



საქართველოს ახალგაზრდა  
ეკონომისტთა ასოციაცია

## **ანგარიში მუდებლოვის სფეროში ნებართვების სისტემის შესახებ**

თბილისი  
2 0 0 5



შინაარსი

**შესავალი**..... 3

**მშენებლობის სფეროში მოქმედი კანონმდებლობის ზოგადი მიმოხილვა**..... 5

**მშენებლობის ნებართვის მიღებაზე განსახორციელებელი ღონისძიებები**..... 9

    მიწის ნაკვეთის არსებობა..... 9

    არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების გამოთხოვა..... 11

    ასაშენებელი ობიექტის პროექტის შედგენა..... 12

    ასაშენებელი ობიექტის პროექტის შეთანხმება..... 14

    მშენებლობის პროექტის ექსპერტიზა და დამტკიცება..... 15

**მშენებლობის ნებართვა**..... 18

    სანებართვო სახეები და გამცემი ორბანოები..... 18

    მოსაკრებლები..... 21

    სანებართვო პირობები..... 22

**მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი**..... 24

**სამშენებლო სამუშაოების შეჩერება**..... 29

**შენობა–ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღების წესი**..... 29

**მშენებლობის პროცესზე სახელმწიფო ზედამხედველობა**..... 32

**კასუსისგებელობა**..... 34

    კასუსისგებელობა არქიტექტურულ–სამშენებლო საქმიანობის დარღვევისათვის..... 34

    დამრღვევის დაჯარიმება და დარღვევით მიყენებული ზიანის გამოსწორების დაკისრება..... 35

    დაჯარიმების შესახებ დადგენილების გასაჩივრება..... 35

**საჯაროობა და ინფორმაციის თავისუფლება**..... 36

**საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობის ლიცენზირება**..... 37

**მშენებარე ობიექტის განკარგვის სამართლებრივი ფორმები**..... 39

**მშენებლობის სფეროში არსებული ბიზნეს ბარემო**..... 42

**დასკვნები და რეკომენდაციები**..... 46

**პრაქტიკული ხასიათის პრობლემები**..... 49

## შესავალი

90-იანი წლების დასაწყისში საქართველოში საერთოდ არ არსებობდა საკანონმდებლო ბაზა სამეწარმეო საქმიანობის, მათ შორის მშენებლობის სფეროს რეგულირებისთვის, რამაც უარყოფითად იმოქმედა სამშენებლო ბიზნესის განვითარებაზე. წლების მანძილზე განვითარებული პრობლემები დღესაც აქტუალური რჩება.

დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ ქვეყნისთვის აუცილებელი იყო საბაზრო ეკონომიკის მოდელზე გადასვლა. ქვეყნისათვის პრიორიტეტი მეწარმეობის განვითარება და მისთვის შესაბამისი საკანონმდებლო ბაზის შექმნა გახდა. ეს თავის მხრივ კანონის ჩარჩოში მოაქცევდა სამეწარმეო საქმიანობას, რაც შედეგად ქვეყანაში ჯანსაღი კონკურენტული გარემოს ჩამოყალიბებისა და საბოლოო ჯამში ქვეყნის ეკონომიკური წინსვლის საფუძველი გახდებოდა. ამასთანავე აღსანიშნავია, რომ მეწარმეობის განვითარების ერთ-ერთ ხელისშემშლელ პირობას სახელმწიფო ადმინისტრაციული ბარიერები წარმოადგენდა. კვლევაში ყურადღება გამახვილებულია სწორედ სახელმწიფო ადმინისტრაციულ ბარიერებზე, კერძოდ მშენებლობის ნებართვაზე.

უკანასკნელი წლების განმავლობაში სამეწარმეო სფეროს დარეგულირების არაერთი მცდელობა იყო. თუმცა სფეროში მიმდინარე ხშირმა ცვლილებებმა და მოუწესრიგებელი ერთიანი სისტემის არსებობამ გამოიწვია ინფორმირებულობის დაბალი დონე და გაურკვეველობა თვით სახელმწიფო სტრუქტურებში. ყველაზე მეტად კი ამ გაურკვეველობით რასაკვირველია პირველ რიგში დაზარადა მეწარმეები და მთლიანად საზოგადოება. განხორციელებულ რეფორმებში წინგადადგმული ნაბიჯი იყო 2002 წლის 14 მაისს „სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიისა და ნებართვის გაცემის საფუძვლების შესახებ“ კანონის მიღება, რომელმაც გარკვეულწილად ერთიანობაში მოაქცია სალიცენზიო და სანებართვო სისტემა. მიუხედავად ამ კანონის პროგრესულობისა, მის უდიდეს ნაკლად უნდა ჩაითვალოს ლიცენზიისა და ნებართვას დაქვემდებარებული საქმიანობების სიმრავლე. თითოეული ლიცენზიისა, თუ ნებართვის აღება მოითხოვს რამდენიმე (ჩვენს შემთხვევაში მრავალ) სახელმწიფო ორგანოსთან ურთიერთობას, რაც ხშირ შემთხვევაში გაუმართლებელია.

„სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიისა და ნებართვის გაცემის საფუძვლების შესახებ“ კანონი განსაზღვრავს ლიცენზირებისა და ნებართვების სისტემის ძირითად პრინციპებს, სახეობებსა და პირობებს. ამავე კანონით დადგენილია, რომ თუ სალიცენზიო/სანებართვო საქმიანობაზე საჭიროა დამატებითი პირობების ანდა სხვა სპეციფიკური-დარგობრივი საკითხების დაკონკრეტება და დადგენა, ეს უნდა მოხდეს მხოლოდ კანონით. სწორედ ამ მიზნით 2004 წლის 25 ივნისს მიღებულ იქნა „მშენებლობის ნებართვის შესახებ“ კანონი.

მშენებლობის სფეროს დღეს-დღეობით არეგულირებს მრავალი კანონი და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში წინააღმდეგობაში მოდის ერთმანეთთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მშენებლობის სფეროს მარეგულირებელ კანონმდებლობაში სრული ქაოსია და რთულია მათი ერთიანი სისტემაში აღქმა.

გარდა ამისა, მშენებლობის სფეროში დღეს არსებული კანონმდებლობა მოიცავს მრავალი სახის ადმინისტრაციულ თუ ტექნიკურ ბარიერს (მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე მეწარმეს, თუ ფიზიკურ პირს ესაჭიროება მრავალი სახელმწიფო უწყებებიდან სანებართვო ხასიათის ოფიციალური დოკუმენტების მიღება) რაც სერიოზულ დროისა და ფინანსურ ხარჯებთან არის დაკავშირებული, საბოლოო ჯამში კი უარყოფითად აისახება თბილისის ინფრასტრუქტურის განვითარებასა და მშენებლობის სფეროში მეწარმეობის განვითარებაზე.

მშენებლობის ნებართვის გასაცემად კანონით 1 თვიანი ვადაა დადგენილი, მაგრამ მეწარმეს სხვადასხვა უწყებებიდან საჭირო დოკუმენტების (დასკვნები, სხვა სახის ნებართვები, სერტიფიკატები, შეთანხმებები) მიღებისათვის შესაძლოა 1 წელზე მეტი დასჭირდეს.

## მშენებლობის სფეროში მოქმედი კანონმდებლობის ზოგადი მიმოხილვა

ნებართვის გაცემის ზოგადი წესები და პრინციპები დადგენილია „სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიისა და ნებართვის გაცემის საფუძვლების შესახებ“ კანონით.

„სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიისა და ნებართვის გაცემის საფუძვლების შესახებ“ კანონიდან გამომდინარე მიღებულ იქნა „მშენებლობის ნებართვის შესახებ“ კანონი, რომელმაც განსაზღვრა მშენებლობის სფეროში ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ურთიერთობები, სანებართვო სახეობები და ნებართვის მისაღებად წარსადგენი დამატებითი დოკუმენტები.

1997 წლის 14 ნოემბერს მიღებულ იქნა კანონი „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“, რომელიც წარმოადგენდა ერთგვარ მცდელობას მოეწესრიგებინა არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობა, შესაბამისი ოფიციალური სტრუქტურების ფუნქციები და უფლებები, ასევე ამ სფეროში მეწარმე-სუბიექტების პასუხისმგებლობა. მისი მიღება მიზნად ისახავდა საპროექტო-სადიებო და სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების, სამშენებლო ნაკეთობებისა და კონსტრუქციების ხარისხის ამალღებისთვის ხელის შეწყობასა და ამის საფუძველზე ყველა სახის შენობა-ნაგებობების საიმედო და უსაფრთხო ექსპლუატაციისა და არქიტექტურული გადაწყვეტის უზრუნველყოფას. აღსანიშნავია, რომ ზემოაღნიშნული კანონი ვრცელდებოდა მხოლოდ იურიდიულ და მეწარმე ფიზიკურ პირზე.

მშენებლობის სფეროს სანებართვო სისტემის რეგულირება მოიცავდა მხოლოდ მშენებლობის დაწყების ნებართვას. აღსანიშნავია, რომ ამ პერიოდში არ არსებობდა ასაშენებელი ობიექტის შექმნის სამართლებრივი საფუძვლები. შესაბამისად, არ არსებობდა მშენებლობის დაწყების ნებართვამდე განსახორციელებელი ღონისძიებების სახელმწიფო რეგულირება, რაც გაურკვეველ სიტუაციაში აყენებდა მეწარმეს თუ ფიზიკურ პირს.

დღეისათვის არქიტექტურული ობიექტის შექმნის სამართლებრივი საფუძვლები განსაზღვრულია, თუმცა მშენებლობის სფეროს მარეგულირებელ კანონმდებლობაში არსებული ქაოსის გამო კვლავაც ვერ ხდება დარგის რეალური რეგულირება.

მშენებლობის სფეროს საკანონმდებლო რეგულირებაში წინგადადგმული ნაბიჯი იყო 1998 წლის 14 აპრილს მიღებული კანონი „არქიტექტურული საქმიანობის შესახებ“, რომლის მიზანი იყო საქართველოს ტერიტორიაზე ადამიანის ყოფა-ცხოვრებისთვის სრულყოფილი, ეკოლოგიურად უსაფრთხო, ესთეტიკური გარემოს ჩამოყალიბება და არქიტექტურული ხელოვნების განვითარება. აღნიშნულმა კანონმა გარკვეულწილად შეავსო სფეროს მარეგულირებელ კანონმდებლობაში არსებული ნაკლოვანებები. მანვე განსაზღვრა არქიტექტურული ობიექტის შექმნის სამართლებრივი საფუძვლები (არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალების საფუძველზე, ასაშენებელი ობიექტის პროექტის შექმნისა და პროექტის შეთანხმების საკითხები).

„არქიტექტურული საქმიანობის შესახებ“ კანონი ასევე მოიცავს ისეთ საკითხებს, როგორებიცაა:

1. არქიტექტურული საქმიანობის ლიცენზირება, რომლის მიხედვითაც არქიტექტურული პროექტის შემოქმედებითი პროცესის მონაწილე არქიტექტორს არ სჭირდება ლიცენზია და საქმიანობა, რომელიც დაკავშირებულია არქიტექტურული ობიექტის რეალიზაციასთან (დოკუმენტაციის მომზადების პროცესის ორგანიზება, ექსპერტიზა, მშენებლობის გაძღვლა), საჭიროებს ლიცენზირებას.
2. მშენებლობის ნებართვა, რომელიც წარმოადგენს ერთ-ერთ პირობას არქიტექტურული ობიექტის შესაქმნელად.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ არც არქიტექტურული საქმიანობის ლიცენზიის და არც მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი არცერთი კანონით არ იყო დადგენილი.

1999 წლის 16 აპრილს მიღებულ იქნა კანონი „მშენებლობის პროექტების სახელმწიფო კომპლექსური ექსპერტიზისა და დამტკიცების შესახებ“, რომელმაც განსაზღვრა ქვეყნის ტერიტორიაზე საქართველოს სახელმწიფო და აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ბიუჯეტებით გათვალისწინებული, აგრეთვე სახელმწიფო მნიშვნელობის ობიექტების (დაფინანსების წყაროსა და საკუთრების ფორმის მიუხედავად) მშენებლობის პროექტების სახელმწიფო კომპლექსური ექსპერტიზის ჩატარების, განხილვისა და დამტკიცების სამართლებრივი ნორმები და წესები.

კანონის მიხედვით კომპლექსურ ექსპერტიზას ახორციელებდა საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსთან არსებული სახელმწიფო ექსპერტიზის მთავარი სამმართველო, ხოლო აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების შემთხვევაში - შესაბამისი სამმართველოები (შპს, რომელიც სახელმწიფოს 100%-ანი წილობრივი მონაწილეობითაა შექმნილი).

სახელმწიფო ექსპერტიზის ჩატარების ძირითად პრინციპებთან ერთად კანონით დადგინდა მშენებლობის პროექტის დამტკიცებასთან დაკავშირებული საკითხები:

- საქართველოს სახელმწიფო და აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ბიუჯეტებით გათვალისწინებული, აგრეთვე სახელმწიფო მნიშვნელობის ობიექტების (დაფინანსების წყაროსა და საკუთრების ფორმის მიუხედავად) მშენებლობის პროექტები ექვემდებარება სახელმწიფო კომპლექსურ ექსპერტიზას, რომლის ჩატარების ფარგლებსა და წესს ამტკიცებს საქართველოს პრეზიდენტი;
- იმ მშენებლობის პროექტების ექსპერტიზას, რომლებიც სახელმწიფო კომპლექსურ ექსპერტიზას არ ექვემდებარება, ატარებენ დამოუკიდებელი საექსპერტო ორგანიზაციები, ნებაყოფლობით საწყისებზე, დამკვეთის განაცხადის შესაბამისად, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს მიერ დადგენილი წესით;
- მშენებლობის პროექტს ამტკიცებს დამკვეთი სახელმწიფო ექსპერტიზის ორგანოს დადებითი დასკვნის საფუძველზე. ამასთან, როდესაც ობიექტის სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება 1 მილიონ ლარს აღემატება,

საჭიროა საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს<sup>1</sup> და საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროს თანხმობა.

1999 წლის 9 სექტემბერს მიღებულ იქნა კანონი „საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობის ლიცენზირების შესახებ“, რომელმაც განსაზღვრა საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობის ლიცენზირებასთან დაკავშირებული ურთიერთობები, საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობის ლიცენზიით ნებადართული საქმიანობის სახეობები და ლიცენზიის მიღებისათვის გათვალისწინებული დოკუმენტებისა და პირობების დამატებით ნუსხა.

აღნიშნული კანონით დადგინდა საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობის ლიცენზირების წესის ძირითადი დებულებები:

- ლიცენზიის მოქმედების ვადა არ უნდა იყოს 3 წელზე ნაკლები. ლიცენზიის მაძიებლის განცხადების საფუძველზე ლიცენზია შეიძლება გაიცეს 3 წელზე ნაკლები ვადით.
- ლიცენზია 3 წელიწადში ერთხელ საჭიროებს ხელახალ რეგისტრაციას გაცემული ლიცენზიის პირობების შესრულებასთან დაკავშირებით.
- უცხო ქვეყნების ფირმებზე გაიცემა ერთჯერადი ლიცენზია კონკრეტული ობიექტების დაპროექტებისა და მშენებლობისთვის.
- ლიცენზიის მოქმედების შეჩერება, განახლება და გაუქმება ხდება „სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზირების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად (აღნიშნული კანონი გაუქმებულია 2002 წლის 14 მაისს მიღებული კანონით „სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიის და ნებართვის გაცემის საფუძველების შესახებ“).

„საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობის ლიცენზირების შესახებ“ კანონი უწინააღმდეგვს „სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიის და ნებართვის გაცემის საფუძველების შესახებ“ კანონს, ვინაიდან ლიცენზია ერთჯერადია და ბაიციფა უვადოდ „სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიის და ნებართვის გაცემის საფუძველების შესახებ“ კანონს აქვს უპირატესი ძალა და შესაბამისად მისი დებულებები მოქმედებს.

