

# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს

## დადგენილება №10-48

2022 წლის 6 მაისი

ქ. თბილისი

### ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ მე-13 და მე-20 ნაწილების, საქართველოს მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 34-ე მუხლის და „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს №14-39 დადგენილების 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

#### მუხლი 1

დამტკიცდეს „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესი“, დანართის შესაბამისად.

#### მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

დანართი

### ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესი

#### თავი I

#### ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის საფუძველი, მიზანი და რეგულირების სფერო

1. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესი“ (შემდგომში – წესი) არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (შემდგომში – მუნიციპალიტეტი) ტერიტორიაზე მდებარე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პირობებსა და პროცედურას.

2. წესის მიზანია დედაქალაქის ტერიტორიაზე:

ა) ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლება ახალი და მდგრადი შენობა-ნაგებობებით;

ბ) ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობის უზრუნველყოფა;

გ) დედაქალაქის იერსახეზე ზრუნვა.



3. წესის განხორციელების საფუძველია, მათ შორის, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის წლიური ბიუჯეტით გათვალისწინებული „ავარიული სახლების ჩანაცვლების“ პროგრამა/ქვეპროგრამა (პროგრამის/ქვეპროგრამის კოდი 02.12)

4. ეს წესი არ ვრცელდება „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ უძრავ ძეგლზე.

## **მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება**

ამ წესში გამოყენებული ტერმინები წესის მიზნებისთვის განმარტება შემდეგნაირად:

ა) ავარიული სახლი – მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა, მათ შორის ე.წ. ბარაკები, რომელთა ავარიულობის ხარისხი არის V, IV ან III კატეგორია და უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარება დემონტაჟს ან უკვე დემონტირებულია;

ბ) ბარაკი – მარტივი კონსტრუქციის ერთსართულიანი დროებითი ნაგებობა;

გ) დაინტერესებული პირები – ავარიული სახლის ყველა მესაკუთრე/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრი;

დ) ნაგებობა – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული;

ე) შენობა – ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით;

ვ) ავარიული სახლის ჩანაცვლება – ავარიული სახლის დემონტაჟი და მის ადგილას ახალი და მდგრადი შენობა-ნაგებობის განთავსება ან/და საზოგადოებრივი სივრცის მოწყობა, ისე რომ დაცული იქნას დაინტერესებული პირების საკუთრების უფლება და სხვა კანონიერი ინტერესები;

ზ) რემონტი – ამ წესის მე-11 მუხლის შესაბამისად განხორციელებული სამუშაოები;

თ) პროექტის განმახორციელებელი – ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი „თბილისის განვითარების ფონდი“ (ს/ნ 404384974).

## **მუხლი 3. ავარიული სახლების ჩანაცვლებისას ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესებისაგან განსხვავებული მოთხოვნების განსაზღვრა**

ავარიული სახლების ჩანაცვლების მიზნით ხელშემწყობი ღონისძიებების სახით შესაძლებელია განხორციელდეს მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, ასევე კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებისაგან (შენობა-ნაგებობათა მაქსიმალური სიმაღლე, ფუნქციური ზონა და მისი რეგლამენტი, სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციები, მიჯნის ზონისა და შენობა-ნაგებობის განთავსების წესის, ავტოსადგომების რაოდენობისა და სხვა) განსხვავებული პირობებით ქალაქთმშენებლობითი და სამშენებლო დოკუმენტაციის დამტკიცება ან მათში ცვლილების შეტანა.

## **თავი II**

**ავარიული სახლების ჩანაცვლების განმახორციელებელი პირი და მასზე მიმართვის საფუძველები**

### **მუხლი 4. ავარიული სახლების ჩანაცვლების განმახორციელებელი პირი**

1. ავარიული სახლების ჩანაცვლებას ახორციელებს პროექტის განმახორციელებელი.



