

Закон Грузии

О взаимоотношениях, возникших при пользовании жилым помещением

Статья 1. Сфера, регулируемая Законом

1. Настоящий Закон регулирует отношения, возникшие между собственником и пользователем жилого помещения с 25 февраля 1921 года до 25 ноября 1997 года, которые требуют специального правового урегулирования.
2. Действие настоящего Закона не распространяется на право пользования жилым помещением, возникшее на основе найма или ином основании, предусмотренном Гражданским кодексом Грузинской ССР (Ведомости Верховного Совета Грузинской ССР, 1964 г., № 36, ст. 662).
3. Если стороны урегулировали отношения, предусмотренные настоящим Законом, юридически действительным договором, соглашению сторон предоставляется преимущество в отношении правил, установленных настоящим Законом.
4. На права, предусмотренные настоящим Законом, не распространяются сроки, установленные Гражданским кодексом Грузии.

Статья 2. Разъяснение терминов

1. В целях настоящего Закона термины, использованные в нем, имеют следующие значения:

- а) **пользователь** – лицо, которое к моменту введения настоящего Закона в действие добросовестно фактически владеет жилым помещением на основании письменного договора купли-продажи, заключенного с собственником без соблюдения нотариального порядка, или лицо, которое приобрело право владения по сделке или административно-правовому акту об уступке права пользования жилым помещением;
- б) **регистрация** – регистрация (прописка) на жилой площади в порядке, существовавшем до введения в действие Закона Грузии «О порядке регистрации граждан Грузии и проживающих в Грузии иностранцев, выдачи удостоверения личности (вида на жительство) и паспорта гражданина Грузии» от 27 июня 1996 года (Парламентис укцебани, №№ 19–20, 30.07.96, с. 28);
- в) **жилое помещение** – жилой дом или его часть, включая осуществленные пользователем пристройки и надстройки, вместе с земельным участком, существенной составной частью которого он является;
- г) **письменный договор купли-продажи** – письменный документ/ документы, которым/которыми собственник подтверждает волю – продать жилое помещение и получение суммы (цены), установленной по договору купли-продажи;
- д) **стоимость жилого помещения** – рыночная цена жилого помещения на момент осуществления права, предусмотренного настоящим Законом;
- е) **компенсация** – денежная сумма, исчисляемая в виде соответствующего процента стоимости жилого помещения. При этом, при установлении компенсации, подлежащей выплате пользователем, из стоимости жилого помещения вычитается стоимость пристройки и надстройки или (и) затрат по иному существенному улучшению жилого помещения, осуществленных пользователем. При установлении компенсации, подлежащей выплате пользователю, к соответствующему проценту стоимости жилого помещения (за вычетом стоимости пристройки и надстройки или (и) иного существенного улучшения жилого помещения, осуществленных пользователем) добавляется полный размер стоимости пристройки и надстройки или (и) иного существенного улучшения жилого помещения, осуществленных пользователем.

2. Права и обязанности, предусмотренные настоящим Законом, в равной мере распространяются на собственника и пользователя, а также их правопреемников.

Статья 3. Признание договора купли-продажи заключенным

1. Пользователь, который заключил письменный договор купли-продажи с собственником без соблюдения нотариального порядка и который в течение не менее 30 лет непрерывно владеет жилым помещением, правомочен через суд требовать признания договора купли-продажи заключенным (иск о признании договора купли-продажи заключенным).
2. Судебное решение о признании договора купли-продажи заключенным является основанием для осуществления соответствующей регистрации в публичном реестре.

Статья 4. Признание договора купли-продажи заключенным с момента выплаты компенсации

1. Пользователь, который заключил письменный договор купли-продажи с собственником без соблюдения нотариального порядка, но который владеет жилым помещением в течение менее 30 лет, правомочен через суд требовать признания договора купли-продажи заключенным при условии выплаты компенсации в размере 10 процентов стоимости жилого помещения.
2. К иску о признании договора купли-продажи заключенным, кроме документов, предусмотренных статьей 178 Гражданского



процессуального кодекса Грузии, должны прилагаться заключение экспертизы о стоимости жилого помещения, а также документ, удостоверяющий внесение на депозитный счет суда или нотариуса компенсации в размере 10 процентов стоимости жилого помещения.

3. Суд в случае признания договора купли-продажи заключенным разрешает также вопрос о присвоении компенсации ответчику. Если определенная судом компенсация превышает сумму, депонированную в соответствии с пунктом 2 настоящей статьи, в том числе - в пределах разницы, суд устанавливает ответчику размер ипотеки на жилое помещение. Эта ипотека прекращается с момента полной выплаты компенсации. Указанный порядок применяется и в том случае, если при рассмотрении иска, поданного в соответствии с настоящей статьей, судом будет установлено, что пользователь является не пользователем, предусмотренным настоящей статьей, а пользователем, предусмотренным статьей 5 настоящего Закона.

4. Судебное решение о признании договора купли-продажи заключенным является основанием для осуществления соответствующей регистрации в публичном реестре. Если этим решением ответчику установлена также ипотека, право собственности и право ипотеки регистрируются одновременно, независимо от того, какая из сторон осуществляет право требования регистрации.

