в устав товарищества собственников жилья;

б) правила развития общего имущества членов товарищества собственников жилья;

в) размер регулярных расходов членов товарищества собственников жилья и взносов на дополнительные расходы, связанные с развитием общего имущества членов товарищества собственников жилья в соответствии с пунктом 6 статьи 5 настоящего Закона;

г) правила принятия и выполнения хозяйственного плана;

д) правила отчуждения, сдачи внаем, аренду, залог, а также сервитута общего имущества членов товарищества собственников жилья, либо передачи другим лицам с иных прав;

е) правила взятия и предоставления ссуд;

ж) правила приобретения общего имущества членов товарищества собственников жилья;

з) правила избрания и освобождения председателя товарищества собственников жилья;

и) порядок передачи приглашенному управляющему функций по управлению общим имуществом членов товарищества собственников жилья;

к) другие вопросы, связанные с деятельностью товарищества собственников жилья.

2. Если число членов товарищества собственников жилья не более двенадцати, члены товарищества собственников жилья принимают устав товарищества собственников жилья 3/4, а во всех иных случаях - 2/3 голосов.

3. Если в 3-месячный срок после введения в действие настоящего Закона не будет принят устав товарищества собственников жилья, деятельность товарищества собственников жилья осуществляется по правилам, установленным главой V настоящего Закона, до принятия членами товарищества собственников жилья нового устава.

Статья 24. Ликвидация товарищества собственников жилья

1. Ликвидация товарищества собственников жилья производится:

а) если многоквартирный дом, подъезд (подъезды) многоквартирного дома, в котором (в которых) было создано товарищество собственников жилья полностью разрушен;

б) если собственником учрежденного согласно настоящему Закону товарищества собственников жилья или всех квартир в подъезде (подъездах) многоквартирного дома, в котором (в которых) было создано товарищество собственников жилья, стало одно лицо;

в) в других случаях, установленных законодательством Грузии.

2. В случае ликвидации товарищества собственников жилья оставшееся общее имущество членов товарищества собственников жилья, кроме земельного участка, перераспределяется между членами товарищества собственников жилья в соответствии с их долями.

3. Земельный участок, оставшийся после ликвидации товарищества собственников жилья, не распределяется между членами товарищества собственников жилья. Он считается совместной собственностью членов товарищества собственников жилья. Сумма (имущество), полученная в случае отчуждения или правового обременения земельного участка, распределяется между собственниками в соответствии с их долей до ликвидации товарищества собственников жилья.

Статья 25. Объединение товариществ собственников жилья

Товарищества собственников жилья для защиты общих интересов могут создавать объединения в порядке, установленном законодательством Грузии.

Глава V

Управление товариществом собственников жилья

Статья 26. Управление товариществом собственников жилья

1. Деятельность товарищества собственников жилья направляет председатель товарищества собственников жилья.

2. В многоквартирном доме, в котором более двух подъездов, председатель товарищества собственников жилья может назначать в каждом подъезде, по одному представителю функции которого определяются уставом товарищества собственников жилья, а в случае непринятия членами товарищества собственников жилья устава - представитель, назначенный председателем товарищества собственников жилья, действует в соответствии с настоящим Законом и указаниями председателя товарищества собственников жилья.

3. На собрании членов товарищества собственников жилья 2/3 голосов членов товарищества собственников жилья на определенный срок избирается председатель товарищества собственников жилья. Если в 3-месячный срок после принятия настоящего Закона не будет избран председатель товарищества собственников жилья, функции председателя товарищества собственников жилья до избрания нового председателя выполняют поочередно сроком по 6 месяцев члены товарищества собственников жилья, очередность которых жеребьевкой определяется на собрании членов товарищества собственников жилья.

4. Председателем может быть избран любой член товарищества собственников жилья или приглашенный управляющий.

5. В отсутствие председателя или при невозможности исполнения им своих обязанностей его обязанности по его же поручению исполняет один из членов товарищества собственников жилья.

6. По истечении срока полномочий председателя товарищества собственников жилья бывший председатель обязан передавать новому председателю в полном объеме имеющуюся у него связанную с деятельностью председателя товарищества собственников жилья информацию, документацию и материальные ценности.

7. Если товарищество собственников жилья в 3-месячный срок после принятия настоящего Закона не будет принят устав товарищества собственников жилья, председатель товарищества собственников жилья до принятия членами товарищества собственников жилья устава:

а) созывает и ведет заседание членов товарищества собственников жилья;

б) обеспечивает исполнение решений собрания членов товарищества собственников жилья.;

в) по согласованию с собранием членов товарищества собственников жилья принимает необходимые меры к обеспечению надлежащего ухода за общим имуществом членов товарищества собственников жилья, его содержания, эксплуатации и развития;

г) по согласованию с собранием членов товарищества собственников жилья определяет расходы товарищества собственников жилья на текущий хозяйственный год;

д) по согласованию с собранием членов товарищества собственников жилья определяет размер регулярных расходов членов товарищества собственников жилья и взносов на дополнительные расходы, связанных с развитием общего имущества членов товарищества собственников жилья в соответствии с пунктом 6 статьи 5 настоящего Закона;

е) по согласованию с собранием членов товарищества собственников жилья обеспечивает отчуждение, сдачу внаем, аренду, залог общего имущества членов товарищества собственников жилья, а также сервитут и передача другим лицам с иным правом;

ж) по согласованию с собранием членов товарищества собственников жилья обеспечивает получение и выдачу ссуд;

з) принимает меры, необходимые для соблюдения каких-либо сроков либо предотвращения какого-либо отрицательного правового последствия;

и) принимает и платит сумму на покрытие расходов и долгов, если это касается общих дел собственников;

к) заключает договоры и представляет необходимую документацию, если это связано с уходом за общим имуществом членов товарищества собственников жилья его содержанием, эксплуатацией, развитием и общими интересами членов товарищества собственников жилья;

л) обеспечивает исполнение товарищества собственников жилья взятых договорных условий и обязательств;

м) выступает от имени товарищества собственников жилья в суде и других органах.