2. ავარიული სახლების ჩანაცვლებისას მშენებლობას განახორციელებს პროექტის განმახორციელებლის მიერ სახელმწიფო შესყიდვის საშუალებით შერჩეული შესაბამისი პირ(ებ)ი.

## მუხლი 5. ავარიული სახლების ჩანაცვლების წინაპირობები

ავარიული სახლების ჩანაცვლება დაიშვება თუ დაკმაყოფილებულია ყველა შემდეგი პირობა:

- ა) შენობა-ნაგებობა არის ავარიული და ავარიულობის ხარისხი მიეკუთვნება V, IV ან III კატეგორიას;
- ბ) შენობა-ნაგებობის ჩანაცვლებაზე არსებობს დაინტერესებული პირების თანხმობა და წარმოდგენილია განცხადება ამ წესის მე-6 მუხლის შესაბამისად.

## მუხლი 6. ავარიული სახლების ჩანაცვლების მიზნით წარმოსადგენი დოკუმენტაცია

1. ავარიული სახლების ჩანაცვლების მიზნით დაინტერესებული პირები პროექტის განმახორციელებელს მიმართავს განცხადებით, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით განსაზღვრულ მოთხოვნებს.

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) დაინტერესებული პირების წერილობითი თანხმობა ავარიული სახლის ჩანაცვლების თაობაზე. ამასთან, თუ დაინტერესებულ პირთაგან რომელიმე სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტია, მათი თანხმობა სავალდებულო არ არის;

ბ) ინფორმაცია შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, ფართობისა და მდებარეობის შესახებ;

გ) შენობა-ნაგებობის ამსახველი ფოტოები.

3. განცხადების მიღების შემდეგ, პროექტის განმახორციელებელი დაინტერესებული პირების ჩართულობით აზუსტებს შემდეგ ინფორმაციას:

ა) დაინტერესებული პირები წარმოადგენენ ჩასანაცვლებელ ავარიული სახლის მესაკუთრეებს;

ბ) ჩასანაცვლებელი ავარიული სახლი ავარიულობის ხარისხის მიხედვით მიეკუთვნება V, IV ან III კატეგორიას, რაც დასტურდება შენობა-ნაგებობის ავარიულობის ხარისხის (შესაბამისი კატეგორიით) დამადასტურებელი დოკუმენტით, გაცემული სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ;

გ) დაინტერესებული პირების საკუთრების ობიექტის მოცულობას ჩასანაცვლებელ ავარიულ სახლში.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის დაზუსტების შემდეგ, პროექტის განმახორციელებელი უზრუნველყოფს ჩასანაცვლებელი ავარიული სახლის ნაცვლად ახალი შენობა-ნაგებობის კონცეპტუალური დიზაინ-პროექტისა და დეტალური საპროექტო-საინჟინრო მომსახურების შესყიდვას კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული მომსახურების საფუძველზე მომზადებული პროექტი, პროექტის განმახორციელებლის მიერ თანხმდება დაინტერესებულ პირებთან. ამასთან, აუცილებელია დაინტერესებული პირების თანხმობა, რომ:

ა) ავარიული სახლის ჩანაცვლების შედეგად შენობა-ნაგებობის საერთო ფართის გაზრდის შემთხვევაში, თუ გაზრდილი ფართობი იზოლირებულია და შესაძლებელია მისი დამოუკიდებლად ფუნქციონირება, ისინი უარს აცხადებენ და არ ექნებათ პრეტენზია დამატებით ფართზე ან სხვა მოთხოვნაზე (მათ შორის, გაზრდილი ფართის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად დარეგისტრირებაზე);

ბ) ამ წესის მე-9 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევის დადგომისას, არ წარმოემობათ რაიმე მოთხოვნის უფლება;

გ) ავარიული სახლის ჩანაცვლების შემდეგ დაინტერესებული პირის მიერ მისაღებ ფართზე



(მიუხედავად ფართის სხვაობისა), იპოთეკის უფლება გავრცელდება უცვლელად.

6. პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილია, დაინტერესებულ პირებს საჭიროების შემთხვევაში მოსთხოვოს დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა ან შესაბამისი პირობების შესრულება, ავარიული სახლების ჩანაცვლებასთან დაკავშირებით.

7. ავარიული სახლების ჩანაცვლების მიზნით წარდგენილი დოკუმენტების სისწორისთვის პასუხისმგებლობა ეკისრება განაცხადის წარმდგენ პირ(ებ)ს.

8. ავარიული სახლების ჩანაცვლებაზე უარის თქმის საფუძველია ამ მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარმოუდგენლობა ან არასწორი დოკუმენტების წარმოდგენა.

### **თავი III** **ავარიული სახლების ჩანაცვლების წესი**

#### **მუხლი 7. განცხადების განხილვა და გადაწყვეტილების მიღება**

1. დაინტერესებული პირების მიერ ამ წესის შესაბამისად წარმოდგენილ განცხადებას განიხილავს პროექტის განმახორციელებელი ამ წესის მე-6 მუხლის შესაბამისად.

2. ავარიული სახლების ჩანაცვლებისათვის ხელშემწყობი ღონისძიებების გამოყენების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა (შემდგომში - მთავრობა). გადაწყვეტილების მიღების ვადები არ არის შეზღუდული.

3. თუ ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილება სრულად არეგულირებს საკითხს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას, სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღებაზე ცალკე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი აღარ გამოიცემა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ჩაითვლება გაცემულად.

#### **მუხლი 8. საკუთრების ჩანაცვლება**

1. ავარიულ სახლში დაინტერესებული პირების არსებული საკუთრების ჩანაცვლება ხდება იმ მიწაზე აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართით, რომელ მიწაზეც იყო განთავსებული ავარიული სახლი.

2. ავარიული სახლების ჩანაცვლებისას, მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილია დაინტერესებული პირების მიმართ გამოიყენოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული საბინაო ფონდი ან მიწის რესურსი, კანონმდებლობით დადგენილი წესის შესაბამისად.

3. ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას, დაინტერესებული პირების საკუთრებაში, გარდა ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, არ იანგარიშება:

ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება;

ბ) ავტოფარეხი;

გ) სარდაფი;

დ) სხვენის ფართობი, რომელიც არ გამოიყენება სამყოფად;

ე) სხვენის (შენობის ბოლო სართულის გადახურვის ზემოთ, გარე კედლებსა და ქანობიანი ან ბრტყელი სახურავის ფერდ(ებ)ის შიდა ზედაპირებს შორის განლაგებული სივრცე) ფართობი იმ შემთხვევაშიც, თუ მისი საშუალო სიმაღლე იატაკიდან ჭერამდე 1.6 მეტრზე ნაკლებია.

4. არსებული ფაქტობრივი გარემოებიდან გამომდინარე, პროექტის განმახორციელებლის გადაწყვეტილებით, დაინტერესებული პირის საკუთრებაში შესაძლებელია ჩაითვალოს ამ მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ-ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ფართი ან მისი ნაწილი, თუ იგი კეთილმოწყობილია



და ფაქტობრივად გამოიყენება საცხოვრებლად.

