

საქართველოს კანონი

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ

მუხლი 1. საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსს (საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე (www.matsne.gov.ge), 13.08.2018, სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.05.001.019104) დაემატოს შემდეგი შინაარსის:

ა) 139¹ მუხლი:

„მუხლი 139¹. შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირება ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე

1. დაუშვებელია შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირება ამ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ შესაბამისი აქტის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოცემამდე.

2. დაუშვებელია ექსპლუატაციაში მიუღებელი შენობა-ნაგებობის ელექტროენერგითა და ბუნებრივი გაზით მომარაგება.

3. ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული შეზღუდვა არ ვრცელდება ექსპლუატაციაში მიუღებელი შენობა-ნაგებობის ელექტროენერგითა და ბუნებრივი გაზით მომარაგებაზე სამშენებლო საქმიანობისთვის, რომელიც არ უნდა სცდებოდეს შესაბამისი მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადას.

4. ექსპლუატაციაში მიუღებელი შენობა-ნაგებობის სამშენებლო საქმიანობისთვის ელექტროენერგითა და ბუნებრივი გაზით მომარაგებასთან დაკავშირებული საკითხები წესრიგდება საქართველოს ენერგეტიკისა და წყალმომარაგების მარეგულირებელი ეროვნული კომისიის ნორმატიული აქტით.“;

ბ) 141³ მუხლი:

„მუხლი 141³. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სანებართვო პირობების დარღვევით წარმოებული მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღების დროებითი წესი

1. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია ექსპლუატაციაში მიიღოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მშენებლობადამთავრებული შენობა-ნაგებობა, მათ შორის, შენობა-ნაგებობების კომპლექსის დამოუკიდებლად ფუნქციონირებადი მშენებლობადამთავრებული ობიექტი (შემდგომ – ობიექტი), რომელზედაც გაცემული იყო მშენებლობის ნებართვა და რომლის მშენებლობა წარმოებულია შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის დარღვევით (მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ცვლილებით, ფუნქციური ზონირების დარღვევით) ან შეუსაბამო მიწის ნაკვეთზე. ეს ნაწილი ვრცელდება აგრეთვე იმ ობიექტზე, რომელზედაც მშენებლობის ნებართვა გაცემული არ არის, თუმცა მისი მშენებლობა დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალშია წარმოებული.

2. ექსპლუატაციაში მიღება ეხება იმ ობიექტს, რომელზედაც გაცემულია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მშენებლობის ნებართვა და რომლის მშენებლობა, 2020 წლის 18 აგვისტოს მდგომარეობით, დამთავრებულია, აგრეთვე იმ ობიექტს, რომელზედაც მშენებლობის ნებართვა გაცემული არ არის, თუმცა იგი დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალშია განთავსებული და მისი მშენებლობა, 2020 წლის 18 აგვისტოს მდგომარეობით, დამთავრებულია.

3. ამ მუხლის მიზნებისთვის მშენებლობადამთავრებულ ობიექტად მიიჩნევა ის ობიექტი, რომლის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემისა და ექსტერიერის სამშენებლო სამუშაოები, გარდა



მოსაპირკეთებელი და კეთილმოწყობის სამუშაოებისა, დამთავრებულია.

4. დაინტერესებულმა პირმა ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს უნდა მიმართოს ამ მუხლის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში.

5. დაინტერესებული პირი ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს წარუდგენს განცხადებას. ამ განცხადებას უნდა ერთოდეს შემდეგი დოკუმენტაცია:

ა) ობიექტის არსებული მდგომარეობის ამსახველი ტოპოგრაფიული გეგმა;

ბ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და შესაბამისი მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც ნაჩვენებია საექსპლუატაციო ობიექტი;

გ) ობიექტის არქიტექტურული პროექტი და ობიექტის არსებული მდგომარეობის ამსახველი აზომვითი ნახაზი;

დ) ობიექტის ფოტოსურათები;

ე) აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ გაცემული, ობიექტის მზიდი კონსტრუქციების მდგრადობისა და სეისმომდებლობის დამადასტურებელი საექსპერტო დასკვნა;

ვ) საჭიროების შემთხვევაში – აკრედიტებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ გაცემული საექსპერტო დასკვნა პროექტის თაობაზე;