2000 წლის 27 ოქტომბერს მიღებულ იქნა კანონი „სამშენებლო საქმიანობის შესახებ“, რომელმაც განსაზღვრა საქართველოს ტერიტორიაზე სამშენებლო საქმიანობაში მონაწილეთა შორის ურთიერთობების სამართლებრივი, ორგანიზაციული და ეკონომიკური თავისებურებები, დაადგინა ამ საქმიანობასთან დაკავშირებული ნორმების დაცვისა და რეგულირების ზოგადი მექანიზმი.

2001 წლის 22 ივნისს, „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ კანონში შეტანილ იქნა პირველი ცვლილებები, რომლის მიხედვითაც გაუქმდა მშენებლობის დაწყების ნებართვა და გაჩნდა ახალი ტერმინი „მშენებლობის წარმოების ნებართვა“, რომელიც ფაქტობრივად იგივე შინაარსის მატარებელია. გარდა ამისა, დაემატა ისეთი საკითხები, როგორებიცაა:

- არქმშენის სპექციის მართვა;
- პროექტის შემთანხმებელ ორგანოს პასუხისმგებლობის საკითხები;

<sup>1</sup> „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ კანონით სამინისტრო გაუქმებულია და მისი ფუნქციები მმართველობაში გადაეცა ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს.

- შენობა-ნაგებობების მთლიანად ან ნაწილობრივი დანგრევის (დემონტაჟის) შესახებ არქმშენინსპექციის მიერ მიღებული დადგენილების სამართლებრივი საფუძვლები (არქმშენინსპექციის მიერ მიღებული დადგენილება უნდა აღასრულოს დამრღვევმა თავისი ხარჯებით);
- პასუხისმგებლობა სამშენებლო საქმიანობის თვითნებურად განხორციელებისთვის, შესაბამისი შეთანხმებისა და დოკუმენტაციის გარეშე ან მათი დარღვევით;
- ჯარიმის განაწილება და გამოყენება (არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში გამოვლენილი დარღვევისთვის დადგენილი ჯარიმის 35% ჩაირიცხება საქართველოს ცენტრალურ ბიუჯეტში, 35% – შესაბამისად აფხაზეთის ან აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ან ტერიტორიული ერთეულის ბიუჯეტში, მიუხედავად მშენებლობის ობიექტის დაფინანსების წყაროსა და საკუთრების ფორმისა, ხოლო ამ თანხის დანარჩენი 30% – არქმშენინსპექციებისთვის ამ მიზნით ხაზინაში გახსნილ სპეციალურ ანგარიშებზე).

2004 წლის 12 დეკემბერს, „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ კანონში შეტანილ იქნა მეორე ცვლილება, რომლის მიხედვითაც:

- არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში გამოვლენილი დარღვევისთვის დადგენილი ჯარიმა მთლიანად ჩაირიცხება საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში, მიუხედავად მშენებლობის ობიექტის დაფინანსების წყაროსა და საკუთრების ფორმისა.



## **მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე განსახორციელებელი ღონისძიებები**

2004 წლის 25 ივნისს მიღებულ იქნა „მშენებლობის ნებართვის შესახებ“ კანონი, რის მიხედვითაც შენობა-ნაგებობის მშენებლობის, რეკონსტრუქციისა და დემონტაჟის განსახორციელებლად საჭიროა მშენებლობის ნებართვა. თუმცა მის მისაღებად უნდა გაიაროს რამდენიმე ეტაპი, როგორცაა:

- მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში ან სარგებლობაში არსებობა;
- ადგილობრივი მმართველობის არქიტექტურის სამსახურისაგან არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების გამოთხოვა;
- ამ დავალების საფუძველზე ასაშენებელი ობიექტის პროექტის შედგენა;
- ასაშენებელი ობიექტის პროექტის (მშენებლობის პროექტი) შეთანხმება ადგილობრივი მმართველობის არქიტექტურულ სამსახურთან.

ამ პროცედურების გავლის შემდეგ მაძიებელი აკეთებს განაცხადს მშენებლობის ნებართვის მისაღებად.

### **მიწის ნაკვეთის არსებობა**

მიწის ნაკვეთის არსებობა მშენებლობის სფეროში არის ძირითადი და იმავდროულად მინიმალური მოთხოვნა, რადგანაც მის გარეშე შეუძლებელია გადაიდგას შემდეგი ნაბიჯი მშენებლობის ნებართვის მისაღებად ურთულეს პროცედურულ გზაზე. თავისუფლად შეიძლება ითქვას, რომ მშენებლობის სფეროში ნებისმიერი ურთიერთობა აგებულია მიწის ნაკვეთზე, ამოსავალი ცენტრალური პუნქტი მიწის ნაკვეთია (მაგ., თუნდაც აგდ-ს გამოსათხოვად).

**ნებართვის მაძიებელს მიწის ნაკვეთი უნდა გააჩნდეს საკუთრებაში ან სარგებლობაში.**

მიწის ნაკვეთი განეკუთვნება უძრავი ნივთების კატეგორიას და მასზე საკუთრების უფლება დასტურდება საჯარო რეესტრში არსებული ჩანაწერით. ასევე საჯარო რეესტრიდან ვლინდება მიწის ნაკვეთზე განხორციელებული სამართლებრივი განკარგვის შესახებ, მაგ., უფლებრივი დატვირთვის (იპოთეკა), სარგებლობაში გადაცემა (მაგ., აღნაგობა, უზუფრუქტი). მშენებლობის დროს თავისუფლად შესაძლებელია იპოთეკით დატვირთული მიწის ნაკვეთის გამოყენება. მესაკუთრეს ასევე თავისუფლად, იპოთეკარის თანხმობის გარეშე შეუძლია იპოთეკით დატვირთული მიწის ნაკვეთის განკარგვა (გასხვისება, სარგებლობაში გადაცემა და ა.შ.).

მიწის ნაკვეთის საკუთრების შემთხვევაში წარმოდგენილი უნდა იყოს ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დასტურდება, რომ ეს ნაკვეთი არის მშენებლობის პროცესში მონაწილე პირის – დამკვეთის საკუთრება.

სახელმწიფო ან ადგილობრივი ორგანოს დაკვეთით მშენებლობისას მოქმედებს იგივე სამართლებრივი რეჟიმი და ამ ორგანობსაც ეკისრებათ ანალოგიურად მიწის ნაკვეთის საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარდგენა.

სარგებლობის უფლებით მიწის ნაკვეთი ძირითადად გაიცემა აღნაგობის<sup>2</sup> ფორმით. შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის სარგებლობის უფლებით გაიცემა მოხდეს უზუფრუქტის<sup>3</sup> ან სერვიტუტის<sup>4</sup> ფორმითაც, თუ მესაკუთრე თანახმა იქნება მიწის ნაკვეთი გამოყენებულ იქნეს მშენებლობისთვის. გარდა განკარგვის ამ სამართლებრივი ფორმებისა, მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემა შესაძლებელია მოხდეს სხვა კერძოსამართლებრივი გარიგებების საშუალებით, როგორცაა იჯარის ხელშეკრულება. იჯარის ხელშეკრულება უფრო მისაღები და გაცილებით ლიბერალური ფორმაა, რადგანაც არ წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის სავალდებულოება და თვით სანოტარო დამოწმებაც კი, თუ ეს მხარეებმა არ მოისურვეს. ეს ყოველივე ურთიერთობის პროცესს ხდის გაცილებით მარტივსა და მისაღებს მეწარმეებისათვის. პროცესი თავისუფლდება ზედმეტი ადმინისტრაციული (სახელმწიფო) ბარიერებისაგან, რაც დროისა და ფინანსური სახსრების რენტაბელურად გამოყენების საშუალებას იძლევა.

აღნიშნული საკითხის უკეთ აღქმისათვის ქვემოთ განხილულია მაგალითი: ერთი პირი სარგებლობაში გადასცემს მეორეს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, რომელიც უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. **რა დოკუმენტები უნდა იქნეს ამ დროს წარდგენილი ნოტარიუსისთვის?** უწინარეს ყოვლისა ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, რომლითაც დასტურდება პირის საკუთრების უფლება მიწის ნაკვეთზე (გაიცემა 1 სამუშაო დღეში, საჯარო რეესტრის მიერ გაწეული მომსახურების საფასური 7 ლარი); მეორე, ყადაღის ცნობა (გაიცემა 1 სამუშაო დღეში, საჯარო რეესტრის მიერ გაწეული მომსახურების საფასური 7 ლარი); თუ გარიგების რომელიმე მხარე იურიდიული პირია, მაშინ ამონაწერი სამეწარმეო რეესტრიდან (გაცემს მარეგისტრირებელი უწყება, შესაბამისად, სასამართლო ან იუსტიციის სამინისტრო). ამას ემატება უკვე სანოტარო დამოწმების საფასური, რომელიც გამოიანგარიშება გარიგებაში დაფიქსირებული ღირებულების მიხედვით. იმ შემთხვევაში, თუ რეგისტრაციაც ხდება გადასახდელია საჯარო რეესტრის მიერ გაწეული სარეგისტრაციო მომსახურების საფასური იმის მიხედვით, თუ რა ვადაში სურს პირს რეგისტრაცია – 1, 3 თუ 5 სამუშაო დღეში. საფასურის ოდენობა იზრდება რეგისტრაციის დაჩქარების მიხედვით. ამასთან, პირმა საჯარო რეესტრს რეგისტრაციისთვის უნდა მიმართოს სანოტარო დამოწმებიდან 1 თვის ვადაში, წინააღმდეგ შემთხვევაში მას მოუწევს რეგისტრაციის საფასურის სამმაგი ოდენობის გადახდა.

მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გადაცემა აღნაგობისა და უზუფრუქტის სახით ასევე მოითხოვს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას. აღნაგობისა და უზუფრუქტის სახით სარგებლობის უფლება წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად.

<sup>2</sup> მიწის ნაკვეთის დროებით სარგებლობაში გადაცემა მასზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაკვების აშენებისათვის;

<sup>3</sup> მიწის ნაკვეთის დროებით სარგებლობაში გადაცემა, თუმცა აღნაგობისგან განსხვავებით ამ შემთხვევაში უზუფრუქტუარს არა აქვს უფლება სხვას გადასცეს მემკვიდრეობით ან სარგებლობის უფლებით მიწის ნაკვეთი;

<sup>4</sup> მიწის ნაკვეთის დროებით სარგებლობაში გადაცემა, რომელიც ხორციელდება სხვა მიწის ნაკვეთის უკეთ გამოყენების მიზნით ან პირის სასარგებლოდ.

## არქიტექტურულ-გეგმარებითი ღვაწლის გამოთხოვა

ასაშენებელი ობიექტის შესაქმნელად ერთ-ერთი მოთხოვნაა, რომ დამკვეთს ჰქონდეს არქიტექტურულ-გეგმარებითი ღვაწლების საფუძველზე შედგენილი პროექტი. არქიტექტურულ-გეგმარებითი ღვაწლება არის ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულ მოთხოვნათა ერთობლიობა, რომლითაც განსაზღვრულია ასაშენებელი ობიექტის:

- დანიშნულება (საცხოვრებელი, საწარმოო და სხვა);
- პარამეტრები (სართულიანობა, მოცულობა და სხვა);
- მიწის ნაკვეთზე განთავსება;
- დაპროექტებისა და მშენებლობის ეკოლოგიური, ტექნიკური<sup>5</sup>, ორგანიზაციული და სხვა პირობები.

არქიტექტურულ-გეგმარებითი ღვაწლება უნდა შეიცავდეს ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის დებულებებს, ეკოლოგიური, სანიტარიულ-ჰიგიენური უსაფრთხოების, ისტორიის, კულტურისა და ბუნების ძეგლთა დაცვის სავალდებულო პირობებსა და სხვა განსაკუთრებულ მოთხოვნებს, აგრეთვე იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა უფლებების დაცვის პირობებს, რომელთა ინტერესებზეც ზეგავლენას მოახდენს მომავალი მშენებლობა.

არქიტექტურულ-გეგმარებით ღვაწლებას გასცემს ადგილობრივი მმართველობის არქიტექტურის სამსახური. მის მისაღებად პირმა უნდა წარადგინოს განცხადება, რომელსაც უნდა დაერთოს მიწის ნაკვეთზე მისი საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი:

- საკუთრების შემთხვევაში – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან,
- სარგებლობის შემთხვევაში – მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან გაფორმებული ხელშეკრულება.

თუ მიწის ნაკვეთი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (ან მმართველობის) საკუთრებაშია, მაშინ შესაბამისად საჭიროა ამ ორგანოს თანხმობა.

**ხშირია შემთხვევები, როდესაც პირი ვერ იღებს მშენებლობის ნებართვას, იმის გამო, რომ მიწის ნაკვეთი მშენებლობისათვის არამდგრადია. ეს კალზედ დიდი პრობლემაა, რადგან ამ შემთხვევაში საპროექტო სამუშაოებსა უკვე მნიშვნელოვანი ფინანსური დანახარჯებია გაწეული. ამიტომ, რომ ავცილოთ ასეთი შემთხვევები, არქიტექტურულ-გეგმარებითი ღვაწლის გამოთხოვად კანონით დადგენილი დოკუმენტების გარდა მოთხოვნილ უნდა იქნეს საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა, რომელიც ამჟამად წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის მისაღებ ერთ-ერთ პირობას, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე.**

განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტებზეც არქიტექტურულ-გეგმარებით ღვაწლებას გასცემს ადგილობრივი მმართველობის არქიტექტურის სამსახური.

არქიტექტურულ-გეგმარებით ღვაწლებას ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ადგენს არქიტექტურის სამსახური ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის (ბრძანების) სახით. არქიტექტურულ-გეგმარებით ღვაწლებაში დეტალურად

<sup>5</sup> წყალგაყვანილობა, ელექტროქსელები, კავშირგაბმულობა, გაზომარაგება. თითოეული ტექნიკური პირობა უნდა შეთანხმდეს შესაბამის სამსახურთან, რომელიც თან დაერთვება საპროექტო დოკუმენტაციას.

არის მოცემული ის ფარგლები და მოთხოვნები, რაც უნდა იქნეს გათვალისწინებული პროექტის შედგენისას (სართულიანობა, ექსპერტიზის საჭიროება<sup>6</sup>, ისტორიულ ზონაში მშენებლობისას დასკვნის მიღება კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროსაგან და ა.შ.). არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალების გასაცემად იმართება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოება.

**დაუშვებელია არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებაში დამკვეთისა და ასაშენებელი ობიექტის პროექტის ავტორის უფლებების შემზღუდავი მოთხოვნების ჩართვა, გარდა კანონმდებლობისა და ქალაქმშენებლობის დოკუმენტაციით გათვალისწინებული მოთხოვნებისა.**

არქიტექტურის სამსახურმა დამკვეთს შეიძლება უარი უთხრას არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების გაცემაზე, თუ დამკვეთის განზრახვა ეწინააღმდეგება ნორმატიული აქტების მოთხოვნებს. არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების გაცემაზე უარი შეიძლება გასაჩივრდეს სასამართლოში.

იმ შემთხვევაში, თუ არ არსებობს ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაცია, არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება უნდა შემუშავდეს წინასაპროექტო სამუშაოების საფუძველზე, რომელთა შესრულებასაც უზრუნველყოფს დამკვეთი. სამუშაოების შინაარსსა და მოცულობას განსაზღვრავს ადგილობრივი მმართველობის არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის სამსახური.

განსაკუთრებული ქალაქმშენებლობითი მოთხოვნების არსებობისას არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების შესადგენად ან საუკეთესო არქიტექტურული გადაწყვეტის შერჩევისა და საზოგადოებრივი აზრის გათვალისწინების მიზნით, არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის შესაბამისი ორგანოს წინადადებით, დამკვეთთან შეთანხმებით ტარდება ტენდერი (კონკურსი).

### **ასაშენებელი ობიექტის პროექტის შედგენა**

არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების საფუძველზე დგება ასაშენებელი ობიექტის პროექტი, რომელიც შესაბამისობაში უნდა იყოს არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალებით განსაზღვრულ პარამეტრებთან და მოთხოვნებთან (მაგ.: სართულიანობა, ნაგებობის სიმაღლე, ინსოლაცია და ბუნებრივი განათება და ა.შ.).