### **მუხლი 9. ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას, ახალი შენობა-ნაგებობის მშენებლობა**

1. ავარიული სახლის ადგილას ახალი შენობა-ნაგებობის აშენების შემთხვევაში, პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილია მოახდინოს სართულებისა და გეგმარების ცვლილებები.
2. ავარიული სახლის ადგილას აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში, დაინტერესებულ პირს გადაეცემა არანაკლებ მის საკუთრებაში არსებული (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) ფართობის ტოლი ფართობი გარემონტებულ მდგომარეობაში. დასაშვებია ფართის ცდომილება გონივრულ ფარგლებში, რომელიც რეგულირდება მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით.
3. იმ შემთხვევაში, თუ ახალ შენობა-ნაგებობაში, მისი გეგმარებიდან გამომდინარე შეუძლებელია ზუსტად იმ ფართის გამოყოფა რა ფართსაც დაინტერესებული პირი ფლობდა ავარიულ შენობა-ნაგებობაში, დაინტერესებულ პირს შესაძლებელია გადაეცეს გაზრდილი ფართი იმ ოდენობამდე, რა ოდენობამდეც შეუძლებელია დამოუკიდებელი საკუთრების გაჩენა, ან შემცირებული ფართი არაუმეტეს 3 კვ.მ-ით, რასთან დაკავშირებითაც დაინტერესებულ პირს არ წარმოეშობა რაიმე მოთხოვნის უფლება.
4. ავარიული სახლის ჩანაცვლების ფარგლებში, დაინტერესებულ მხარესა და პროექტის განმახორციელებელს შორის ხელშეკრულების გაფორმებისა და მას შემდეგ რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის, ასევე ვალდებულებებისა და უფლების რეგისტრაციის საფასურს ანაზღაურებს პროექტის განმახორციელებელი.

## **თავი IV კომპენსაცია**

### **მუხლი 10. ავარიული სახლების ჩანაცვლებისას დაინტერესებული პირებისათვის ბინის ქირის კომპენსაცია**

1. ავარიული სახლების ჩანაცვლების შესახებ დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, დაინტერესებულ პირები საჭიროების შემთხვევაში, დადგენილი წესის შესაბამისად უზრუნველყოფილი იქნებიან ბინის ქირის კომპენსაციით:
  - ა) ამ წესის მე-8 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - ავარიული სახლის ადგილას ახალ შენობა-ნაგებობის აშენებისა, ექსპლუატაციაში მიღების და შესაბამისი ფართის გადაცემამდე;
  - ბ) ამ წესის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - სხვა ტერიტორიაზე არსებული მუნიციპალიტეტის საკუთრების გადაცემამდე.
2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ბინის ქირის კომპენსაციის გაცემას უზრუნველყოფს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის შესაბამისი რაიონის გამგეობა.
3. დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ ყოველთვიური კომპენსაციის სახით ფულადი თანხა გაიცემა, თუ დაინტერესებული პირი საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ფართს იყენებს საცხოვრებელი მიზნით.

### **მუხლი 11. ჩანაცვლებულ შენობა-ნაგებობაში დაინტერესებული პირებისათვის გადასაცემი ფართის მდგომარეობა - რემონტი**

- ჩანაცვლებულ შენობა-ნაგებობაში დაინტერესებული პირისათვის გადასაცემი ფართის რემონტი მოიცავს შემდეგ სამუშაოებს:
- ა) გაზომომარაგების სისტემის მოწყობას, თუ ფართის გეგმარება იძლევა შესაბამისი სისტემის ექსპლუატაციის პირობების სრულად დაკმაყოფილების შესაძლებლობას;



ბ) საკომუნიკაციო მილგაყვანილობების (წყალი, საკანალიზაციო წყალარინება) მოწყობას;

გ) წყალმომარაგების ქსელის და საკანალიზაციო მილგაყვანილობის დგარების მოწყობას;

დ) ელექტროგაყვანილობის ქსელის მოწყობას;

ე) ელექტროჩამრთველების, როზეტებისა და სანათების მოწყობას;

ვ) გათბობის მილების მოწყობას;

ზ) სამზარეულოსა და სააბაზანოში კედლებსა და იატაკებზე კერამიკული ფილების გაკვრა-დაგებას, სააბაზანოში ჭერის მოწყობას, სანიტარული დანიშნულების ფურნიტურის (ნიჟარები, გამწოვები, საშხაპე, უნიტაზი) მონტაჟს;

თ) იატაკების მოჭიმვას ქვიშა-ცემენტის ხსნარით;

ი) ლამინირებული იატაკის დაგებას;

კ) პროექტის შესაბამისად ტიხრების ამოშენებას;

ლ) კედლების შელესვას ან თაბაშირ-მუყაოს ფილებით მოპირკეთებას;

მ) კედლებისა და ჭერის შეღებვას;

ნ) ფართის შიდა ღიობებში კარების ჩასმას;

ო) ფანჯრის რაფების მოწყობას (შიდა მხარეს).

