

მშენებარე მრავალბინიან კორპუსში საკუთრების უფლების წარმოშობა

ლელა ნადარეიშვილი

*სამაგისტრო ნაშრომი წარდგენილია ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის
სამართლის სკოლაში მაგისტრის აკადემიური ხარისხის მინიჭების
მოთხოვნების შესაბამისად*

კერძო (ბიზნეს) სამართალი

სამეცნიერო ხელმძღვანელი: უჩა ძიმისტარაშვილი (დოქტორანტი; მოწვეული
ლექტორი)

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი 2015

როგორც წარდგენილი სამაგისტრო ნაშრომის ავტორი, ვაცხადებ რომ, ნაშრომი წარმოადგენს ჩემს ორიგინალურ ნამუშევარს და არ შეიცავს სხვა ავტორების მიერ აქამდე გამოქვეყნებულ, გამოსაქვეყნებლად მიღებულ ან დასაცავად წარდგენილ მასალებს, რომლებიც ნაშრომში არ არის მოხსენიებული ან ციტირებული სათანადო წესების შესაბამისად.

ხელმოწერა: ----- ლელა ნადარეიშვილი

თარიღი: 06.07.2015

სარჩევი

გამოყენებული შემოკლებები:	4
აბსტრაქტი.....	5
abstract.....	6
შესავალი.....	Error! Bookmark not defined.
თავი 1. მშენებარემრავალბინიანი კორპუსისიური დიულისტატუსი.....	9
1.1 უძრავი ქონების ცნება და ძირითადი თავისებურებანი	10
1.2 მოთხოვნის წარმოშობა თუ უფლება მშენებარე კორპუსზე	14
1.3 მშენებარე კორპუსი, როგორც უძრავი ქონება	18
თავი 2. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საკუთრების უფლება	Error! Bookmark not defined.
2.1	
საჯარო რეესტრის მნიშვნელობა კეთილსინდისიერი შემქმნის უფლებების დაცვისას	Error! Bookmark not defined.
2.2	
კეთილსინდისიერი შემქმნის ინტერესების დაცვა მშენებარე ბინაში საკუთრების უფლების წარმოშობისას.....	Error! Bookmark not defined.
თავი 3. საკუთრების უფლების შექმნის წესი მშენებარემრავალბინიანი კორპუსში	Error! Bookmark not defined.
3.1 ერთობლივისაქმიანობის ხელშეკრულება	Error! Bookmark not defined.
3.1.1 ამხანაგობის ხელშეკრულების მნიშვნელობა	29
3.1.2 ამხანაგობები მრავალბინიან სახლის მშენებლობისას	Error! Bookmark not defined.
3.1.2.1	
<i>ამხანაგობისა და ნარდობის ხელშეკრულების ურთიერთგამიჯვნას სამართლო პრაქტიკის მიხედვით.....</i>	Error! Bookmark not defined.
3.1.2.2	<i>წილის დათმობა ამხანაგობაში, როგორც მშენებარე კორპუსში საკუთრების უფლების წარმოშობის საფუძველი</i>
Bookmark not defined.	Error!
3.2	<i>ნარდობის ხელშეკრულება</i> -
მშენებარემრავალბინიანი კორპუსში საკუთრების უფლების წარმოშობის წესი .	Error! Bookmark not defined.

3.2.1 საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის შესახებ ნარდობის ხელშეკრულება **Error! Bookmark not defined.**

3.2.2

საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის შესახებ ხელშეკრულების სამართლებრივი ხასათი **Error! Bookmark not defined.**

3.3 სამომავლო საკუთრების უფლებამშენებარებინაზე.....	50
დასკვნა	53
ბიბლიოგრაფია	56

გამოყენებული შემოკლებები:

ა.შ - ასე შემდეგ

გამოც. - გამოცემა

და სხვ. - და სხვა

რედ. - რედაქტორი

ე.ი - ესე იგი

ე.წ - ეგერთწოდებული

იბა- ინდივიდუალურ ბინთმესაკუთრეთა ამხანაგობა

იხ. - იხილეთ

მთარგმნ. - მთარგმნელი

პროფ. - პროფესორი

სუსგ - საქართველოს უზენაესი სასამართლოს გადაწყვეტილება

სსკ- საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

Ред. –Редактор

აბსტრაქტი

საკუთრება, როგორც ადამიანის ერთ-ერთი ფუნდამენტური უფლება მნიშვნელოვან როლს ასრულებდა და ასრულებს ადამიანის ცხოვრებაში. ცხადია, საკუთრების უფლებას აქვს ობიექტები. ეს არის ნივთები. ტრადიციულად, თავისი დანიშნულებიდან გამომდინარე, განსაკუთრებული ყურადღება ეთმობა უძრავი ნივთების საკითხს. შეიძლება ითქვას ისიც რომ, საკუთრების უფლებიდან უძრავი ნივთის განმარტებას მემკვიდრეობით ერგო გარკვეული სირთულეები. ამასთან მშენებარე ობიექტის საკანონმდებლო განმარტება ჩვენი კანონმდებლობით არ არის დადგენილი. სწორედ ამიტომ, მნიშვნელოვნად მიმაჩნია, დღეს როდესაც ბინათმშენებლობა მომგებიან ბიზნეს წამოადგენს, რადგან არსებობს ხალხის ურყევი მოთხოვნა ფლობდნენ საკუთარ საცხოვრებელს, რაც უზრუნველყოფს მათ უსაფრთხოებას და დამოუკიდებლობას, მშენებარე ობიექტის უძრავ ქონებად მიჩნევა-არმიჩნევის საკითხის განსაზღვრა, შესაბამისად საკუთრების უფლების წარმოშობის საკითხი და მომავალი მესაკუთრეების დაცვის გარანტიები.თუმცა, ჯერ კიდევ აუშენებელი ბინების ყიდვა დიდ რისკთან არის დაკავშირებული, რის შედეგადაც წარმოშობილი დავების უამრავი სასამართლო გადაწყვეტილება არსებობს. სწორედ მშენებარე ობიექტის სტატუსის დადგენას ეხება აღნიშნული ნაშრომი და იმ წესებს, რაც დადგენილია მშენებარე მრავალბინიან კორპუსში საკუთრების უფლების წარმოსაშობასთან.

საძიებო სიტყვები: უძრავი ქონება, მშენებარე, საკუთრება, ბინათმესაკუთრეთა
ამხანაგობა

Abstract

Property as one of the fundamental human rights played an important role in human life. Obviously, the right to property has objects. This is things. Traditionally, the purpose of somehow, special attention is paid to the issue of real estate. The definition of property rights to the immovable property inherited some difficulties. Also, our law does not establish the legal definition of the object under construction. That is why I consider, construction activity represents a profitable business, because people want to own your homes, it provides the security and independence. It is important to determine construction object is considered immovable property, accordingly, the issue of property rights and future owners of the property rights guarantees. However, the risk associated with buying unbuilt apartments, there are a lot of legal disputes resulting in decision. This paper deals with the determination of the status of the object and the rules, it is estimated the construction of a multi- building property rights arise.

Keywords: real estate, construction, property, homeowners associations