**თუ მშენებლობა იგეგმება კულტურული მემკვიდრეობის დაცვით ზონაში არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების საფუძველზე საჭიროა ასაშენებელი ობიექტის პროექტზე დასკვნის (თანხმობა) მიღება (გაცემის ვადა 15 დღე) კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროსგან.**

ასაშენებელი ობიექტის პროექტის შედგენისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს სამშენებლო ნორმებითა და წესებით განსაზღვრული მოთხოვნები (მაგ.: ბუნებრივი განათებისა და ინსოლაციის, ანუ ასაშენებელმა ობიექტმა არ

<sup>6</sup> ექსპერტიზის დასკვნა წარსადგენია არა ასაშენებელი ობიექტის პროექტის შესათანხმებლად, არამედ მშენებლობის ნებართვის მისაღებად.

უნდა დაუბნელოს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებულ ნაგებობებს ბუნებრივი განათებულობა).

ასაშენებელი ობიექტის პროექტის შედგენისას გასათვალისწინებელი დამატებითი მოთხოვნები შეიძლება დადგენილ იქნეს შესაბამისი რაიონის/ქალაქის საკრებულოს მიერ, რომლის სამოქმედო ტერიტორიაზეც იგეგმება მშენებლობა. თბილისის საკრებულოს მიერ დადგენილია ე.წ. მშენებლობის რეგულირების წესები (რეგლამენტი), რომლითაც დადგენილია განაშენიანების კოეფიციენტები, ასევე, სხვა მოთხოვნებიც, მაგ., მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტის შედგენისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს 1 ოჯახისათვის მანქანის დასაყენებელი 1 ადგილი.

არქიტექტორს, რომელიც არის დამკვეთის წარმომადგენელი, უფლება აქვს თვითონ გამოითხოვოს არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება, შეიმუშავოს პროექტი და შეათანხმოს იგი არქიტექტურის სამსახურთან.

**არქიტექტურული პროექტის შემმუშავებელი არქიტექტორის საქმიანობა არ ექვემდებარება ლიცენზირებას<sup>7</sup>.**

საქართველოს ტერიტორიაზე მსხვილმასშტაბიანი<sup>8</sup> სამშენებლო, სამელიორაციო, საგზაო, ნავთობსადენი და გაზსადენი მაგისტრალებისა და სხვა სახის სამშენებლო და სარეკონსტრუქციო პროექტებს ესაჭიროება კულტურის, ძეგლთა დაცვის და სპორტის სამინისტროსა და საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის მიერ გაცემული (გაცემის ვადა 10 დღე) დასკვნები.

პირები, რომლებიც აპირებენ მსხვილმასშტაბიანი სამშენებლო ან სხვა სამუშაოების ჩატარებას (საგზაო და საინჟინრო ინფრასტრუქტურების აგება, სამელიორაციო სამუშაოების ჩატარება და ა.შ.), ვალდებული არიან დაპროექტების პროცესში, სამუშაოების დაწყებამდე 3 თვით ადრე, არქეოლოგიური და სხვა ძეგლთა დაცვითი სამუშაოების განსახორციელებლად წარუდგინონ განაცხადი კულტურის, ძეგლთა დაცვის და სპორტის სამინისტროსა და საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის არქეოლოგიური კვლევის ცენტრს.

მშენებლობის პროცესში არქეოლოგიური ძეგლის ნიშნის მქონე ობიექტის აღმოჩენის შემთხვევაში სამშენებლო სამუშაოთა დროებით შეჩერების გადაწყვეტილებას იღებს კულტურის, ძეგლთა დაცვის და სპორტის სამინისტრო და საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის არქეოლოგიური კვლევის ცენტრი შესაბამის სახელმწიფო უწყებებთან ერთად.

ამ შემთხვევაში მეზარმეს ადგება მნიშვნელოვანი ხარჯი, ვინაიდან მას მშენებლობის მთელი პროცესი დაგეგმილი და კონკრეტულ ვადებში აქვს გაწევილი. არქეოლოგიური ძეგლის ნიშნის მქონე ობიექტის აღმოჩენის შემთხვევაში კი მას განუსაზღვრავლი დროით გადაეღება მშენებლობის პროცესი, რაც საბოლოო ჯამში მნიშვნელოვან ზიანს უტანს დასახარჯებთანაა დაკავშირებული. კარგი იქნება თუ სახელმწიფო ბაიოვალისწინებს მეზარმის ინტერესებს და შეჩერებული მშენებლობის სანაცვლოდ მოახდენს მათ მატერიალურ კომპენსაციას.

<sup>7</sup> „მეწარმეთა შესახებ“ კანონის მიხედვით ფიზიკური პირის არქიტექტურული საქმიანობა არ ითვლება სამეწარმეო საქმიანობად და იგი არ ექვემდებარება ლიცენზირებას.

<sup>8</sup> მსხვილმასშტაბიანი ობიექტის ცნება საკანონმდებლო დონეზე განმარტებული არ არის და წარმოადგენს შეფასებით კატეგორიას.

## ასაშენებელი ობიექტის პროექტის შეთანხმება

დამკვეთმა ან მისმა წარმომადგენელმა არქიტექტორმა არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალებისა და სამშენებლო ნორმებისა და წესების საფუძველზე შედგენილი პროექტი უნდა შეათანხმოს ადგილობრივი მმართველობის არქიტექტურის სამსახურთან. პროექტის შეთანხმების პროცესი მიმდინარეობს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის მოთხოვნათა შესაბამისად მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

შესათანხმებელი პროექტი წარდგენილი უნდა იყოს 3 ეგზემპლარად, ხოლო განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტებზე 4 ეგზემპლარად.

განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების პროექტს შეითანხმებს ადგილობრივი მმართველობის არქიტექტურის სამსახური.

შეთანხმებას ექვემდებარება მხოლოდ ასაშენებელი ობიექტის პროექტი და არა საპროექტო დოკუმენტაცია.

საქმისწარმოება იწყება წერილობითი განცხადებისა და არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების საფუძველზე შედგენილი ასაშენებელი ობიექტის პროექტისა და მასზე თანდართული მასალების (მაგ.: კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროს დასკვნა და ა.შ.) წარდგენით არქიტექტურის სამსახურში (შემდეგში: სამსახური).

თავდაპირველად შემთანხმებელი ორგანო განცხადების რეგისტრაციიდან 3 დღის ვადაში ამოწმებს განცხადებისა და მასზე თანდართული მასალების შესაბამისობას დადგენილ მოთხოვნებთან. წარდგენილი მასალები მოწმდება არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებასთან შესაბამისობაში.

თუ კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტები სრულად არ იქნა წარდგენილი, მაშინ სამსახურმა უნდა მოსთხოვოს განმცხადებელს წარადგინოს აუცილებელი დოკუმენტები და განუსაზღვროს ამისათვის არანაკლებ 5 დღიანი ვადა. თუ ამ ვადაში არ იქნა წარდგენილი დოკუმენტები, სამსახურს აქვს უფლება (მაგრამ არა ვალდებულება) განმცხადებლის მოთხოვნით მხოლოდ ერთხელ, არა უმეტეს 15 დღისა დამატებით გააგრძელოს დოკუმენტების წარდგენის ვადა.

ასაშენებელი ობიექტის პროექტის შეთანხმების წარმოებაში მიწვეული უნდა იქნეს განმცხადებელი; მას უნდა მიეცეს შესაძლებლობა გამოთქვას თავისი მოსაზრება (მათ შორის, წერილობით) გაეცნოს საქმის მასალებს, გადაიღოს მათი ასლები, წარადგინოს მტკიცებულებები და დააყენოს შუამდგომლობები. შუამდგომლობის დაკმაყოფილების ან მასზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას ადმინისტრაციული ორგანო იღებს 2 დღის ვადაში. შემთანხმებელი ორგანო ვალდებულია განმცხადებელს განუმარტოს მისი უფლება-მოვალეობები, გააცნოს საქმის განხილვის წესი და ვადები.

გარდა განმცხადებლისა, პროექტის შეთანხმებისას მიწვეულ უნდა იქნეს მიმდებარე ტერიტორიაზე არსებული ნაგებობების მფლობელი პირები, თუ წარმოდგენილი პროექტით ასაშენებელი ნაგებობა გავლენას მოახდენს მათ უფლებებზე.

შემთანხმებელი ორგანო იკვლევს წარმოდგენილ მასალებს, უსმენს მხარეებს, განიხილავს დაყენებულ შუამდგომლობებს, რის შემდეგაც იღებს

გადაწყვეტილებას პროექტის შეთანხმების ან შეთანხმებაზე უარის თქმის შესახებ. გადაწყვეტილება მიიღება ადმინისტრაციული აქტის სახით (მაგ.: ბრძანება) განცხადების წარდგენიდან (რეგისტრაციიდან) 15 დღის ვადაში, თუ ვადა წინასწარ არ არის გაგრძელებული (მაქსიმუმ სამ თვემდე). თუ პროექტის შეთანხმება ეხება მესამე პირის ინტერესებს (მაგ. მეზობელი) ადმინისტრაციული აქტი გამოიცემა ერთი თვის ვადაში.

პროექტის შეთანხმების ან შეთანხმებაზე უარის თქმის შესახებ არქიტექტურის სამსახურის ადმინისტრაციული აქტი შეიძლება გასაჩივრდეს ზემდგომ ორგანოში (თანამდებობის პირთან) ან სასამართლოში.

ასაშენებელი ობიექტის პროექტში ცვლილებების შეტანა მოითხოვს მის შეთანხმებას არქიტექტურის სამსახურთან და პროექტის ავტორთან.

სამშენებლო სამუშაოები შეიძლება შეჩერდეს ავტორის მოთხოვნის საფუძველზე, თუ პროექტში ცვლილებები ავტორთან შეუთანხმებლად შეტანილი.

თუ პროექტის ავტორი არ ეთანხმება ცვლილებების შეტანას, ობიექტის მესაკუთრეს (მფლობელს) უფლება აქვს მიმართოს სასამართლოს.

ასაშენებელი ობიექტის პროექტის შეთანხმება არქიტექტურის სამსახურთან არის მშენებლობის ნებართვის მისაღებად დოკუმენტაციის წარდგენის საფუძველი.

### **მშენებლობის პროექტის ექსპერტიზა და დამტკიცება**

„მშენებლობის პროექტების სახელმწიფო კომპლექსური ექსპერტიზისა და დამტკიცების შესახებ“ კანონის შესაბამისად, პროექტები, რომლებიც მოიცავენ წინასაპროექტო და საპროექტო სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციას ექვემდებარებიან სახელმწიფო კომპლექსურ ექსპერტიზას. სავალდებულო ექსპერტიზას ექვემდებარება:

- სახელმწიფო და ავტონომიური რესპუბლიკების ბიუჯეტებით გათვალისწინებული, აგრეთვე სახელმწიფო მნიშვნელობის ობიექტების (მიუხედავად დაფინანსების წყაროსა და მესაკუთრისა) მშენებლობის პროექტები;
- კერძო პირების მიერ დაფინანსებული მშენებლობის პროექტების მხოლოდ განსაზღვრული სახეობა (იმ ობიექტთა პროექტები, რომელთა სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება შეადგენს 0,5 მლნ. ლარს და მეტს). გარდა ამისა იმ ობიექტების ჩამონათვალი, რომლებიც ექვემდებარებიან სახელმწიფო კომპლექსურ ექსპერტიზას, განსაზღვრულია მშენებლობისა და ურბანიზაციის მინისტრის ბრძანებით:

#### **1. ყველა სახის ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაცია, მათ შორის:**

- განსახლების გენერალური სქემა;
- რაიონული დაგეგმარების სქემა (პროექტი);
- დასახლების გენერალური გეგმა (სქემა);
- დეტალური დაგეგმარების პროექტი;
- განაშენიანების პროექტი.

#### **2. ასაშენებელი ობიექტები განლაგების მიხედვით:**

- ქალაქებისა და სხვა დასახლებების ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის სახელმწიფო დაცვის ზონაში, სანიტარიული დაცვის ზონებში, სასაზღვრო და სხვა გეგმარებითი შეზღუდვების ტერიტორიებზე, სახელმწიფო ნაკრძალებში, ეროვნულ პარკებში.
- რესპუბლიკური და საერთაშორისო მნიშვნელობის სახაზო მიწისქვეშა და მიწისზედა კომუნიკაციების მიმდებარედ, ნორმით დადგენილ ზონების მიხედვით (გზები, რკინიგზები, მაღალი ძაბვისა და კავშირგაბმულობის ხაზები და სხვადასხვა დანიშნულების მილსადენები).

**3. ასაშენებელი ობიექტები ტექნოლოგიების მიხედვით:**

- საწარმოები, რომლებიც იყენებენ რადიაქტიურ ან ტოქსიკურ ნივთიერებებს და რომელთა ექსპლუატაციის შედეგად ადგილი აქვს გამოსხივებას;
- რადიაქტიულ და ტოქსიკურ ნივთიერებათა ნარჩენების სამარხები, რაიონული და საქალაქო სასაფლაოები და კრემატორიუმები;
- საწარმოები, ნაგებობები, მოწყობილობები, რომლებსაც გააჩნიათ ელექტრომაგნიტური გამოსხივება;
- რაიონული და საქალაქო ნაგავსაყრელები, ნაგავგადამამუშავებელი ან ნაგავსაწვავი ქარხნები;
- მრავალჯერადი გამოყენების და სერიული გამოშვების პროექტები;
- საკულტო და საზოგადოებრივი დანიშნულების გადახურული შენობები 50 და მეტი ადგილით.

**4. საზოგადოებრივი და ენერგეტიკული საინჟინრო ნაგებობები:**

- რკინიგზის და მეტროპოლიტენის ახალი მშენებლობები;
- ყველა სახის მილსადენების ახალი მშენებლობა. წყალსადენები, გაზსადენები, ნავთობსადენები, სანიაღვრეები, საკანალიზაციო კოლექტორები, გამწმენდი ნაგებობები;
- საბაგირო გზები და კიდული ხიდები;
- მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზები (35 კვ და მეტი ძაბვის) და ქვესადგურები (110 კვ და მეტი ძაბვის);
- წყალსაცავები და სამელიორაციო სისტემები;
- ჰიდრო და თბოელექტროსადგურები, სიმძლავრით – ათასი კილოვატი და მეტი.

სახელმწიფო მსახურების საკითხი მუდამ პრობლემატურია. უკმაყოფილებას იწვევს ის, რომ სახელმწიფო მსახურების ატარებს მხოლოდ ერთი სუბიექტი – შ.პ.ს „საგზაო-საინჟინრო პროექტების სახელმწიფო მსახურების მთავარი სამმართველო“, რომელიც წარმოადგენს ჩვეულებრივ იურიდიულ პირს – მუშაობს სუბიექტს, რომელიც სხვა კერძო კომპანიებისაგან არაფრით განსხვავდება. ის ფაქტი, რომ იგი შექმნილია სახელმწიფოს 100%-ანი წილობრივი მონაწილეობით, არ ცვლის ამ ორგანიზაციის პასუხისმგებლობის ხარისხს და არ იძლევა მის მიერ ჩატარებული მსახურების სამართლებრივ გარანტიას. იგი ერთ-ერთი კერძო კომპანიაა, რომელსაც მონოპოლიური მდგომარეობა უკავია საგზაო-საინჟინრო ბაზარზე. მისი არსებობა განპირობებულია საბჭოთა ტრადიციებით, როდესაც მთლიანად სახელმწიფოს მიერ კონტროლდებოდა მთელი ბაზარი და მისივე ორგანიზაციის საშუალებით ატარებდა სახელმწიფო მსახურებისასაც. საბაზრო ეკონომიკის პრინციპებიდან გამომდინარე რეფორმა უნდა შეეხოს ამ სფეროსაც და მსახურების ატარების უფლება უნდა მიეცეთ ლიცენზირებულ კომპანიებს, მიუხედავად იმისა, თუ ვისი წილობრივი მონაწილეობით იქნება იგი შექმნილი.