## თავი V

### ავარიული სახლის ჩანაცვლების პირობები იპოთეკის არსებობის შემთხვევაში

#### მუხლი 12. ავარიული სახლის ჩანაცვლება იპოთეკის არსებობის შემთხვევაში

ავარიული სახლის ჩანაცვლება შესაძლებელია განხორციელდეს იმ შემთხვევაშიც, თუ მისი შემადგენელი ერთი ან რამდენიმე საკუთრების ობიექტი წარმოადგენს იპოთეკის საგანს. ასეთ შემთხვევაში გასათვალისწინებელია, მათ შორის, ამ თავით დადგენილი მოთხოვნები.

#### მუხლი 13. ტერმინთა განმარტება

ამ თავში გამოყენებულ ტერმინები ამ თავის მიზნებისათვის განიმარტება შემდეგნაირად:

ა) იპოთეკარი - საქართველოს ორგანული კანონის „საქართველოს ეროვნული ბანკის შესახებ“ შესაბამისად განსაზღვრული კომერციული ბანკი;

ბ) პროექტში იპოთეკის საგანი - ის ბინ(ებ)ი/ერთეული მრავალბინიან სახლში/კორპუსში, რომელიც დატვირთულია იპოთეკის უფლებით იპოთეკარის სასარგებლოდ და რომელიც პროექტის ფარგლებში ექვემდებარება დემონტაჟს და მის ნაცვლად ახალი ფართის აშენება/გადაცემას მრავალბინიან სახლში;

გ) პროექტი - ამ წესის შესაბამისად, ავარიული სახლის ჩანაცვლების პროცესი;

დ) ლიმიტი - იპოთეკარსა და პროექტის განმახორციელებელს შორის ავარიულ სახლში მდებარე პროექტში იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფილი საკრედიტო დავალიანებების მაქსიმალური ოდენობა, რომელიც დაანგარიშდება თითოეული ავარიული სახლის დემონტაჟისთვის ინდივიდუალური თანხმობის (წერილის) გაცემის მომენტისათვის ჯამურად. ამასთან უცხოურ



ვალუტაში გაცემული სესხისათვის ლიმიტი დაიანგარიშება თანხმობის გაცემის დღისთვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად ლარში;

ე) აქტიური თანხმობა - ინდივიდუალური თანხმობები ერთობლივად, რომელიც დროის კონკრეტულ მომენტში იპოთეკარის მიერ გაცემულია ავარიული სახლების დემონტაჟზე;

ვ) არსებული საკრედიტო დავალიანება/ათვისებული ლიმიტი - იპოთეკარის მიმართ არსებული ვადამოსული და ვადამოუსვლელი დავალიანება (რომელშიც შედის როგორც სესხის ძირი თანხა, ისე დარიცხული პროცენტი და პირგასამტეხლო (არაუმეტეს ძირითადი თანხის 10%-ისა) ან/და სხვა გადასახდელები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და რომელიც უზრუნველყოფილია რომელიმე იმ ავარიულ სახლში მდებარე პროექტში იპოთეკის საგნით რომელზეც იპოთეკარის მიერ გაცემულია თანხმობა დემონტაჟზე. იმ შემთხვევაში, თუ აღნიშნული დავალიანება ასევე უზრუნველყოფილია სხვა უძრავი ნივთით, რომელიც არ არის პროექტში იპოთეკის საგანი, არსებულ საკრედიტო დავალიანებაში ჩათვლება ასეთი დავალიანების მხოლოდ ის ნაწილი, რომლის ოდენობაც უდრის იპოთეკარის მიერ შესაბამისი საკრედიტო პროდუქტის გაცემის მომენტში შეფასებული პროექტში იპოთეკის საგნის/საგნების საბაზრო ღირებულებას.