8. Собственник правомочен самостоятельно или через третьих лиц выполнять работы, связанные с уходом за общим имуществом товарищества собственников жилья, его содержанием, эксплуатацией и развитием. В таких случаях выполненные им работы учитывает и оценивает председатель.

Сумма взносов собственника на расходы сокращаются в соответствии с выполненной работой, если уставом товарищества собственников жилья или решением собрания товарищества собственников жилья не установлено иное.

9. Председатель обеспечивает найм рабочих и служащих и заключение с ними договоров для ухода за общим имуществом товарищества собственников жилья, его содержания, эксплуатации и развития.

10. Председатель осуществляет другие обязанности, исходящие из законодательства Грузии.

Статья 27. Созыв собрания членов товарищества собственников жилья собственников жилья

1. Собрание членов товарищества собственников жилья созывает председатель товарищества собственников жилья не реже раза в год. Указанный порядок распространяется только на случай, когда членами товарищества собственников жилья не принят устав или уставом не предусмотрено иное.

2. В случае отсутствия председателя либо его уклонения от обязанности по созыву собрания собрание может созывать любой собственник, если уставом не определено иное.

3. В случае неотложной необходимости собрание созывается незамедлительно.

4. О созыве собрания члены товарищества собственников жилья должны быть извещены в письменной форме.

5. Собрание ведет председатель товарищества собственников жилья, если собранием не будет решено иное.

Статья 28. Собрание членов товарищества собственников жилья

1. Правила, определенные в настоящей статье, распространяются только в случае, когда членами товарищества собственников жилья не принят устав.

2. Собрание членов товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на нем присутствуют 2/3 членов товарищества собственников жилья.

3. Если товарищества собственников жилья собрание членов товарищества собственников жилья не правомочно принимать решения, председатель товарищества собственников жилья повторно созывает собрание с той же повесткой дня. Данное собрание правомочно принимать решения независимо от числа участников, которое указывается при созыве собрания.

4. Каждый собственник имеет один голос при принятии решения на заседании членов товарищества собственников жилья. Если у квартиры несколько собственников, они могут использовать право голоса только вместе.

Если у собственника несколько квартир, он имеет соответствующее их количеству число голосов.

5. Решение на собрании членов товарищества собственников жилья принимается более чем половиной голосов присутствующих, если настоящим Законом не установлено иное.

6. Член товарищества собственников жилья не вправе участвовать в голосовании:

а) при наличии конфликта интересов;

б) если вопрос касается искового заявления, поданного в суд против него.

7. Решение собрания членов товарищества собственников жилья отражается в протоколе, который составляет и подписывает председательствующий на заседании. Каждый собственник правомочен ознакомиться с протоколом.

8. Член товарищества собственников жилья может обжаловать протокол в суде.

9. Выполнение решения собрания членов товарищества собственников жилья обязательно для каждого члена товарищества собственников жилья, в том числе - и не участвующего в голосовании по каким бы то ни было причинам.

Глава VI

Отношения с органами местного самоуправления

Статья 29. Отношения с органами местного самоуправления

1. Органы местного самоуправления содействуют формированию товарищества собственников жилья, для чего могут осуществлять следующие мероприятия:

- а) агитационная и разъяснительная работа с собственниками;
- б) подготовка совместно с соответствующими органами и при участии инициативных групп технических паспортов многоквартирных домов и информации о техническом состоянии многоквартирных домов;
- в) учет товариществ собственников жилья;
- г) обучение членов товариществ собственников жилья;
- д) разработка программ содействия товариществам собственников жилья.

2. Исполнительные органы местного самоуправления в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 11 настоящего Закона дают согласие:

- а) на учреждение товарищества собственников жилья одного или нескольких подъездов на основании решения, единогласно принятого всеми членами товарищества собственников жилья многоквартирного дома, расположенного на одном земельном участке;
- б) на учреждение одного товарищества собственников жилья на основании решения, принятого собственниками всех квартир в нескольких многоквартирных домах, расположенных на смежных земельных участках.

Глава VII

Переходные и заключительные положения

Статья 30. Переходные положения

1. В 6-месячный срок после введения в действие настоящего Закона правительству Грузии:

- а) принять порядок установления границ земельных участков, входящих в общее имущество членов товарищества собственников жилья;

б) для полного введения в действие статьи 14 настоящего Закона представить Парламенту Грузии соответствующие изменения, подлежащие внесению в законы Грузии «О регистрации прав на недвижимые вещи» и «О стоимости, установленной за оказываемые национальным агентством публичного реестра услуги».

2. До определения правительством Грузии порядка установления границ земельных участков, входящих в общее имущество членов товарищества собственников жилья, пункты первый и 2 статьи 4 настоящего Закона распространяются на хозяйственные помещения в здании многоквартирного дома, в которых согласно настоящему Закону создаются товарищества собственников жилья.

3. Подлежащий принятию правительством Грузии на основании подпункта «а» пункта первого настоящей статьи порядок установления границ земельного участка, входящего в общую собственность членов товарищества собственников жилья, не распространяется на земельные участки, отнесение которых (установление границ) к многоквартирным жилым домам было осуществлено до принятия указанного порядка.

Статья 31. Введение настоящего Закона в действие

Настоящий Закон ввести в действие с 1 августа 2007 года.

Президент
Саакашвили

Грузии
Михаил

Тбилиси

11 июля 2007 года

№ 5277-вс