ყურადღება უნდა მიექცეს ცალკე სახელმწიფო ექსპერტიზის ჩატარების ტარიფებს, რომელიც საკმაოდ ძვირია (საპროექტო დოკუმენტაციის შედგენის ღირებულების შესაბამისად პროცენტულად).

რამდენადაც ერთი სუბიექტი დომინირებს ბაზარზე, მომსახურების ტარიფებსაც თვითონ ადგენს. პირი ხდება იძულებული მას დაეთანხმოს, რადგანაც არჩევანი არარსებობს (ხელოვნურად). რეალურად გამოირჩევა ყოველგვარი მოლაპარაკება, მომსახურების ფასის შეთანხმებით დადგენა და კერძო სამართლის ფუძემდებლური პრინციპი – სუბიექტებს შორის ხელშეკრულების კონსენსუსის გზით დადება. პირი, რამდენადაც ეს მისთვის არასასურველი იყო, იძულებულია მხოლოდ მიუხეობდეს შპს „საშენებლო პროექტების სახელმწიფო ექსპერტიზის მთავარი სამმართველო“-ს მიერ დადგენილ სახელმწიფო პირობებს (ფასი, ვადები, უფლება-მოვალეობები და ა.შ.). როდესაც სხვა კომპანიებსაც მიეცემა სახელმწიფო ექსპერტიზის შესაძლებლობა, უფლება, თავისთავად ბანდება კონკურენცია, არჩევანი უნდა იქნას მომსახურების ვადისა და ფასის შეთანხმებით განსაზღვრა, რაც მშენებლობის პროცესს და ზოგადად ძველის ეკონომიკურ ბანკოთარებასაც მნიშვნელოვნად ხელს შეუწყობს.

ამასთან, მიუხედავად იმისა, რომ სახელმწიფო ექსპერტიზა „სახელმწიფო ექსპერტიზა“. რას ნიშნავს ამ დასახელებაში ტერმინ „სახელმწიფო“ ჩართვა, იღებს კი სახელმწიფო რაიმე ვალდებულებას ან პასუხისმგებლობას, თუ ე.წ. სახელმწიფო ექსპერტიზა გავლილი პროექტი, რომელზედაც დადებითი დასკვნა (რეკომენდაცია) გაიცა შემდგომში არამდგრადი აღმოჩნდება? თუ განიხილავთ ანალიზიდან გამომდინარე, არა! შპს „საშენებლო პროექტების სახელმწიფო ექსპერტიზის მთავარი სამმართველო“ არის სამწარმო საზოგადოება, რომლის პასუხისმგებლობა შემოიხსნება მხოლოდ მისი ქონებით. მისი მესამე (მოცემულ შემთხვევაში – სახელმწიფო) არ აბეზს პასუხს საზოგადოების ვალდებულებებზე. ამდენად, ყოველად მიუხედავად და დაუსაბუთებელია „სახელმწიფო ექსპერტიზის“ გამოყენება, მით უფრო მისი საკანონმდებლო დონეზე განმტკიცება.

შესაძლებელია სავალდებულო ექსპერტიზის საერთოდ გაუქმება. თუკი სავალდებულო ექსპერტიზა დარჩება, მაშინ მკაცრად და დასაბუთებულად უნდა განისაზღვროს სავალდებულო ექსპერტიზის ჩატარების შემთხვევები. კატეგორიულად უნდა გამოირიცხოს სავალდებულო ექსპერტიზა ასაშენებელი ობიექტის ღირებულების მიხედვით. ექსპერტიზა სავალდებულო შეიძლება იყოს მხოლოდ ობიექტის დანიშნულების (მაგ., სამხედრო, ძვირფასი დანიშნულების და ა.შ.) მიხედვით.

ექსპერტიზა არ უნდა უტარდებოდეს პროექტის არქიტექტურულ ნაწილს, რამდენადაც არქიტექტურული საქმიანობა წარმოადგენს შემოქმედებით საქმიანობას, შესაბამისად არქიტექტორი თავისუფალი უნდა იყოს თავის შემოქმედებით საქმიანობაში. სხვა შემთხვევა, როდესაც ამა თუ იმ ძალაში, რაიონში არსებობს ბანკოთარების კონკრეტული გეგმა, რომელიც ბარკვეულ შემთხვევებს აწესებს, რომელსაც უნდა შეესაბამებოდეს ასაშენებელი ობიექტის იერსაზე, მაგ., თბილისში აბლაძის ქუჩის ბანაშენიანება უნდა იყოს რენესანსის ეროვნული შესაბამისი, ხოლო წმინდის ბაზილიკა უნდა განთავსდეს კლასიკური სტილის შენობა-ნაგებობებში. ექსპერტიზა უნდა ჩატარდეს პროექტის ტექნიკურ ნაწილთან დაკავშირებით.

დამკვეთის სურვილით ექსპერტიზა უტარდება იმ მშენებლობის პროექტებს, რომლებიც არ ექვემდებარება სახელმწიფო კომპლექსურ ექსპერტიზას. ასეთ ექსპერტიზას ატარებენ დამოუკიდებელი საექსპერტო ორგანიზაციები დამკვეთთან გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე. მშენებლობის პროექტს, დადებითი საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე ამტკიცებს დამკვეთი<sup>9</sup>.

<sup>9</sup> სახელმწიფო და ავტონომიური რესპუბლიკების ბიუჯეტებით გათვალისწინებული, აგრეთვე სახელმწიფო მნიშვნელობის ობიექტების პროექტებს, რომელთა სახარჯთაღრიცხვო ღირებულება 1 მლნ ლარს აღემატება, ამტკიცებს დამკვეთი ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს თანხმობით.

## მშენებლობის ნებართვა

ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს, ან სხვა ორგანიზებულ წარმონაქმნს (შემდგომში „პირი“), რომელიც აპირებს რაიმე ობიექტის მშენებლობას, ესაჭიროება სახელმწიფო ორგანოს მიერ გაცემული მშენებლობის ნებართვა.

**მშენებლობის ნებართვის მიღება სავალდებულოა ნებისმიერ შემთხვევაში, თუნდაც პირი ობიექტს აშენებდეს ინდივიდუალური სარგებლობისთვის.**

კანონით განსაზღვრულია ცალკეული სახის სამშენებლო სამუშაოები, რომლებიც არ საჭიროებენ მშენებლობის ნებართვას, თუმცა ისინი ხორციელდება ადგილობრივი მმართველობის არქიტექტურის სამსახურთან<sup>10</sup> შეთანხმებული საპროექტო დოკუმენტაციის საფუძველზე, რომლის შესაბამისობაზე ზედამხედველობას ახორციელებს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ინსპექცია (არქმშენინსპექცია).

**მშენებლობის ნებართვა არ გაიცემა შემდეგ საქმიანობებზე:**

- ა) საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ დამხმარე სამეურნეო სათავსოს მოწყობაზე;
- ბ) მცირე არქიტექტურული ფორმების (კიოსკი, საჩრდილობელი, საყვავილე, ბოსკეტი და სხვა), მოზარდთა ღია სპორტული და სათამაშო მოედნებისა და ღია ავტოსადგომების მოწყობაზე;
- გ) სანახაობითი ღონისძიებების, სახალხო დღესასწაულებისა და ბაზრობა-გამოყენებისთვის საჭირო დროებითი შენობა-ნაგებობის მოწყობაზე;
- დ) სარეკლამო კონსტრუქციის მოწყობაზე, რომლის ფირნიშის ფართობი არ აღემატება 27 კვ. მეტრს;
- ე) შენობა-ნაგებობის, მათ შორის, ფასადის, ყველა სახის სარემონტო სამუშაოების განხორციელებაზე, არსებული გაბარიტების ფარგლებში;
- ვ) ხაზობრივი ნაგებობებისა და სხვა საკომუნიკაციო ქსელების სარემონტო სამუშაოების განხორციელებაზე.

### სანებართვო სახეები და გამცემი ორგანოები

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ობიექტის:

- მშენებლობაზე;
- რეკონსტრუქციაზე<sup>11</sup>;
- დემონტაჟზე<sup>12</sup>.

ობიექტის დემონტაჟი არ ექვემდებარება ნებართვის მიღებას, თუ:

1. დემონტაჟი გათვალისწინებულია შეთანხმებული საპროექტო დოკუმენტაციით და გაცემულია მშენებლობის ნებართვა;

<sup>10</sup> მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს სახელწოდება არის სხვადასხვა რაიონებისა თუ ქალაქების მიხედვით. ამრიგად, ჩვენს მიერ გამოყენებული სახელწოდება „არქიტექტურის სამსახური“ არის ზოგადი აღნიშვნა ზემოაღნიშნული უფლებამოსილების მატარებელი სამსახურისა და არ ემთხვევა რომელიმე კონკრეტული რაიონისა თუ ქალაქის შესაბამისი სამსახურის სახელწოდებას. მაგალითად თბილისის შემთხვევაში – მერიის ურბანული დაგეგმარების საქალაქო სამსახური.

<sup>11</sup> გადაკეთება;

<sup>12</sup> დანგრევა, მოხსნა, აღება, ლიკვიდაცია;

2. არსებობს დემონტაჟის თაობაზე არქიტექტურულ-სამშენებლო ინსპექციის შესაბამისი სამსახურის დადგენილება, სასამართლოს გადაწყვეტილება და მათ საფუძველზე შეთანხმებული საპროექტო დოკუმენტაცია.

მშენებლობის ნებართვას გასცემენ შემდეგი ორგანოები:

1. მშენებლობის ნებართვა (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის ნებართვისა) – ადგილობრივი მმართველობის არქიტექტურის სამსახური;
2. განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის ნებართვა – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, ხოლო თბილისში მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახური.

განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების ჩამონათვალი<sup>13</sup>, რომელთა მშენებლობა საჭიროებს ნებართვას და ამ ნებართვების გამცემი ორგანოები მოცემულია ცხრილში:

№	სანებართვო სახეები	გამცემი ორგანო
1	მაგისტრალური ნავთობსადენი, გაზსადენი და წყალსადენი	ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური
2	ნავთობისა და თხევადი აირის ტერმინალები	ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური
3	საერთაშორისო და შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის საავტომობილო გზები, რკინიგზა და მასზე განთავსებული ხიდი, გვირაბი, გზაგამტარი	ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური
4	მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზი (35 კვტ და მეტი) და ქვესადგური (110 კვტ და მეტი)	ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური
5	ჰიდროელექტროსადგური (2 მგვტ და მეტი) და თბოელექტროსადგური (10 მგვტ და მეტი)	ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური
6	მეტროპოლიტენი	ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური
7	სახელმწიფო მნიშვნელობის ტელეანძა, 12 მეტრზე მეტი სიმაღლის კავშირგაბმულობის ანძა და ტელეკოშკი	ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური
8	წყალსაცავი (100 000 კუბ. მეტრი და მეტი)	ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური
9	რეგიონალური და საქალაქო გამწმენდი ნაგებობები (20 000 კუბ. მეტრი დღე-ღამეში და მეტი)	ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური
10	საწარმო, რომელიც იყენებს რადიოაქტიურ ან/და მწვავე ტოქსიკურ ნივთიერებებს	ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური

<sup>13</sup> საქართველოს კანონი „მშენებლობის ნებართვის შესახებ“, მე-4 მუხლი.

11	სახელმწიფო მნიშვნელობის აეროვაგზლის, აეროპორტის, რკინიგზის ვაგზლის, საზღვაო ვაგზლისა და საზღვაო პორტის შენობა-ნაგებობები	ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური
12	ქვეყნის უშიშროების უზრუნველყოფისთვის საჭირო სპეციალური შენობა-ნაგებობა (სამრეწველო, სამეცნიერო-საკონსტრუქტორო, სამხედრო, სასჯელაღსრულების, საბაჟო, სასაზღვრო დანიშნულების და სხვა) შესაბამისი უწყების მოთხოვნის საფუძველზე	ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური
13	სპორტული შენობა-ნაგებობები: ღია – 10 000-ადგილიანი და 10 000-ზე მეტ ადგილიანი, დახურული – 1000-ადგილიანი და 1000-ზე მეტ ადგილიანი	რეგიონებში – ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური; თბილისში – მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახური
14	უცხო ქვეყნების წარმომადგენლობათა შენობა-ნაგებობები და მათი კომპლექსი (საელჩო, საკონსულო, მისია, წარმომადგენლობა, კულტურის ცენტრი)	რეგიონებში – ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური; თბილისში – მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახური
15	ქვეყნის საკანონმდებლო და აღმასრულებელი ხელისუფლების ადმინისტრაციული შენობა-ნაგებობები	რეგიონებში – ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური; თბილისში – მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახური
16	ყველა სახის თეატრის, საკონცერტო და სამაყურებლო დანიშნულების 500-ადგილიანი და 500-ზე მეტ ადგილიანი შენობა-ნაგებობები	რეგიონებში – ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური; თბილისში – მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახური
17	სახელმწიფო ბიბლიოთეკის, არქივისა და მუზეუმის შენობა-ნაგებობები 500 000 ერთეულზე მეტი ან/და 50 000 ექსპონატზე მეტი	რეგიონებში – ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური; თბილისში – მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახური
18	უმაღლესი სასწავლებლისა და უნივერსიტეტის შენობა-ნაგებობები ან/და მათი კომპლექსი 2000 და მეტ სტუდენტზე	რეგიონებში – ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური; თბილისში – მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახური
19	სასტუმროს, სანატორიუმისა და სამედიცინო დაწესებულების შენობა-ნაგებობები ან/და მათი კომპლექსი 300-ადგილიანი და 300-ზე მეტ ადგილიანი	რეგიონებში – ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ნებართვების სამსახური; თბილისში – მერიის არქიტექტურის საქალაქო სამსახური

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა საპროექტო დოკუმენტაციით განსაზღვრული მშენებლობის დასრულებისთვის საჭირო ვადით.

თუ შენობა-ნაგებობის მშენებლობა არ დასრულდა მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში, დამკვეთი ვალდებულია, ნებართვის ვადის გასაგრძელებლად მიმართოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს. ვადის გაგრძელების თაობაზე საქმის განხილვა წარმოებს საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

საპროექტო დოკუმენტაციაში ისეთი ცვლილებების შეტანა, რომლებიც იწვევს არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალებისა და კონსტრუქციული გადაწყვეტის შეცვლას, საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას.

დასაშვებია მშენებლობის ნებართვის სხვა პირისთვის გადაცემა, როდესაც ხდება მშენებარე ობიექტის გასხვისება.

### მოსაკრებლები

განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის ნებართვაზე მოსაკრებელი განსაზღვრულია „სალიცენზიო და სანებართვო მოსაკრებლების შესახებ“ კანონით. მოსაკრებლები დაწესებულია ობიექტის ღირებულების შესაბამისად. აღნიშნული განაკვეთებია:

- 500 ათას ლარამდე ღირებულების ობიექტი – 1000 ლარს + ობიექტის ღირებულების 0.5%;
- 500 ათასიდან 1 მილიონ ლარამდე ღირებულების ობიექტი – 8000 ლარი;
- 1-დან 3 მილიონ ლარამდე ღირებულების ობიექტი – 14000 ლარი;
- 3-დან 5 მილიონ ლარამდე ღირებულების ობიექტი – 19000 ლარი;
- 5-დან 10 მილიონ ლარამდე ღირებულების ობიექტი – 24000 ლარი;
- 10 მილიონი და მეტი ლარის ღირებულების ობიექტი – 24000 + ობიექტის ღირებულების 0.01%.

ადგილობრივი მმართველობის არქიტექტურის სამსახურის მიერ გასაცემ მშენებლობის ნებართვებზე მოსაკრებელს განსაზღვრავს შესამაბისი რაიონის (ქალაქის) საკრებულო. მოსაკრებლის ოდენობის ზოგადი ფარგლები განსაზღვრულია „ადგილობრივი მოსაკრებლების შესახებ“ კანონით, რომლის მიხედვითაც „მოსაკრებლის ოდენობა ასაშენებელი ობიექტის პროექტით გათვალისწინებული განაშენიანების ფართის თითოეული კვადრატული მეტრისათვის არ უნდა აღემატებოდეს 1 ლარს, ხოლო საკურორტო ზონაში სამრეწველო ობიექტის მშენებლობისათვის – 5 ლარს“.