#### **მუხლი 14. არსებული საკრედიტო დავალიანების განსაზღვრის ზოგიერთი თავისებურება**

1. პროექტის ფარგლებში ყოველი მომდევნო ავარიული სახლის ჭრილში არსებული საკრედიტო დავალიანების განსაზღვრისას, წინა ავარიულ სახლთან დაკავშირებით მოქმედი არსებული საკრედიტო დავალიანებისთვის (შემდგომში - წარსული საკრედიტო დავალიანება) ახალი/მომდევნო ავარიული სახლთან მიმართებით არსებული საკრედიტო დავალიანების დამატება მოხდება შემდეგ წესით:

ა) იმ შემთხვევაში, თუ მოხდა წარსული საკრედიტო დავალიანების ზრდა, ის უცვლელად (წინა თანხმობის გაცემისას არსებული ოდენობით), ზრდის გარეშე დაემატება ყოველი მოდევნო ავარიული სახლის ჭრილში დაანგარიშებულ არსებულ საკრედიტო დავალიანებას;

ბ) იმ შემთხვევაში, თუ მოხდა წარსული საკრედიტო დავალიანების შემცირება, არსებულ საკრედიტო დავალიანების დაანგარიშების მიზნებისთვის გამოყენებული იქნება შემცირებული არსებული საკრედიტო დავალიანება.

2. არსებულ საკრედიტო დავალიანებაში გაითვალისწინება იპოთეკარის მიმართ არსებული ყველა იმ საკრედიტო დავალიანების მოცულობა (ვადამოსული და ვადამოუსვლელი დავალიანება (რომელშიც შედის როგორც სესხის ძირი თანხა, ისე დარიცხული პროცენტი და პირგასამტეხლო (არაუმეტეს ძირითადი თანხის 10%-ისა)), რომელთა დაკავშირებითაც გაცემულია აქტიური თანხმობა, განურჩევლად იმისა დაწყებულია თუ არა აქტიური თანხმობით მოცული ავარიული სახლების დემონტაჟი. ამასთან, უცხოურ ვალუტაში გაცემული სესხისათვის არსებული საკრედიტო დავალიანება დაიანგარიშება თანხმობის გაცემის დღისთვის ეროვნული ბანკის მიერ დადგენილი ოფიციალური გაცვლითი კურსის შესაბამისად ლარში. ამასთან, ათვისებული ლიმიტის გაანგარიშებისას, მხედველობაში არ მიიღება ათვისებული ლიმიტის ის მოცულობა/ნაწილი, რომელიც ისეთი ავარიული სახლის ნაწილში იყო ათვისებული, რომელიც დაექვემდებარა დემონტაჟს და მის ნაცვლად დადგენილი წესის შესაბამისად იქნება დასრულებული და აშენებული ახალი შენობა-ნაგებობა და აღნიშნულის შენობა-ნაგებობა იქნება ექსპლუატაციაში მიღებული.

#### **მუხლი 15. იპოთეკარის თანხმობა ავარიული სახლის ჩანაცვლების პროცესში**

1. ავარიულ სახლში იპოთეკის საგნის არსებობისას, ავარიული სახლის ჩანაცვლებისათვის, გარდა ამ წესის მე-6 მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტაციისა, დამატებით წარმოდგენილ უნდა იქნას იპოთეკარის წერილობითი თანხმობა პროექტის ფარგლებში იპოთეკის საგანის დემონტაჟსა და მის ნაცვლად ახალი მრავალბინიანი სახლის აშენებაზე.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული იპოთეკარის თანხმობის საჭიროების შემთხვევაში, პროექტის განმახორციელებელი უზრუნველყოფს, რომ:

ა) თანხმობის მოთხოვნის მომენტისთვის არსებული საკრედიტო დავალიანება არ აღემატებოდეს ლიმიტს, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა;



ბ) იპოთეკარის იპოთეკის უფლება გავრცელდება და მოიცავს დაინტერესებული პირის მიერ ამ წესის მე-9 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბამისად მიღებულ უძრავ ნივთს.