5. Правила, установленные пунктами 3 и 4 настоящей статьи, применяются и в том случае, если суд при рассмотрении иска, поданного в соответствии с настоящей статьей, установит, что истец является не истцом, предусмотренным настоящей статьей, а истцом, предусмотренным статьей 5 настоящего Закона.

Статья 5. Выкуп жилого помещения

1. Пользователь, который в течение не менее 30 лет непрерывно владеет жилым помещением и который приобрел право владения по сделке об уступке права пользования жилым помещением, правомочен требовать выкуп жилого помещения при условии выплаты компенсации в размере 25 процентов стоимости жилого помещения (иск о выкупе жилого помещения).

2. Сделка об уступке права пользования жилым помещением должна удостоверяться следующим обстоятельством/обстоятельствами: регистрация в спорном жилом помещении, уплата коммунальных платежей или (и) уплата определенной суммы собственнику.

3. Если пользователь за уступку права пользования жилым помещением уплатил собственнику определенную сумму, суд правомочен с учетом размера указанной суммы сократить размер компенсации, определенной пунктом первым настоящей статьи, до 15 процентов стоимости жилого помещения.

Статья 6. Прекращение владения с момента выплаты компенсации, иск о передаче права собственности

1. Если пользователь владеет жилым помещением в течение менее 30 лет и получил право владения по сделке об уступке права пользования жилым помещением, собственник правомочен потребовать у пользователя прекращения владения при условии выплаты компенсации в размере 75 процентов стоимости жилого помещения.

2. Если пользователь отказывается от получения компенсации и не освобождает жилое помещение, собственник правомочен осуществить право, предусмотренное пунктом первым настоящей статьи, через суд (иск о прекращении владения).

3. Пользователь правомочен потребовать у собственника выплаты компенсации, определенной пунктом первым настоящей статьи. Собственник обязан выплатить компенсацию в 3-летний срок после получения указанного требования в письменной форме.

4. Если собственник не выплатит компенсацию в срок, определенный пунктом 3 настоящей статьи, пользователь правомочен через суд требовать у собственника передачи права собственности на жилое помещение взамен выплаты компенсации в размере 25 процентов стоимости жилого помещения (иск о передаче права собственности).

Статья 7. Прекращение права признания договора заключенным и права требовать выкупа

1. Если собственники письменно обращаются к пользователям, предусмотренным статьями 4 и 5 настоящего Закона, с предложением о передаче права собственности на соответствующее жилое помещение взамен выплаты соответствующей компенсации, определенной этими же статьями, пользователи обязаны в 3-летний срок после получения такого требования выплатить компенсацию или в этот же срок подать иски, предусмотренные статьями 4 и 5 настоящего Закона.

2. В случае невыполнения обязательства, предусмотренного пунктом первым настоящей статьи, пользователь утрачивает право подачи исков, предусмотренных статьями 4 и 5 настоящего Закона. В этом случае собственник правомочен через суд требовать у пользователя прекращения владения при условии выплаты компенсации в размере 50 процентов стоимости жилого помещения. Владение прекращается с момента полной выплаты компенсации.

3. Если жилое помещение обременено ипотекой, срок, определенный пунктом первым настоящей статьи, приостанавливается на срок действия права на ипотеку.

Статья 8. Прекращение владения, полученного в административном порядке

1. У пользователя, получившего право владения по административно-правовому акту, владение прекращается с момента возмещения государством стоимости жилого помещения.

2. Для получения возмещения, предусмотренного пунктом первым настоящей статьи, право подачи иска в отношении государства имеет как пользователь, так и собственник (иск о возмещении стоимости жилого помещения).



3. Собственник правомочен сам возместить пользователю стоимость жилого помещения. В этом случае к нему переходит право требовать у государства возмещения, предусмотренного настоящей статьей.

Статья 9. Выморочное жилое помещение

1. Если собственник жилого помещения умер или объявлен умершим и не существует наследников ни по закону, ни по завещанию, или ни один из наследников не принял наследуемого имущества либо все наследники были лишены права наследования, пользователь правомочен требовать признания занимаемого жилого помещения выморочным (иск о признании жилого помещения выморочным).

2. Жилое помещение, признанное выморочным в соответствии с пунктом первым настоящей статьи, передается пользователю в собственность безвозмездно и регистрируется в публичном реестре.

Статья 10. Дополнительные правила в отношении исков, предусмотренных настоящим Законом

На иски, предусмотренные статьями 5–7 настоящего Закона, распространяются правила, установленные пунктами 2–4 статьи 4 этого же Закона, с учетом особенностей соответствующих норм, устанавливающих право исков.

Статья 11. Заключительные положения

1. С введением настоящего Закона в действие объявить утратившим силу Закон Грузии «О взаимоотношениях, возникших при пользовании жилым помещением» от 25 июня 1998 года (Парламентис уцкебани, №№ 25–26, 15.07.1998, с.11).

2. Настоящий Закон ввести в действие по опубликовании.

Президент Грузии

Георгий Маргвелашвили

Кутаиси

24 июня 2016 года

№ 5601-Пс

ри