*თბილისში საკრებულოს მიერ დადგენილია მოსაკრებლების შემდეგი განაკვეთები: I ზონა – 1 ლარი, II და III ზონა – 50 თეთრი. ზონების დადგენის შესახებ იხ. დანართი 1.*

სანებართვო მოსაკრებლის გადახდა შესაძლებელია სპეციალურ საბანკო ანგარიშზე როგორც ნაღდი, ისე უნაღდო ანგარიშსწორებით.

ზედმეტად გადახდილი თანხა უბრუნდება ნებართვის მაძიებელს.

## სანებართვო პირობები

მშენებლობის ნებართვის მისაღებად ნებართვის მაძიებელმა (დამკვეთმა) ნებართვის გამცემ სამსახურს უნდა წარუდგინოს განცხადება, სადაც აღნიშნული იქნება:

- ნებართვის გამცემი ორგანოს დასახელება, რომელსაც მიმართავს განმცხადებელი;
- განმცხადებლის ვინაობა და მისამართი:
  - ფიზიკური პირისთვის – დაბადების ადგილი და თარიღი, სამუშაო და საცხოვრებელი ადგილების მისამართები; ინდივიდუალური მეწარმისთვის – სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ მონაცემები;
  - იურიდიული პირისთვის – სამეწარმეო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ მონაცემები;
  - სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნისთვის (მაგ., ამხანაგობა) – სახელწოდება, მისამართი, წევრები, ხელმძღვანელი პირი.
- მოთხოვნა მშენებლობის ნებართვის მიღების შესახებ;
- განცხადებაზე თანდართული საბუთების ნუსხა;
- განცხადების წარდგენის თარიღი და განმცხადებლის ხელმოწერა.

**განცხადებას უნდა დაერთოს:**

- სანებართვო მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი;
- წარმომადგენლის მიერ განცხადების შეტანის შემთხვევაში სათანადო წესით გაფორმებული რწმუნებულება;
- ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს არქიტექტურის სამსახურთან შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტი (სამ ეგზემპლარად);
- საპროექტო დოკუმენტაცია (სამ ეგზემპლარად), მათ შორის:
  - ა) არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალება;
  - ბ) დავალება დაპროექტებაზე (დამკვეთსა და ლიცენზირებულ ორგანიზაციას შორის დადებული ხელშეკრულება დაპროექტებაზე);
  - გ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო დოკუმენტაცია<sup>14</sup>;
  - დ) საინჟინრო გეოლოგიური დასკვნა და ტოპოგრაფიული საფუძველი<sup>15</sup>;
  - ე) გარემოსდაცვითი ნებართვა<sup>16</sup>;
  - ვ) შეთანხმებული ტექნიკური პირობები;
  - ზ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტი;
  - თ) სათანადო საქსპერტო დასკვნა<sup>17</sup>;

<sup>14</sup> საკადასტრო დოკუმენტაციას გასცემს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (ყოფილი მიწის მართვის დეპარტამენტი);

<sup>15</sup> საინჟინრო-გეოლოგიური დასკვნა წარმოადგენს დოკუმენტს, რომელიც ადასტურებს, რომ მოცემულ ტერიტორიაზე დასაშვებია შენობის აშენება. მას გასცემს საინჟინრო-გეოლოგიური საქმიანობის ლიცენზიის მფლობელი ორგანიზაცია;

<sup>16</sup> გარემოსდაცვით ნებართვას გასცემს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო კანონის შესაბამისად;

<sup>17</sup> წარმოსადგენია მხოლოდ კანონით განსაზღვრული სავალდებულო ექსპერტიზის შემთხვევაში, რომელიც დაწვრილებით არის აღწერილი გვ. 9-ზე.

ო) მუშა დოკუმენტაცია;

კ) ცნობა (ინფორმაცია) მიწის ნაკვეთზე დაფის განთავსების შესახებ; (იხ. საჯაროობის თავი გვ. 35).

- საპროექტო და სამშენებლო ორგანიზაციების ლიცენზიებისა და შესაბამისი ხელშეკრულებების ასლები;
- სათანადო უწყებების მიერ გაცემული სანებართვო ხასიათის ოფიციალური დოკუმენტები შემდეგი განსაკუთრებული რეჟიმის ტერიტორიებისთვის:
  - ა) დაცული ტერიტორია (სახელმწიფო ნაკრძალი, ეროვნული პარკი, ბუნების ძეგლი, აღკვეთილი, დაცული ლანდშაპტი და მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორია);
  - ბ) სასახლვრო ზოლი და სასახლვრო ზონა;
  - გ) კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარიული დაცვის ზონა;
  - დ) სანაპირო ზონა;
  - ე) რკინიგზის, საავტომობილო გზის, მაგისტრალური მილსადენებისა და მაღალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ხაზის გასხვისების ზონები;
  - ვ) სათავე ნაგებობების, რადიაციული და სხვა ნარჩენების სამარხების წყალსაცავებისა და სხვა ობიექტების სანიტარიული ზონები;
  - ზ) ბუნებრივი და ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების ტერიტორიები (დასახლებები) და „კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული დამცავი ზონების სისტემაში შემავალი ზონები.

ნებართვის მისაღებად საჭირო დამატებითი პირობები განისაზღვრება მხოლოდ კანონით ან კანონის საფუძველზე ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილებით.

მშენებლობის ნებართვის გარეშე აშენებული ობიექტი ექვემდებარება დემონტაჟს მფლობელის ხარჯით. დაუშვებელია ასეთი ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება.

ამ კანონის ნაკლად შეიძლება ჩაითვალოს სანებართვო პირობების სიმრავლე. მაგ.: გარემოსდაცვითი ნებართვა წარმოადგენს ერთ-ერთ პირობას მშენებლობის ნებართვის მისაღებად. რეალურად, ასაშენებელი ობიექტის პროექტის შეთანხმებისას, გარემოსდაცვითი ნებართვის მიღება საჭიროა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობა დაგეგმილია განსაკუთრებული რეჟიმის ტერიტორიაზე.

## მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესი

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესით. ადმინისტრაციული წარმოება იწყება განცხადებისა და მასზე თანდართული საბუთების შეტანით.

ნებართვის გამცემი ორგანო განცხადების რეგისტრაციიდან 3 დღის ვადაში ამოწმებს აკმაყოფილებს თუ არა წარდგენილი განცხადება და მასზე თანდართული მასალები დადგენილ მოთხოვნებს. განაცხადის ხარვეზი უნდა დადგინდეს ამ ვადაში. შესაბამისობის შემოწმებისას გამოვლინდება შემდეგი გარემოებები:

1. განცხადება ან მასზე დართული მასალები ხომ არ არის წარმოდგენილი უცხო ენაზე.
2. ვადის გაგრძელების აუცილებლობა. ვადის 3 თვემდე გაგრძელება არის მაქსიმუმი (რომელშიც მიეთვლება ერთთვიანი ვადაც). ვადის გაგრძელების გადაწყვეტილება (ადმინისტრაციული აქტი) უნდა შეიცავდეს დასაბუთებას, თუ რატომ გახდა აუცილებელი ვადის გაგრძელება და იგი მიიღება არა უგვიანეს 7 დღისა განცხადების რეგისტრაციიდან. ვადის გაგრძელების შესახებ არა უგვიანეს მომდევნო დღეს უნდა ეცნობოს მაძიებელს.
3. თუ დადგენილი დოკუმენტები არ იქნა სრულად წარდგენილი, მაშინ ნებართვის გამცემმა ორგანომ უნდა მოსთხოვოს განმცხადებელს წარადგინოს აუცილებელი დოკუმენტები და განუსაზღვროს მათი წარდგენის ვადა, რომელიც არ უნდა იყოს 5 დღეზე ნაკლები. დოკუმენტების წარმოსადგენად განსაზღვრული ვადა უნდა იყოს გონივრული. მოთხოვნაში კონკრეტულად უნდა მიეთითოს თუ რა დოკუმენტი ან ინფორმაცია უნდა წარმოადგინოს მაძიებელმა. თუ ამ ვადაში არ იქნა წარდგენილი დოკუმენტები, ნებართვის გამცემ ორგანოს უფლება აქვს განმცხადებლის მოთხოვნით მხოლოდ ერთხელ, არა უმეტეს 15 დღით დამატებით გააგრძელოს დოკუმენტების წარმოდგენის ვადა.

**დამატებით მოთხოვნილი დოკუმენტების წარუდგენლობა იწვევს ნებართვის მოთხოვნის შესახებ განცხადების განუხილველად დატოვებას.**

განცხადებისა და მასზე თანდართული მასალების შესაბამისობის დადგენიდან მომდევნო 3 დღის განმავლობაში უნდა გამოქვეყნდეს ცნობა საჯარო გაცნობისათვის დოკუმენტების წარდგენის შესახებ. ცნობაში უნდა მიეთითოს:

- ნებართვის გამცემი ორგანო, რომელშიც მიმდინარეობს ადმინისტრაციული წარმოება და მისი მისამართი;
- ნებართვის მოთხოვნით წარდგენილი განცხადების მოკლე შინაარსი;
- ნებართვის გაცემის ან გაცემაზე უარის თქმის შესახებ ადმინისტრაციული აქტის გამოცემის ვადა;
- ნებისმიერი პირის მიერ საკუთარი მოსაზრების წარდგენის ვადა;
- ნებისმიერი პირის უფლება, რომ მას მოსაზრების წარდგენისას შეუძლია არ დაასახელოს თავისი ვინაობა;
- ცნობის გამოქვეყნების თარიღი.



საჯარო გაცნობისათვის დოკუმენტების წარდგენის შესახებ ცნობა უნდა გამოქვეყნდეს ნებართვის გამცემი ორგანოს ოფიციალურ ბეჭდვით ორგანოში. თუ ნებართვის გამცემ ორგანოს არა აქვს ოფიციალური ბეჭდვითი ორგანო, მაშინ ცნობა ქვეყნდება იმ ბეჭდვით ორგანოში, რომელიც ვრცელდება ნებართვის გამცემი ორგანოს სამოქმედო ტერიტორიაზე და გამოიცემა კვირაში ერთხელ მაინც. ცნობის ბეჭდვით ორგანოში გამოქვეყნების შეუძლებლობისას, ნებართვის გამცემი ორგანო ვალდებულია, სულ მცირე, ცნობა განათავსოს სამსახურის ოფიციალურ დაფაზე (ე.წ. სტენდზე), სადაც ნებისმიერ პირს ექნება შესაძლებლობა დაუბრკოლებლად გაეცნოს მას.

საჯარო გაცნობისათვის დოკუმენტების წარდგენის შესახებ ცნობის გამოქვეყნებიდან 20 დღის ვადაში ნებისმიერ პირს უფლება აქვს ნებართვის გამცემ ორგანოში გაეცნოს ნებართვის მაძიებლის მიერ წარმოდგენილ დოკუმენტებსა და სხვა დაინტერესებული პირების მოსაზრებებს, ასევე საქმეში არსებულ სხვა მასალას, გააკეთოს ამონაწერები, საკუთარი ხარჯით გადაიღოს ასლები, წარადგინოს საკუთარი მოსაზრება წერილობით, საქმის ზეპირ მოსმენაზე კი, ზეპირადაც შეუძლია გამოხატოს მოსაზრება. მოსაზრების წარდგენა შეუძლია არა მხოლოდ განმცხადებელს, არამედ სხვა ნებისმიერ პირსაც, რომელსაც შეუძლია არ დაასახელოს თავისი ვინაობა.

**მოსაზრების წარდგენა შეუძლია ნებისმიერ პირს, რომელიც შესაძლებელია დარჩეს ანონიმურად.**

**განმცხადებელს ან/და მის წარმომადგენელს უფლება აქვს დაესწროს ადმინისტრაციულ წარმოებას. ნებართვის გამცემი ვალდებულია მოიწვიოს ისინი ზეპირ მოსმენაზე.**

მოსაზრების წარმოდგენის ვადის გასვლიდან 5 დღის ვადაში იმართება საქმის ზეპირი მოსმენა. ზეპირი მოსმენის გამართვის შესახებ მაძიებელს და ასევე სხვა დაინტერესებულ პირებს (მეზობლებს) უნდა ეცნობოს ზეპირი მოსმენის სხდომის გამართვამდე 7 დღით ადრე მაინც და მოწვეულ იქნეს ზეპირ მოსმენაში მონაწილეობის მისაღებად. მოსაწვევე უწყებაში უნდა მიეთითოს ადმინისტრაციული ორგანოს უფლებამოსილება – საქმე განიხილოს და გადაწყვიტოს დაინტერესებული მხარის მონაწილეობის გარეშეც.

თუ დაინტერესებულ მხარეთა რიცხვი აღემატება 50-ს, მაშინ ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია დაინტერესებული მხარეები ზეპირ მოსმენაში მონაწილეობის მისაღებად მოიწვიოს ოფიციალურ ბეჭდვით ორგანოში ცნობის გამოქვეყნების მეშვეობით. ცნობაში უნდა მიეთითოს საკითხი, რომლის თაობაზედაც უნდა მოეწყოს ზეპირი მოსმენა, ადმინისტრაციული ორგანოს დასახელება, რომელიც აწყობს მოსმენას, ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების საფუძველი, ზეპირი მოსმენის დრო და ადგილი.

**ნებართვის გამცემი ორგანო ვალდებულია განუმარტოს განმცხადებელს მისი უფლებები და მოვალეობები, გააცნოს განცხადების განხილვის წესი და ვადა, მიუთითოს განცხადებაში დაშვებული შეცდომის შესახებ.**

ზეპირი მოსმენის სხდომა საჯაროა და მაძიებლისა და სხვა დაინტერესებული პირის გარდა, ნებისმიერ პირს აქვს უფლება დაესწროს მას, თუმცა სხდომაზე

გამოსვლის უფლებით სარგებლობენ მაძიებელი და დაინტერესებული პირი. სხდომაზე დგება ოქმი, სადაც აღინიშნება საქმის მიმდინარეობა, განხილვის დრო და ადგილი, სხდომაზე მონაწილე მხარეები, ექსპერტებისა და მოწმეების ვინაობა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), განსახილველი საკითხის მოკლე აღწერა. ოქმს ხელს აწერს სხდომის თავმჯდომარე და მდივანი.

გადაწყვეტილება ნებართვის გაცემის ან გაცემაზე უარის თქმის შესახებ მიიღება ინდივიდუალური ადმინისტრაციული აქტის (ბრძანების) სახით განცხადების დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის შემოწმებიდან 1 თვის ვადაში (ზეპირი მოსმენის გამართვიდან 10 დღის ვადაში). ბრძანება ძალაში შედის განმცხადებლისათვის გადაცემის ან გამოქვეყნების დღეს. მშენებლობის ნებართვის გაცემის ან გაცემაზე უარის თქმის შესახებ ადმინისტრაციული აქტი აუცილებლად უნდა გამოქვეყნდეს.

მშენებლობის ნებართვა (სანებართვო მოწმობა) და დამოწმებული საპროექტო დოკუმენტაციის ერთი კომპლექტი ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ გადაეცემა დამკვეთს ადმინისტრაციული აქტის გამოცემიდან 3 დღის ვადაში. ამავე ვადაში მეორე ეგზემპლარი გადაეცემა არქმშენისსპექციას, მშენებლობაზე სახელმწიფო ობიექტის ზედამხედველობის ობიექტის განხორციელების მიზნით.

ინფორმაცია ნებართვის გაცემის ან გაცემაზე უარის თქმის შესახებ უნდა გამოქვეყნდეს ადმინისტრაციული აქტის გამოცემიდან 10 დღის ვადაში ოფიციალურ ბეჭდვით ორგანო – „საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეში“.