3. იმ შემთხვევაში თუ დგება ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტისაგან განხვავებული პირობა და თუ არსებული საკრედიტო დავალიანების ჯამური ოდენობა აღემატება ლიმიტის ოდენობას, პროექტის განმახორციელებელი წარუდგენს იპოთეკარს, მყარ ფინანსურ გარანტიას, იპოთეკარის ბლოკირებულ ანგარიშზე თანხის განთავსებით და დაგირავებით, რომლითაც უზრუნველყოფილი იქნება იმ ვადაგადაცილებულ საკრედიტო მოთხოვნათა გამოსყიდვა მერიის მიერ, რომლის ვადაგადაცილების ფაქტიც დადგება როგორც მშენებლობის ვადის განმავლობაში, ასევე საცხოვრებელი ბინის მშენებლობის ვადის დარღვევის პირობებში და სადაც იპოთეკარის მოთხოვნა დადასტურებული იქნება შესაბამისი აღსრულებას ქვემდებარე აქტით. ზემოხსენებული დასაგირავებელი თანხის ოდენობა განისაზღვრება შემდეგი წესით: არსებულ საკრედიტო დავალიანებას გამოკლებული ლიმიტის ოდენობა.

## **მუხლი 16. იპოთეკის საგნის გამოსყიდვა, როცა ათვისებული ლიმიტი არ აჭარბებს ლიმიტს**

1. ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას, მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის დასრულებიდან 6 თვეში ახალი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიუღებლობის შემთხვევაში, ასევე დაინტერესებული პირისათვის ახალი ფართის გადაცემის ვადის ან პირობების დარღვევის შემთხვევაში, თუ ამ დროის მერე იპოთეკარი მიიღებს არსებული საკრედიტო დავალიანების გამოთხოვის გადაწყვეტილებას და ამ მიზნით აიღებს/მოიპოვებს აღსრულების ქვემდებარე აქტს (სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების/განჩინების საფუძველზე გაცემულ სააღსრულებო ფურცელს ან ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცელს) პროექტის განმახორციელებელი ვალდებული იქნება გამოისყიდოს კლიენტების მიმართ არსებული იპოთეკარის მოთხოვნა, რომელიც დადასტურებული იქნება აღსრულების ქვემდებარე აქტით, არაუგვიანეს იპოთეკარის მიმართვიდან 90 კალენდარული დღის ვადაში.

2. იპოთეკარის მოთხოვნის გამოსყიდვის ფასი განისაზღვრება შემდეგი ოდენობით/ღირებულებით:

ა) სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე გაცემული სააღსრულებო ფურცლის შემთხვევაში, სააღსრულებო ფურცლით დადასტურებული მოთხოვნისა (ძირი თანხა, პროცენტი და პირგასამტეხლო) და ხარჯების ჯამური ოდენობით ლარში, თუ არსებული საკრედიტო დავალიანების უზრუნველსაყოფად იპოთეკის უფლებით არ არის დატვირთული სხვა უძრავი ნივთი გარდა პროექტში იპოთეკის საგნისა;

ბ) ნოტარიუსის მიერ გაცემული სააღსრულებო ფურცლის შემთხვევაში, სააღსრულებო ფურცლით დადასტურებული მოთხოვნისა (ძირი თანხა, პროცენტი და პირგასამტეხლო (არაუმეტეს ძირი თანხის არაუმეტეს 10%-ისა)) და ხარჯების ჯამური ოდენობით ლარში, თუ არსებული საკრედიტო დავალიანების უზრუნველსაყოფად იპოთეკის უფლებით არ არის დატვირთული სხვა უძრავი ნივთი გარდა პროექტში იპოთეკის საგნისა;

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად გამოსყიდვის შემთხვევაში პროექტის განმახორციელებელი შეიძენს პროექტში იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფილ პროპორციულ მოთხოვნას. დარჩენილ სხვა ვალდებულებებზე იპოთეკარი დარჩება უზრუნველყოფილი კრედიტორი პროექტში იპოთეკის საგნის გამოკლებით, ხოლო პროექტის განმახორციელებელი იქნება უზრუნველყოფილი კრედიტორი მხოლოდ პროექტში იპოთეკის საგანზე.