ზ) ობიექტის შიდა გეგმარების ან მოსაპირკეთებელი და კეთილმოწყობის სამუშაოების დარღვევით განხორციელების შემთხვევაში – შესაბამის პირთა თანხმობა;

თ) ავტოსადგომების სავალდებულო, შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტით გათვალისწინებული რაოდენობის (ასეთი ვალდებულების შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტით არსებობის შემთხვევაში), ხოლო აღნიშნული პროექტის არარსებობისას – ამ ობიექტისთვის საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული ავტოსადგომების რაოდენობის არარსებობის შემთხვევაში – შესაბამის პირთა თანხმობა;

ი) ობიექტში მოწყობილი ტექნოლოგიური მოწყობილობების (ლიფტის, ესკალატორის და სხვა) გამოცდის აქტები.

6. ამ მუხლის მე-5 ნაწილის „ზ“ და „თ“ ქვეპუნქტების მიზნებისთვის შესაბამის პირთა თანხმობის არსებობის საჭიროებას და ამ პირთა წრეს განსაზღვრავს მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო.

7. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს, ამ მუხლის მე-5 ნაწილის „ზ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მოსაპირკეთებელი და კეთილმოწყობის სამუშაოები განხორციელოს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტთან შეთანხმებით, ამ მუხლის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში, რაც დამატებით მშენებლობის ნებართვას არ საჭიროებს. ამ ნაწილით განსაზღვრული განსახორციელებელი სამუშაოები უნდა შეესაბამებოდეს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის პრინციპებს, ხოლო მშენებლობის ნებართვის არარსებობისას – დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალში არსებული სხვა შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის პრინციპებს (ასეთი პროექტის არსებობის შემთხვევაში).

8. ობიექტის (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისა) ექსპლუატაციაში მიღების პროცესში შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა სხვა პირებთან თანასწორობის ხელშეწყობისა და დისკრიმინაციის აღმოფხვრის უზრუნველსაყოფად გათვალისწინებული უნდა იქნეს გონივრული მისადაგების პრინციპი.

9. ამ მუხლის მე-5 ნაწილით განსაზღვრული დოკუმენტაციის მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოსთვის წარდგენის შემდეგ იგი ადასტურებს დარღვევით წარმოებულ



მშენებლობას განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების გათვალისწინებით. იგი ვალდებულია ამ მუხლის მოთხოვნების შესაბამისად მიიღოს გადაწყვეტილება ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ან ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის შესახებ. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ამ ნაწილით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილებას იღებს მისთვის შესაბამისი განცხადების წარდგენიდან 6 თვის ვადაში. მის მიერ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიუღებლობის შემთხვევაში ეს ვადა 6 თვით გრძელდება. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისთვის დადგენილი ვადის დარღვევა ჩაითვლება ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად. ამ ვადაში აღნიშნული გადაწყვეტილების მიუღებლობა პირს არ უზღუდავს უფლებას, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს განმეორებით წარუდგინოს განცხადება ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით.

10. ამ მუხლის შესაბამისად ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება არ ნიშნავს:

ა) მიჯნის ზონის დარღვევით განხორციელებული სამუშაოების კანონიერებას;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მომატებისთვის დაწესებული თანხის გადახდისგან გათავისუფლებას.

11. ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებამდე, მისი უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად ან კერძო და საჯარო ინტერესებიდან გამომდინარე, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია დაინტერესებულ პირს მოსთხოვოს დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა ან შესაბამისი პირობების შესრულება უშუალოდ ამ ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებასთან დაკავშირებით. ამ ნაწილის თანახმად მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარუდგენლობა ან შესაბამისი პირობების შეუსრულებლობა შეიძლება გახდეს ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველი.

12. ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ამ კოდექსის 131-ე და 132-ე მუხლებითა და პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე და 45-ე მუხლებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის (გარდა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მომატებისთვის დაწესებული თანხის გადაუხდელობისა) და რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისთვის ჯარიმის/საურავის თანხა გადახდილი არა აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, თავისუფლდება ჯარიმის/საურავის თანხის ან/და მისი გადაუხდელი ნაწილის გადახდის ვალდებულებისგან, ხოლო ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისთვის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ჩადენილი აქვს ამ კოდექსის 131-ე და 132-ე მუხლებითა და პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე და 45-ე მუხლებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევა (გარდა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მომატებისთვის დაწესებული თანხის გადაუხდელობისა) და რომლის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებული არ არის ან დაწყებულია, მაგრამ დადგენილება მიღებული არ არის, თავისუფლდება ამ კოდექსის 131-ე და 132-ე მუხლებითა და პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 44-ე და 45-ე მუხლებით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობისგან.

13. ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე, ამ კოდექსის 126-ე მუხლის მე-3 ნაწილისა და პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის 26-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის სამმაგი ოდენობის ჯარიმა დაეკისრა და იგი გადახდილი არა აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, აგრეთვე ის სამშენებლო სამართალდამრღვევი, რომელიც ექვემდებარებოდა აღნიშნული მუხლებით განსაზღვრული სამმაგი ოდენობის ჯარიმის დაკისრებას და რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისთვის იგი დაკისრებული არა აქვს, თავისუფლდება სამმაგი ოდენობის ჯარიმის ან მისი გადაუხდელი ნაწილის გადახდის ვალდებულებისგან.

14. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო:



ა) იმ სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიმართ, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ამ მუხლის მე-12 და მე-13 ნაწილებით გათვალისწინებული, სამშენებლო საქმიანობის სფეროში სამშენებლო სამართალდარღვევის ჩადენისთვის და რომელსაც ამ ნაწილის ამოქმედების მომენტისთვის ჯარიმის/საურავის თანხა გადახდილი არა აქვს ან ნაწილობრივ აქვს გადახდილი, ძალადაკარგულად აცხადებს დადგენილებას სამშენებლო სამართალდამრღვევის დაჯარიმების შესახებ ან/და სამშენებლო სამართალდამრღვევისთვის საურავის დარიცხვის შესახებ;

ბ) იმ სამშენებლო სამართალდამრღვევის მიმართ, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისთვის ჩადენილი აქვს ამ მუხლის მე-12 და მე-13 ნაწილებით გათვალისწინებული, სამშენებლო საქმიანობის სფეროში სამშენებლო სამართალდარღვევა და რომლის მიმართ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებული არ არის, არ დაიწყებს შესაბამისი საქმის წარმოებას, ხოლო თუ სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებულია, მაგრამ დადგენილება მიღებული არ არის, იღებს დადგენილებას დაწყებული სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

15. ამ მუხლის მე-12-მე-14 ნაწილები ვრცელდება მხოლოდ იმ პირზე, რომელმაც კანონის დარღვევით განახორციელა სამშენებლო საქმიანობა იმ ობიექტზე, რომელიც ექსპლუატაციაში ამ მუხლის შესაბამისად იქნება მიღებული.

16. ამ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება:

ა) V კლასის შენობა-ნაგებობაზე;

ბ) „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ უძრავ ძეგლზე;

გ) იმ სუბიექტზე, რომლის საქმიანობა, გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის თანახმად, ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ჩატარებას;

დ) იმ სუბიექტზე, რომელიც ახორციელებს „გარემოსდაცვითი ტექნიკური რეგლამენტების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის დადგენილებით გათვალისწინებულ საქმიანობას.

17. ამ მუხლის მიზნებისთვის დაინტერესებული პირი შეიძლება იყოს პირვანდელი მესაკუთრე/დამკვეთი, აგრეთვე ნებისმიერი სხვა დაინტერესებული პირი, რომლის კანონიერი ინტერესი დასტურდება როგორც ინდივიდუალურად, ისე საერთო/თანაზიარი უფლების/ინტერესის სახით.“.

მუხლი 2. ამ კანონის პირველი მუხლის „ა“ ქვეპუნქტის მოქმედება არ ვრცელდება იმ ობიექტზე, რომელზედაც მშენებლობის ნებართვა 2022 წლის 1 იანვრამდე გაიცა.

მუხლი 3. ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან მე-15 დღეს.

საქართველოს პრეზიდენტი

სალომე ზურაბიშვილი

თბილისი,

12 ივლისი 2021 წ.

N722-Vრს-Xმპ