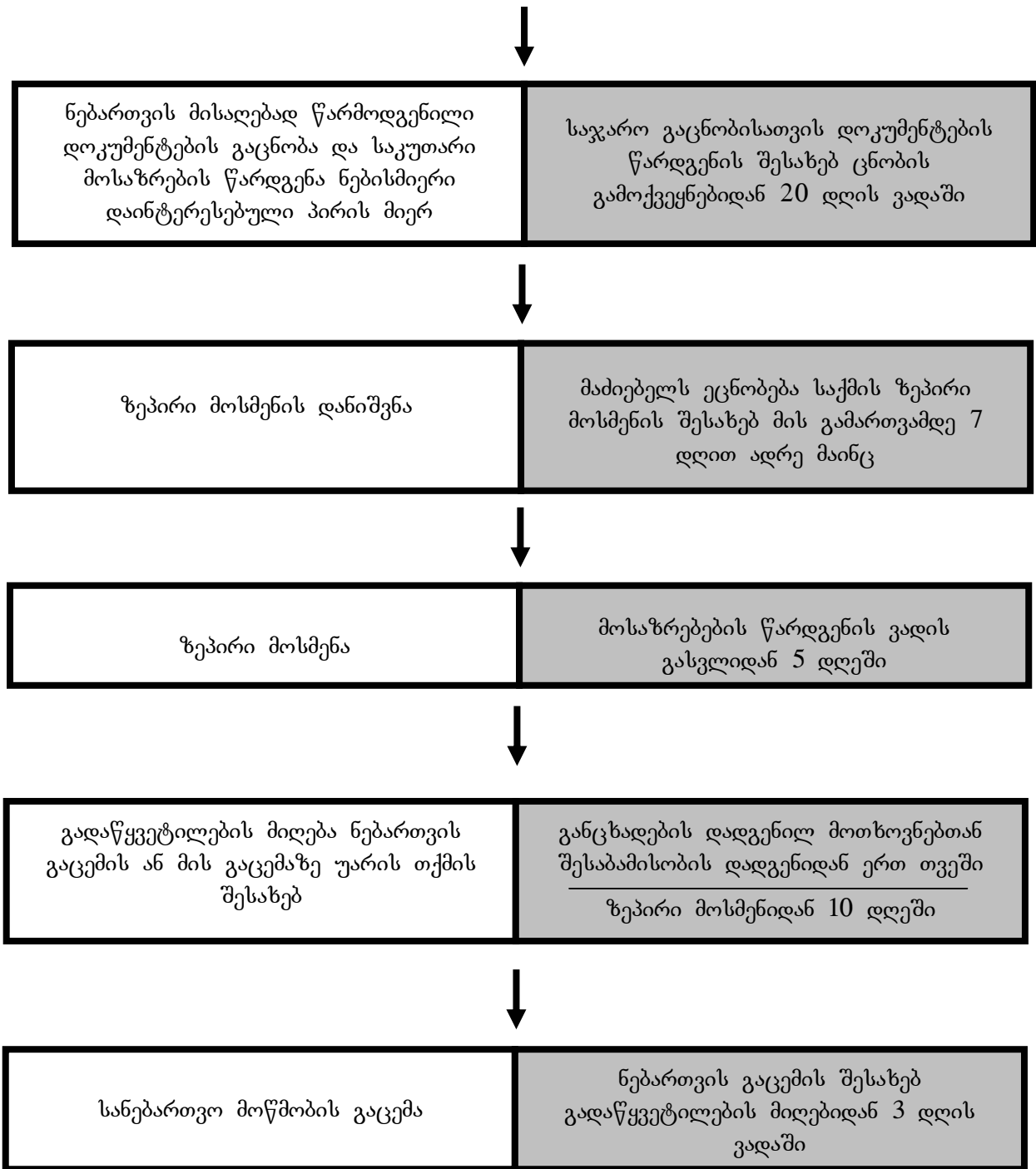
**ადმინისტრაციული წარმოების დადგენილი ვადის დარღვევა ჩაითვლება ნებართვის გაცემაზე უარის თქმად, რომლის გასაჩივრებაც შესაძლებელია.**

ადმინისტრაციული წარმოებისას დარღვეული ანუ გაშვებული ვადის აღდგენა შესაძლებელია, თუ ვადის გაშვება მოხდა საპატიო გარემოებების არსებობისას, როგორცაა დაუძლეველი ძალა (მიწისძვრა, წყალდიდობა და ა.შ.), ნებართვის მაძიებლის ავადმყოფობა ან სხვა საპატიო მიზეზი და ნებართვის გამცემი ორგანოს ბრალი. გაშვებული ვადის აღდგენისათვის ნებართვის მაძიებელმა წერილობითი განცხადებით უნდა მიმართოს საპატიო გარემოებების აღმოფხვრიდან არა უგვიანეს 15 დღეში და უნდა დაადასტუროს საპატიო გარემოებების არსებობა განცხადებაზე ავადმყოფობის ცნობის დართვით და სხვა. ნებართვის გამცემი ორგანო გაშვებული ვადის აღდგენის განცხადებას განიხილავს 5 დღის ვადაში და იღებს ერთ-ერთ შემდეგ გადაწყვეტილებას (ადმინისტრაციული აქტის ფორმით): ვადის აღდგენის ან ვადის აღდგენის დაუშვებლობის შესახებ.

საჯარო ადმინისტრაციული წარმოება

ს ქ ე მ ა





კანონმდებლობით გათვალისწინებულია მფინანსების წარმოების ნებართვის არსებობა. იგი წინააღმდეგობაში მოდის „სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიისა და ნებართვის გაცემის საფუძვლების შესახებ“ კანონთან – დაუშვებელია ნებართვის შემოღება ისეთ საქმიანობაზე, რომელიც არ არის გათვალისწინებული „სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიისა და ნებართვის გაცემის საფუძვლების შესახებ“ კანონით<sup>18</sup>. მფინანსების წარმოების ნებართვაზე მოსაკრებელიც არ არის განსაზღვრული და არც ადგილობრივი ორბანოებს აქვთ იგი შემოღებული შესაბამის ქალაქებსა და რაიონებში. აღნიშნულიდან გამომდინარე მფინანსების წარმოების ნებართვა არის უპანონო.

<sup>18</sup> „სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიისა და ნებართვის გაცემის საფუძვლების შესახებ“ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტი.

## სამშენებლო სამუშაოების შიშვრება

არქმშენინსპექციას უფლება აქვს შეაჩეროს სამშენებლო სამუშაოები მთლიანად ან ნაწილობრივ, რისი საფუძველიც შეიძლება იყოს:

- სამშენებლო ნორმების, წესების, სტანდარტებისა და სახელშეკრულებო ვალდებულებების უხეში დარღვევა;
- ფორს-მაჟორული გარემოებები (დაუძლეველი ძალა).

არქმშენინსპექციას უფლება აქვს შეაჩეროს მშენებლობის პროცესი. სამართლებრივად მშენებლობის შიშვრება არის მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციული აქტის – ბრძანების შიშვრება. აღნიშნული უფლება აქვს მშენებლობის ნებართვის გაცემის ან მის ზემდგომ ორბანოს, განსაზღვრულ შემთხვევაში სასამართლოს. არქმშენინსპექცია არ არის მშენებლობის ნებართვის გაცემის და არც მისი ზემდგომი ორბანო, შესაბამისად სრულიად უპაწონო არქმშენინსპექციის მიერ მშენებლობის შიშვრება. კანონმდებლობაში დარჩენილი ეს დებულება, რაც არქმშენინსპექციას აძლევს მშენებლობის შიშვრების უფლებას, გამონათქვამია იმ ეპოქისა, როდესაც არსებობდა მშენებლობის წარმოების ნებართვა. მშენებლობის წარმოების ნებართვას განცემდა არქმშენინსპექცია და მაშინ მისი (მშენებლობის) შიშვრება საშვებით კანონზომიერი იყო. მშენებლობის წარმოების ნებართვა არ არის მოქმედი, ხოლო არქმშენინსპექციის უფლებები არ იქნა მისაღებებული (შესაბამისობაში მოყვანილი) ცვლილებების შედეგად არსებულ რეალობასთან.

## შენობა–ნაბეგობების ექსპლუატაციაში მიღების წესი

მას შემდეგ, რაც დასრულდება პროექტით გათვალისწინებული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები, დამკვეთმა ან მენარდემ განაცხადი უნდა გააკეთოს მშენებლობადასრულებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ.

**ექსპლუატაციაში მიუღებელი ობიექტის ფუნქციონირება დაუშვებელია.**

საწარმოო დანიშნულების ობიექტების ექსპლუატაციაში მისაღებად წარდგენა შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დამთავრებულია სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები მთლიანად ობიექტისათვის ან პროექტით განსაზღვრული დასაშვები კომპლექსისათვის.

სამოქალაქო დანიშნულების ობიექტების, ექსპლუატაციაში მისაღებად წარდგენა შეიძლება მხოლოდ მაშინ, თუ დამთავრებულია სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები, რომლებიც გათვალისწინებულია საპროექტო დოკუმენტაციით.

საცხოვრებელი სახლების ექსპლუატაციაში მისაღებად წარდგენა დასაშვებია ობიექტების მზადყოფნის I, II და III ეტაპებზე:

- **მზადყოფნის I ეტაპი** – დამთავრებულია სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები შენობის საერთო მოხმარების ყველა სათავსოში (ლიფტი, კიბის უჯრედი, ნაგავსადენი, საშრობი), მიწისქვეშა და მიწის ზედა კომუნიკაციების მოწყობა, კეთილმოწყობა და გამწვანება, შენობის ფასადები, შენობის შიგნით დამონტაჟებულია ყველა კომუნიკაციის დგარები, ჩასმულია ბინაში შესასვლელი კარი და გარე ფანჯრები;

- **მზადყოფნის II ეტაპი** – გარდა ზემო პუნქტში მოცემული სამუშაოებისა, დამთავრებულია ტიხრების მოწყობა, კედლების გაღესვა, იატაკზე თბოსაიზოლაციო ფენის მოწყობა და ხსნარით მოჭიმვა. დარჩენილია სამღებრო სამუშაოები ელექტრო და სანტექნიკური მოწყობილობების მონტაჟი;
- **მზადყოფნის III ეტაპი („გასაღების ქვეშ“)** – დამთავრებულია ყველა სამშენებლო სამონტაჟო სამუშაოები.

დამკვეთი (მენაშენე) მშენებლობადამთავრებული შენობებისა და ნაგებობების ექსპლუატაციაში მიღებაზე განაცხადს წარადგენს შემდეგი კატეგორიის ობიექტებზე შემდეგ სახელმწიფო ორგანოებში:

**I კატეგორია** – საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტით და საქართველოს სხვა ქვეყნებთან და საერთაშორისო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ობიექტები, რომელთა ღირებულება აღემატება 2 მლნ. აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში – **ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო**;

**II კატეგორია** – საწარმოო, საბინაო და სამოქალაქო დანიშნულების ობიექტები, რომელთა ღირებულება აღემატება 0,5 მლნ. აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში გარდა I კატეგორიას მიკუთვნებული ობიექტებისა, დაფინანსების წყაროს მიუხედავად – **საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, ხოლო აფხაზეთსა და აჭარაში ავტონომიური რესპუბლიკების ანალოგიური უფლებამოსილების მქონე უწყება**;

**III კატეგორია** – საწარმოო, საბინაო და სამოქალაქო დანიშნულების ობიექტები, რომელთა ღირებულება შეადგენს 0,4 მლნ-დან 0,5 მლნ-მდე აშშ დოლარის ეკვივალენტს ეროვნულ ვალუტაში, გარდა I კატეგორიას მიკუთვნებული ობიექტებისა, დაფინანსების წყაროს მიუხედავად – **საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოები, ხოლო აფხაზეთსა და აჭარაში ავტონომიური რესპუბლიკების შესაბამისი უწყებები, ქ. თბილისში – ქალაქის მერია**.

**IV კატეგორია** – სხვადასხვა დანიშნულების ობიექტები, მათ შორის საკარმიდამო ნაკვეთებზე აშენებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლები და დამხმარე ნაგებობები, რომელთა ღირებულებაა 0,4 მლნ-მდე აშშ დოლარის ეკვივალენტი ეროვნულ ვალუტაში მიუხედავად დაფინანსების წყაროსა – **ქალაქებისა და რაიონების მმართველობის ადგილობრივი ორგანოები**.

განაცხადი, რომელსაც დამკვეთი (მენაშენე) მიმღებ კომისიას წარუდგენს:

- განცხადებას შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ;
- საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციას;
- ნებართვებს მშენებლობის განხორციელებაზე და არსებულ საინჟინრო კომუნიკაციებთან მიერთებაზე;
- მშენებლობაზე დასაქმებული სამშენებლო, სამონტაჟო და საპროექტო ორგანიზაციების ნუსხას;
- სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოთა წარმოების ჟურნალებს;
- აქტებს ფარული სამუშაოების შესრულებაზე;

- დამონტაჟებული მოწყობილობისა და საინჟინრო ქსელების გამოცდის აქტებს;
- შენობებისა და ნაგებობების მშენებლობისას გამოყენებული სამშენებლო მასალების, კონსტრუქციების, ნაკეთობების, მოწყობილობა-დანადგარების შესაბამისობის სერტიფიკატებს და ხარისხის დამადასტურებელ სხვა დოკუმენტებს;
- სხვა დამატებით ტექნიკურ დოკუმენტებს, რომლებიც აუცილებელია ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებისათვის.

ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება ხდება მიმღები კომისიის მიერ. კომისიას აკომპლექტებს ორგანო, რომელსაც წარუდგინეს განაცხადი ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ. ეს ორგანო ასევე განსაზღვრავს კომისიის მუშაობის დაწყებისა და დამთავრების ვადებს.

I კატეგორიის ყველა ობიექტისთვის და II კატეგორიის საწარმოო დანიშნულების ობიექტებისთვის მიმღები კომისია ინიშნება ობიექტების ექსპლუატაციაში მიღებამდე 2 თვით ადრე, ხოლო დანარჩენი კატეგორიის ობიექტებისთვის ერთი თვით ადრე.

ექსპლუატაციაში მიმღები კომისიის შემადგენლობაში შედიან:

- არქმშენისპექციის, ადგილობრივი არქიტექტურული სამსახურის, სახანძრო ზედამხედველობის, სანიტარიული ინსპექციის, გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს, საქართველოს ტექნიკური ზედამხედველობისა და მშენებლობაში სერტიფიკაციის სისტემის ორგანოს წარმომადგენლები;
- საზოგადოებრივი ორგანიზაციების წარმომადგენლები შენობა-ნაგებობის მნიშვნელობიდან გამომდინარე;
- მმართველობის ადგილობრივი ორგანოების შესაბამისი სამსახურების წარმომადგენლები;
- დამკვეთის (მენაშენეს) წარმომადგენლები;
- მენარდეს და საპროექტო ორგანიზაციის წარმომადგენლები;
- ექსპერტები, სპეციალობების მიხედვით შენობა-ნაგებობათა მნიშვნელობიდან გამომდინარე;
- იმ სახელმწიფო უწყებათა და ორგანიზაციათა წარმომადგენლები, რომელთა მიერ გაცემულ იქნა დასკვნა მისაღები ობიექტის თაობაზე, აგრეთვე სხვა ორგანიზაციათა წარმომადგენლები, რომელთა კომისიაში მონაწილეობა ჩაითვლება მიზანშეწონილად.

საჭიროების შემთხვევაში მიმღები კომისია გადაწყვეტილებას იღებს სამუშაო ჯგუფის შექმნის შესახებ. მიმღები კომისიის სხდომა ინიშნება მას შემდეგ, რაც კომისიის თავმჯდომარეს წარუდგინება ყველა წევრის, მოწვეული ექსპერტებისა და მუშა ჯგუფების წერილობითი დასკვნები ობიექტის ექსპლუატაციაში მისაღებად მზადყოფნის შესახებ.

მიმღები კომისია იხილავს წარდგენილ დასკვნას და კომისიის თავმჯდომარე კომისიის წევრების დადებითი დასკვნის საფუძველზე დებულობს გადაწყვეტილებას განაცხადში წარდგენილი ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ. კომისიის გადაწყვეტილება ფორმდება შესაბამისი აქტით. მასში მოცემული უნდა იყოს შენობა-ნაგებობების საერთო დახასიათება, აღწერა, პროექტით გათვალისწინებული ტექნიკური მაჩვენებლები. დადებითი

დასკვნის შემთხვევაში აქტი დასამტკიცებლად წარედგინება კომისიის დამნიშნულ ორგანოს.