4. იმ შემთხვევაში, თუ არსებული საკრედიტო დავალიანება პროექტში იპოთეკის საგანთან ერთად უზრუნველყოფილია სხვა უძრავი ნივთის იპოთეკით, მაშინ მერიის მიერ კლიენტის მიმართ მოთხოვნის გამოსყიდვა ხდება არსებული საკრედიტო დავალიანების შემდეგი პროპორციით: პროექტში იპოთეკის საგნის იპოთეკარის მიერ შეფასებული საბაზრო ღირებულების დავალიანების უზრუნველსაყოფად არსებული სხვა იპოთეკების საგნების იპოთეკარის მიერ შეფასებული საბაზრო ღირებულებასთან პროპორციის შესაბამისად, თუმცა, ნებისმიერ შემთხვევაში, არანაკლებ იპოთეკარის მიერ განსაზღვრული პროექტში იპოთეკის საგნის საბაზრო ღირებულებისა, რომელიც განისაზღვრება იპოთეკარის შეფასების საფუძველზე, რომელიც შედგენილი იყო პროექტში იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის გაცემისას/წარმოშობისას.





5. იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკარის მიერ დასაკუთრებულ იქნა პროექტში იპოთეკის საგანი (მათ შორის შეუზღუდავად კერძო აუქციონით ან დასაკუთრებით), პროექტის განმახორციელებელი ვალდებული იქნება იპოთეკარისაგან დასაკუთრების ღირებულებას დამატებული დღგ მოცულობით გამოისყიდოს პროექტში იპოთეკის საგანი, თუმცა ნებისმიერ შემთხვევაში არაუმეტეს პროექტში იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფილი არსებული საკრედიტო დავალიანების (რომელშიც შედის როგორც სესხის ძირი თანხა, ისე დარიცხული პროცენტი და პირგასამტეხლო (არაუმეტეს ძირითადი თანხის 10%-ისა) ოდენობისა, იპოთეკარის მიმართვიდან 90 (ოთხმოცდაათი) კალენდარული დღის ვადაში.

### **მუხლი 17. იპოთეკის საგნის გამოსყიდვა, როცა ათვისებული ლიმიტი აჭარბებს ლიმიტს**

იმ შემთხვევაში, თუ პროექტის განმახორციელებლის მიერ ათვისებული ლიმიტი აჭარბებს ლიმიტს, მიუხედავად იმისა რომ არ დარღვეულა ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას ახალი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის ამ წესით დადგენილი ვადები, ასევე არ დარღვეულა დაინტერესებული პირისათვის ახალი ფართის გადაცემის ვადა ან პირობები, იპოთეკარი უფლებამოსილია:

ა) გამოიყენოს ამ წესის მე-16 მუხლით გათვალისწინებული უფლებები, ან/და;

ბ) ამ წესის მე-16 მუხლით გათვალისწინებული რომელიმე გარემოების დადგომის შემთხვევაში, გამოიყენოს ამ წესის მე-15 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული გარანტია პროექტის განმახორციელებლის მიმართ იპოთეკარის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად.

### **მუხლი 18. სხვა პირობები**

1. იმ შემთხვევაში, თუ იპოთეკარმა განახორციელა პროექტში იპოთეკის საგნის რეალიზაცია და ქონება გასხვისდა მესამე პირზე, პროექტის განმახორციელებელი უზრუნველყოფს ახალი მესაკუთრის ჩანაცვლებას პროექტში, იმავე პირობებით რაც ჰქონდა თავდაპირველ მესაკუთრეს და აუცილებელი თანხმობების გაცემას.

2. ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას ახალი შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებით, უქმდება პროექტის განმახორციელებლის ვალდებულებები იპოთეკარის მიმართ.