აქტის განხილვა და დამტკიცება უნდა მოხდეს მისი წარდგენიდან არა უგვიანეს ერთ თვეში. აქტის დამტკიცების თარიღი წარმოადგენს ექსპლუატაციაში მიღების თარიღს.

დამტკიცებულ აქტს დამკვეთი წარუდგენს ქალაქის ან რაიონის არქმშენინსპექციას და საჯარო რეესტრის სამსახურს. საჯარო რეესტრს დამტკიცებული აქტი წარედგინება აშენებულ ობიექტზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად.

## მშენებლობის პროცესზე სახელმწიფო ზედამხედველობა

(ამონაწერი „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ კანონიდან)

მშენებლობის პროცესზე სახელმწიფო ზედამხედველობას ახორციელებს არქმშენინსპექცია. მას უფლება აქვს:

- შევიდეს მისი კონტროლისადმი დაქვემდებარებულ სამშენებლო ობიექტებზე და სამშენებლო ნაკეთობებისა და კონსტრუქციების დამამზადებელ საწარმოებში<sup>19</sup>;
- მოსთხოვოს მშენებლობაში მონაწილეებს ყველა აუცილებელი საპროექტო, ნორმატიული და საშემსრულებლო დოკუმენტაცია, და სამშენებლო მასალების ხარისხის სერტიფიკატი;
- გასცეს მშენებლობაში მონაწილეთათვის და სამშენებლო ნაკეთობებისა და კონსტრუქციების დამამზადებელი საწარმოებისათვის შესასრულებლად სავალდებულო მიწერილობა პროექტის, სამშენებლო ნორმებისა და წესების, სტანდარტებისა და სხვა ნორმატიული დოკუმენტაციის მოთხოვნების დარღვევათა გამოსწორების შესახებ;
- შეაჩეროს მშენებლობა, შესაბამისი უწყების წინაშე დასვას საკითხი სამშენებლო მასალების, ნაკეთობებისა და კონსტრუქციების წარმოების, მათი დანიშნულებით რეალიზაციის ან გამოყენების შესახებ;
- საჭიროების შემთხვევაში მოსთხოვოს მშენებელ ორგანიზაციას, სამშენებლო ნაკეთობებისა და კონსტრუქციების დამამზადებელ საწარმოს დამატებითი ლაბორატორიული გამოცდების, გაზომვებისა და გადაღებების ჩატარება. თუ დარღვევა დადასტურდა, ლაბორატორიული გამოკვლევების ხარჯებს გაიღებს დამრღვევი, წინააღმდეგ შემთხვევაში – არქმშენინსპექცია;
- ფიზიკური ან იურიდიული პირის, ან ამხანაგობის მიერ წლის განმავლობაში დარღვევის განმეორების ან დამრღვევის მიერ ჯარიმის გადაუხდელობის შემთხვევაში შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოს

<sup>19</sup> მხოლოდ „სამეწარმეო საქმიანობის კონტროლის შესახებ“ კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად.



წინაშე დასვას ამ სუბიექტისათვის საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობის ლიცენზიის ან/და სერტიფიკატის მოქმედების შეჩერების ან მისი გაუქმების საკითხი;

- პროექტის შემთანხმებელ ორგანოს მოსთხოვოს პროექტის შეთანხმებისას დაშვებული დარღვევისა და ამ დარღვევით მიყენებული ზიანის გამოსწორება;
- გაფრთხილების შემდეგ დამრღვევის მიერ შესაბამისი ღონისძიებების გაუტარებლობის შემთხვევაში, მიიღოს დადგენილება და სასამართლოში შეიტანოს სარჩელი საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული, მიშენებული, დაშენებული, აღდგენილი, რეკონსტრუირებული ან/და დამონტაჟებული შენობა-ნაგებობების მთლიანად ან ნაწილობრივი დანგრევის (დემონტაჟის) შესახებ. დადგენილების მიღების საფუძველი შეიძლება იყოს:
  - მშენებლობის განხორციელება მიწის ნაკვეთის ფლობის ან მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსების უფლების გარეშე;
  - მშენებლობის განხორციელება უპროექტოდ ან პროექტის დარღვევით, როდესაც შენობა-ნაგებობა ვერ პასუხობს ტერიტორიის განაშენიანების ქალაქმშენებლობის ნორმებს;
  - შენობა-ნაგებობის მდგომარეობა, როდესაც იგი ვერ აკმაყოფილებს უსაფრთხო ექსპლუატაციის პირობებს და არ არის უზრუნველყოფილი კონსტრუქციული ელემენტების სიმტკიცე, მდგრადობა, საიმედოობა და ამ დარღვევების გამოსწორება ტექნიკურად შეუძლებელია;
  - მშენებლობის განხორციელება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ნებართვის გარეშე.

მშენებლობის პროცესზე ზედამხედველობის განხორციელებისას არქმშენინსპექციის სახელმძღვანელო დოკუმენტები არის სამშენებლო ნორმები და წესები, რომელთა ნორმატიული ბუნება სადავოა. ამასთან, ამ ნორმების უმეტესი ნაწილი არის სახელმძღვანელო ხასიათის. ამ ნორმების საფუძველზე არქმშენინსპექცია აფიქსირებს დარღვევებს, რომლებზედაც გამოსცემს აქტებს – მიწერილობა, დადგენილება. მიწერილობის შეუსრულებლობა კი იწვევს საკმაოდ მაღალი საჯარიმო სანქციის დაკისრებას. ასეთი საქმიანობის გასაჩივრება სასამართლოში გამოიწვევს არქმშენინსპექციის მიერ სასამართლო პროცესის წაგებას, ვინაიდან სამშენებლო ნორმების და წესების ნორმატიული ბუნება, როგორც ზემოთ აღვნიშნე სადავოა.

**არქმშენინსპექციის უფლებები არის საკმაოდ ბაზრდოლი და იგი არ უპაავშირდება მხოლოდ მშენებლობის ზედამხედველობას. რეალურად იგი მშენებლობასთან დაკავშირებულ ყველა ურთიერთობაზე ვრცელდება. მისი უფლებებიდან გამომდინარე არქმშენინსპექციის უფლებამოსილება უზღუდული არ არის და განიხილეთ მაგისტრ კი ღბას.**

## პასუხისმგებლობა

(ამონაწერი „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ კანონიდან)

პასუხისმგებლობა არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობის დარღვევისათვის

(„არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ კანონის მე-5 მუხლი).

1. არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში მონაწილე სუბიექტები, რომლებიც ითვლებიან დამკვეთად ან მენარდედ, ან რომლებსაც შეთავსებული აქვთ დამკვეთისა და მენარდის ფუნქცია, არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისას დაშვებული დარღვევისათვის ჯარიმდებიან:

ა) საპროექტო და სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების ჩატარებისას, სამშენებლო ნაკეთობებისა და კონსტრუქციების წარმოებისას ნორმატიული დოკუმენტაციის მოთხოვნათა დარღვევისათვის, რაც იწვევს წარმოებული სამშენებლო ნაკეთობებისა და კონსტრუქციების სიმტკიცის დაქვეითებას, შენობა-ნაგებობის არქიტექტურული გადაწყვეტის დამახინჯებას, ან მისი ცალკეული ნაწილებისა და კონსტრუქციული ელემენტების სიმტკიცის დაქვეითებას ან მდგრადობის დაკარგვას – დარღვევის გამოსწორებისათვის საჭირო თანხის 50-დან 200%-მდე ოდენობით;

ბ) არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დადგენილი ორგანიზაციული წესების დარღვევისათვის:

ბ.ა. ორი ათასი ლარით – ობიექტის მშენებლობის დაწყებისათვის სათანადო ნებართვის გარეშე;

ბ.ბ. სამი ათასი ლარით – არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისათვის ამ საქმიანობის ლიცენზიის, სერტიფიკატის გარეშე ან არქიტექტურულ სამშენებლო საქმიანობის იმ სამუშაოების შესრულებისათვის, რომლებიც არაა მოხსენიებული ლიცენზიაში;

ბ.გ. სამი ათასი ლარით – ობიექტის მშენებლობის განხორციელებისათვის უპროექტოდ ან პროექტით, რომელსაც არ გაუვლია ექსპერტიზა დადგენილი წესით;

ბ.დ. ორი ათასი ლარით – სახელმწიფო დაკვეთით მშენებლობის უტენდეროდ წარმართვისათვის;

ბ.ე. ათასი ლარით – ობიექტის საექსპლუატაციოდ მიღების დადგენილი წესის დარღვევისათვის;

ბ.ვ. ორი ათასი ლარით – არქმშენინსპექციის ორგანოების მიწერილობის შეუსრულებლობისათვის.

2. მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესის დარღვევისათვის შესაბამის ორგანოს სამი ათასი ლარით აჯარიმებს მთავარი არქმშენინსპექცია.

3. დაჯარიმება დამრღვევს არ ათავისუფლებს დარღვევის გამოსწორებისა და დარღვევით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურებისგან.

4. არქმშენინსპექციის სისტემის მუშაკი, რომელიც არ ასრულებს მისთვის დაკისრებულ მოვალეობებს, პასუხს აგებს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5. შენობა-ნაგებობების მთლიანად ან ნაწილობრივი დანგრევის (დემონტაჟის) შესახებ არქმშენინსპექციის მიერ მიღებული დადგენილება უნდა აღასრულოს დამრღვევმა თავისი ხარჯებით. თუ დამრღვევი დადგენილ

ვადაში ნებაყოფლობით არ აღასრულებს არქმშენინსპექციის დადგენილებას, იგი აღსრულებს სასამართლოს გადაწყვეტილებით იძულებითი წესით.

6. პასუხისმგებლობა სამშენებლო საქმიანობის თვითნებურად განხორციელებისათვის ან შესაბამისი შეთანხმებისა და დოკუმენტაციის გარეშე ან მათი დარღვევით განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

**დამრღვევის დაჯარიმება და დარღვევით მიყენებული ზიანის გამოსწორების დაკისრება**

*(„არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ კანონის მე-6 მუხლი)*

1. არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაში დაშვებული დარღვევისა და დარღვევით მიყენებული ზიანის აღმოჩენისას შესაბამისი არქმშენინსპექცია დამრღვევს სთავაზობს დარღვევისა და დარღვევით მიყენებული ზიანის ნებაყოფლობით გამოსწორებას 10 დღის ვადაში. თუ დამრღვევი უარს აცხადებს დარღვევისა და დარღვევით მიყენებული ზიანის გამოსწორებაზე, არქმშენინსპექცია იღებს დადგენილებას დამრღვევისათვის საჯარიმო სანქციის დაკისრების შესახებ და აჯარიმებს მას. თუ დამრღვევი არ გადაიხდის ჯარიმას, არქმშენინსპექცია მიმართავს სასამართლოს საჯარიმო თანხის ამოღების მოთხოვნით.

2. დამრღვევისათვის დარღვევის ან დარღვევით მიყენებული ზიანის გამოსწორების ვალდებულებების დაკისრების მოთხოვნით არქმშენინსპექცია მიმართავს სასამართლოს.

3. სასამართლო არქმშენინსპექციის ოქმის საფუძველზე წყვეტს დარღვევის და დარღვევით მიყენებული ზიანის გამოსწორების ვალდებულებების დაკისრებასა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული, მიშენებული, დაშენებული, აღდგენილი, რეკონსტრუირებული ან/და დამონტაჟებული შენობა-ნაგებობების მთლიანად ან ნაწილობრივი დანგრევის (დემონტაჟის) საკითხებს.

4. შენობა-ნაგებობების მთლიანად ან ნაწილობრივი დანგრევის (დემონტაჟის) ხარჯები დაეკისრება დამრღვევს, მასვე შეიძლება დაეკისროს არქმშენინსპექციის მიერ საქმის წარმოებისას გაწეული სხვა ხარჯებიც. არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების შედეგად მიყენებული ზიანის ოდენობასა და შენობა-ნაგებობების დანგრევის (დემონტაჟის) ღირებულებას განსაზღვრავს მოსამართლე.

**დაჯარიმების უმსახუბ დადგენილების გასაჩივრება**

*(„არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ“ კანონის მე-7 მუხლი)*

არქმშენინსპექციის დადგენილება დაჯარიმების შესახებ შეიძლება გასაჩივრდეს მისი მიღებიდან 10 დღის ვადაში, არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ზემდგომ ორგანოში ან სასამართლოში. ამასთან, დადგენილების აღსრულება შეჩერდება ამ ორგანოს ან სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე.

## საჯაროობა და ინფორმაციის თავისუფლება

მშენებლობის ნებართვის გაცემა, მისი მნიშვნელობიდან გამომდინარე, უზრუნველყოფილია საჯაროობისა და ინფორმაციის თავისუფლების მაღალი ხარისხით. კანონმდებლობით დადგენილია სახელმწიფო ორგანოებისა და მშენებლობის პროცესში მონაწილე პირების (მენაშენე, დამკვეთი, მენარდე, ქვემენარდე) ვალდებულება ხელმისაწვდომი გახადონ საჯარო ინფორმაცია, რათა მშენებლობის პროცესი გახდეს გამჭვირვალე და ნებისმიერ პირს მიეცეს შესაძლებლობა გაეცნოს მშენებლობის პროცესთან დაკავშირებულ ინფორმაციას.

მენაშენე (განმცხადებელი) არქიტექტურულ-გეგმარებითი დავალების მომზადების პერიოდში უზრუნველყოფს შესაბამის მიწის ნაკვეთზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსებას მოსალოდნელი მშენებლობისა და მისი ფუნქციური დანიშნულების შესახებ, რომელზედაც აღნიშნული უნდა იყოს:

- დამკვეთის ვინაობა და შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;
- მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო;
- მშენებლობის დაწყებისა და დამთავრების სავარაუდო ვადები;
- შენობის სართულიანობა და გაბარიტები;
- მშენებლობის ნებართვაზე განცხადების შეტანის სავარაუდო ვადები;
- ინფორმაცია დაინტერესებულ პირთათვის განცხადების მიღებიდან 20 დღის განმავლობაში ნებართვის გამცემ ორგანოში განმარტებების მიღებისა და საკუთარი მოსაზრებების წარდგენის უფლების შესახებ;
- დამკვეთის მისამართი, ტელეფონი.

მენაშენემ (განმცხადებელმა) სამშენებლო სამუშაოების წარმოების პერიოდში მიწის ნაკვეთზე (შენობა-ნაგებობაზე) თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფაზე უნდა განათავსოს სანებართვო დოკუმენტაციის ძირითადი ასპექტებისა და პარამეტრების ამსახველი ინფორმაცია, მათ შორის:

- დამკვეთის ვინაობა და შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;
- მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო, ნებართვის ნომერი და მოქმედების ვადა;
- მშენებლობის დაწყებისა და დამთავრების ვადები;
- შენობის სართულიანობა და გაბარიტები;
- საპროექტო და სამშენებლო ორგანიზაციების დასახელება, ლიცენზიის ნომერი, მისამართი, ტელეფონი;
- დამკვეთის მისამართი, ტელეფონი.

საპროექტო დოკუმენტაციაში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილებები, რომლებიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე.

## საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობის ლიცენზირება

როგორც ცნობილია მშენებლობის ნებართვის მისაღებად ერთ-ერთ სანებართვო პირობად დადგენილია საპროექტო და სამშენებლო ორგანიზაციების ლიცენზიებისა და შესაბამისი ხელშეკრულებების ასლები. აქედან გამომდინარე, საჭიროდ ჩავთვალეთ საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობის ლიცენზირებასაც შევხებოდით, რათა სრული სურათი შეგვექმნა მშენებლობის სფეროში არსებული ბარიერების შესახებ.

სამშენებლო კომპანიები, რომლებიც ახორციელებენ საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობას აუცილებელია ფლობდნენ ლიცენზიას, რომელიც გაიცემა საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესით. ლიცენზიის გამცემი ორგანოა ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო.

### სალიცენზიო სახეები და მოსაკრებელი

№	სალიცენზიო საქმიანობის სახეობა	მოსაკრებელი (ლარი)
1	საინჟინრო-საძიებო სამუშაოები	100
2	ქალაქთგეგმარება	100
3	საცხოვრებელი, სამოქალაქო და საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების დაპროექტება	100
4	სამრეწველო, საწარმოო და სასოფლო-სამეურნეო შენობა-ნაგებობათა დაპროექტება	100
5	სატრანსპორტო ობიექტების დაპროექტება	100
6	ენერგეტიკის, ჰიდროტექნიკური და სამელიორაციო ობიექტების დაპროექტება	100
7	წყალსამეურნეო, საინჟინრო სისტემებისა და ქსელების დაპროექტება	100
8	მშენებლობის პროექტების ექსპერტიზა	100
9	ისტორიისა და კულტურის ძეგლების კონსერვაცია, რესტავრაცია-რეკონსტრუქცია, ადაპტაცია	200
10	სამშენებლო კონსტრუქციების წარმოება	200
11	საცხოვრებელი, სამოქალაქო და საზოგადოებრივი დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობა	200
12	სამრეწველო და საწარმოო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების მშენებლობა	200
13	ენერგეტიკის ობიექტების მშენებლობა	200
14	საინჟინრო სისტემებისა და კომუნიკაციების მშენებლობა	200
15	სატრანსპორტო ობიექტების მშენებლობა	200
16	ხიდებისა და გვირაბების მშენებლობა	200
17	საკაბელო ხაზების, რადიო-სატელეფონო და სატელევიზიო-სარელეო ხაზების, რადიოსადგურების მშენებლობა	200
18	სპეციალური ნაგებობების მშენებლობა	200
19	სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ობიექტების მშენებლობა	200
20	ჰიდროტექნიკური და მელიორაციული მშენებლობა	200
21	ტექნოლოგიური მოწყობილობებისა და კომუნიკაციების მონტაჟი და გასაშვებ-გამმართავი სამუშაოები	200

ლიცენზიის მისაღებად მაძიებელმა ლიცენზიის გამცემს უნდა წარუდგინოს შემდეგი დოკუმენტები:

- განცხადება;
- სალიცენზიო მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელი საბუთი (ბანკის მიერ გაცემული ქვითარი);
- წარმომადგენლის მიერ განცხადების შეტანის შემთხვევაში სათანადო წესით გაფორმებული რწმუნებულება.
- ინფორმაცია არსებული მატერიალურ-ტექნიკური ბაზის შესახებ;
- დამკვეთის დასკვნა ადრე შესრულებულ სამუშაოთა შესახებ.

ლიცენზიის მოქმედების ვადა არ უნდა იყოს 3 წელზე ნაკლები. ლიცენზიის მაძიებლის განცხადების საფუძველზე ლიცენზია შეიძლება გაიცეს 3 წელზე ნაკლები ვადით.

„საპროექტო-საგეგმავლო საქმიანობის ლიცენზირების შესახებ“ კანონის მოთხოვნა ლიცენზიის ვადასთან დაკავშირებით წინააღმდეგობაში მოდის „სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიისა და ნებართვის ბაცემის საფუძველების შესახებ“ კანონთან, რომლის მიხედვით ლიცენზია არის უვადო.

ლიცენზია 3 წელიწადში ერთხელ საჭიროებს ხელახალ რეგისტრაციას გაცემული ლიცენზიის პირობების შესრულებასთან დაკავშირებით.

ეს მუხლი ეწინააღმდეგება „სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიისა და ნებართვის ბაცემის საფუძველების შესახებ“ კანონს. ამ კანონით არ არსებობს ტერმინი ლიცენზიის ხელახალი რეგისტრაცია. შესაბამისად „საპროექტო-საგეგმავლო საქმიანობის ლიცენზირების შესახებ“ კანონის ჩანაწერი უმოქმედოა.

უცხო ქვეყნების ფირმებზე გაიცემა ერთჯერადი ლიცენზია კონკრეტული ობიექტების დაპროექტებისა და მშენებლობისათვის.

აღნიშნული დებულებაც ეწინააღმდეგება „სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიისა და ნებართვის ბაცემის საფუძველების შესახებ“ კანონს, სწორედ იმ მოტივით, რომ ლიცენზია ბაიცივმა უვადოა.

## მშენებარე ობიექტის განკარგვის სამართლებრივი ზომები

მშენებლობის პროცესში მონაწილეობს რამდენიმე სუბიექტი, რომელთა შორის იდება სხვადასხვაგვარი ტიპის გარიგებები.

მშენებლობის პროცესში „კონსტიტუციური“ მნიშვნელობის გარიგებას წარმოადგენს ერთობლივი საქმიანობის (ამხანაგობის) ხელშეკრულება. ამხანაგობის ხელშეკრულება იდება რამდენიმე პირს შორის (ამხანაგობის ხელშეკრულების მონაწილეები). მართალია, ხდება მხოლოდ ხელშეკრულების დადება, მაგრამ ამხანაგობა არის ორგანიზებული წარმონაქმნი – ორი ან მეტი ფიზიკური ანდა იურიდიული პირის გაერთიანების შედეგად წარმოშობილი ორგანიზაცია, რომელიც არ წარმოადგენს იურიდიულ პირს. ხელშეკრულებითვე განისაზღვრება ამხანაგობის მართვის სტრუქტურა, ხელმძღვანელობასა და წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირი.

ამხანაგობის საქმიანობა ითვლება ეკონომიკურ საქმიანობად და იგი ჩვეულებრივ, აღრიცხვაზე დგება საგადასახადო ორგანოში გადასახადის გადამხდელად თავისი ადგილსამყოფლის მიხედვით.

ამხანაგობები უფრო გავრცელებულია მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობისას. ასეთ შემთხვევაში, ზოგიერთ სუბიექტს ამხანაგობაში შესატანის სახით შეაქვს მიწის ნაკვეთი, სამშენებლო მასალები, სამშენებლო კომპანიას – მომსახურება (მშენებლობის განხორციელება) და ა.შ. ამხანაგობაში შესატანის სახით შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს სხვა სახის მომსახურებაც, მაგ., მშენებლობის ნებართვის აღება, აშენებული ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის ორგანიზება. ამხანაგობის ხელშეკრულებით განისაზღვრება წილობრივი მონაწილეობაც, კერძოდ, თუ რა ოდებით გადაეცემა ამხანაგობის თითოეულ მონაწილეს ქონება საქმიანობის დასრულების შემდეგ. სწორედ აღნიშნულის საფუძველზე დგება ამხანაგობის ოქმი, რომელიც ნოტარიულად მოწმდება და წარედგინება საჯარო რეესტრის სამსახურს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის.

ზემოაღნიშნულ შემთხვევებში სამშენებლო ურთიერთობებში ამხანაგობა გამოდის დამკვეთის სახით.

შესაძლებელია იყოს ისეთი შემთხვევებიც, როცა სამშენებლო კომპანია არ მონაწილეობს ამხანაგობაში, არამედ მას ამხანაგობასთან ან სხვა დამკვეთთან დადებული აქვს ნარდობის ხელშეკრულება. ნარდობის ხელშეკრულებით სამშენებლო კომპანია აწარმოებს სამშენებლო სამუშაოებს და ნარდობის ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირობებითა და ვადაში გადასცემს ნაგებობას.

განსაკუთრებით პრობლემატურია მშენებლობის დასრულებამდე ნაგებობის განკარგვის საკითხი. მშენებლობის დასრულებამდე და შესაბამისად ექსპლუატაციაში მიღებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე არ არსებობს უშუალოდ ნაგებობაზე საკუთრების უფლება და შესაბამისად დაუშვებელია მისი განკარგვა (გაყიდვა, გაცვლა, განუქება და ა.შ.). თუმცა არის რამდენიმე სამართლებრივი მექანიზმი, რომელიც საშუალებას იძლევა გამოყენებულ იქნეს მშენებლობის ურთიერთობებში:

**1. ნარდობის ხელშეკრულება –**

- მშენებარე ობიექტის განკარგვის ყველაზე მარტივი და მისაღები ფორმა, სამშენებლო კომპანია პირს განსაზღვრულ ვადაში აუშენებს და გადასცემს უძრავ ქონებას.

**2. ამხანაგობის ხელშეკრულება –**

- ამხანაგობაში საკუთარი წილის ნაწილის გაყიდვა;
- მყიდველთან ახალი ამხანაგობის ხელშეკრულების დადება (ზეპირი ფორმით ან წერილობით სანოტარო დამოწმების გარეშე), რომლითაც მყიდველი ამხანაგობაში შემოიტანს ფულს, სამშენებლო კომპანია კი, მომსახურებას. ზეპირი ფორმისას გაფორმდება ცალკე შეთანხმება მყიდველისათვის გადასაცემი ბინის მდგომარეობისა და სხვა პირობების შესახებ.

**3. ხელშეკრულება უძრავი ქონები გადაცემის შესახებ (განსაზღვრულ ვადაში) –**

- ეს იქნება შერეული ტიპის ხელშეკრულება ნასყიდობისა და ნარდობის ელემენტებით. განისაზღვრება პირობები, ვადა, როდის უნდა მოხდეს გადაცემა. ასევე, მიეთითება ქონების გადაცემის აქტის შესახებ (იგივე ბინის მიღება-ჩაბარების აქტი), რომელიც სანოტარო წესით დამტკიცდება და გატარდება რეესტრში ან რეესტრში გატარება მოხდება ამხანაგობის ოქმით.

**4. ნასყიდობის ხელშეკრულება – მიწის ნაკვეთის ნაწილის გაყიდვა მასთან დაკავშირებულ მშენებარე ობიექტის ნაწილთან ერთად –**

- მისაღები, თუმცა განკარგვის გართულებული ფორმა. გაყიდვის უფლება აქვს მის მესაკუთრეს, მაგ., ამხანაგობას, რაზედაც თანხმობა იქნება მისაღები ამხანაგობის ყველა წევრისგან;

*უარყოფითი მხარე – ა) თანხმობის მიღება სხვა პირებისგან; ბ) თითოეული ასეთი გაყიდვის სანოტარო დამოწმება და რეესტრში რეგისტრაცია (შესაბამისი ხარჯებით).*

**5. სესხის ხელშეკრულება (მიზნობრივი, უპროცენტო) –**

- მშენებარე ობიექტის განკარგვისათვის ნაკლებად გავრცელებული ფორმა, თუმცა გამოყენება შესაძლებელია. დაიდება უპროცენტო სესხის ხელშეკრულება, ნასყიდობის ხელშეკრულების ელემენტებით. სესხი გაცემული იქნება მიზნობრივად და პირობით – მშენებლობისათვის, პირობა კი იქნება მშენებლობის დასრულების შემდეგ გამსესხებლის მიერ ბინის შექმნა.

*უარყოფითი მხარე – თუ ხელშეკრულება პირობით არ დაიდება (მშენებლობის დასრულების მიერ გამსესხებლის მიერ ბინის შექმნა), მაშინ საკმაოდ დიდია რისკი, რომ სესხის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ პირმა არ შეიძინოს ბინა და მოითხოვოს ფულის დაბრუნება.*

ქონების გადაცემა, კერძოსამართლებრივი გარიგებების გარდა, უშუალოდ უკავშირდება საჯაროსამართლებრივ ვალდებულებებსაც. ამის ერთ-ერთი



კლასიკური მაგალითია საგადასახადო ვალდებულება. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მიხედვით ქონების რეგისტრაცია შესაძლებელია მხოლოდ საგადასახადო ორგანოს მიერ გაცემული ცნობის საფუძველზე, რომლითაც დასტურდება ქონების გადასახადის გადახდის ან გადასაცემ ქონებაზე რაიმე დავალიანების არარსებობის ფაქტი.

ფიზიკურმა პირებმა ქონების გადაცემისას მიღებული ანაზღაურებიდან უნდა გადაიხადონ საშემოსავლო გადასახადი.

- საშემოსავლო გადასახადის გადახდისაგან განთავისუფლებულია ისეთი ქონების გადაცემა, რომელიც ფიზიკური პირის საკუთრებაშია 2 წელზე მეტი ხნის განმავლობაში გადაცემის მომენტისთვის.
- საშემოსავლო გადასახადის გამოანგარიშება ხდება ფასთა სხვაობიდან. სხვაობას წარმოადგენს გაყიდვასა და შექენისას არსებული ფასთა მეტობა. ფასთა მეტობის არარსებობისას საშემოსავლო გადასახადი არ გადაიხდება.
- ახლადშენებული ქონების გადაცემისას ფიზიკური პირის მიერ გადასახდელი საშემოსავლო გადასახადი გამოითვლება ამ ობიექტის მშენებლობაზე გაწეულ ღირებულებასა (თვითღირებულება) და გაყიდვის ფასს შორის არსებულ სხვაობიდან.

იურიდიული პირის მიერ ქონების გადაცემისას წარსადგენია მხოლოდ ქონების გადასახადის გადახდის ან ამ ქონებაზე დავალიანების არარსებობის ფაქტის დამადასტურებელი ცნობის წარდგენა. იურიდიული პირი არ არის ქონების გადასახადის გადამხდელი და მის მიერ ქონების გადაცემიდან მიღებული ანაზღაურება აისახება იურიდიული პირის შემოსავლებში, საიდანაც შემდეგ გადაიხდება სხვა გადასახადები (მაგ., სამეურნეო წლის დასრულებისას მოგების გადასახადი).

უძრავი ქონების გადაცემა არ წარმოადგენს დღგ-ს დაბეგვრის ობიექტს. საქართველოს საგადასახადო კოდექსით, დღგ-ს მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთის გადაცემა არ წარმოადგენს არც საქონლის და არც მომსახურების გადაცემას. უძრავი ქონება კი, მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილია. თუმცა, უნდა აღინიშნოს, რომ როდესაც ხდება ნარდობის ხელშეკრულების გაფორმება, საქმე გვაქვს დღგ-თ დასაბეგრ ოპერაციასთან. ნარდობის ხელშეკრულება – ეს არის სამშენებლო მომსახურების დამადასტურებელი დოკუმენტი. მომსახურება კი, დღგ-თ დასაბეგრი ოპერაციაა (რა თქმა უნდა, თუ პირი დღგ-ს გადამხდელია. პირი დღგ-ს გადამხდელია, თუ მას სამეურნეო წლის განმავლობაში უფიქსირდება ბრუნვა 100 000 ლარზე მეტი ოდენობით).

## მშენებლობის სფეროში არსებული ბიზნეს ბარემო

საქართველოს მდგრადი ეკონომიკური განვითარების ერთ-ერთ მნიშვნელოვან კომპონენტს სხვადასხვა დარგებში ჩედებული ინვესტიციები წარმოადგენს. ამასთან, უცხოური ინვესტიციები ეროვნულ ეკონომიკაში შეიძლება გახდეს სტიმული შიდა ინვესტიციების განვითარებისა და ზრდისთვის. განსაკუთრებით ეს ეხება პირდაპირ ინვესტიციებს, რადგან მათთან ერთად საქართველოში შემოდის არა მარტო ფინანსური სახსრები, არამედ საერთაშორისო ბაზრებზე კომპანია-ინვესტორების მიერ დაგროვილი მრავალწლიანი გამოცდილება.

ქვეყანაში გასული საუკუნის 90-იანი წლების დასაწყისში მიმდინარე ნეგატიურმა ეკონომიკურმა და პოლიტიკურმა მოვლენებმა განსაკუთრებით მძიმე გავლენა მოახდინა ინვესტიციების მთლიან მოცულობასა და ეკონომიკის ისეთი მნიშვნელოვანი დარგის განვითარებაზე, როგორცაა მშენებლობა. 1991-1993 წლებში ფაქტობრივად შეწყდა დარგის ფუნქციონირება, მინიმუმამდე დაეცა კაპიტალური დაბანდებები, გაიძარცვა და განადგურდა სამშენებლო ინდუსტრიის საწარმოთა მატერიალური ბაზა. კერძოდ, 1989-1994 წლებში კაპიტალური დაბანდებების მოცულობები თითქმის 35-ჯერ შემცირდა.

მშენებლობა ქვეყნის ეკონომიკის ერთ-ერთი დინამიურად მზარდი დარგია. 1997-2004 წლებში, მიუხედავად გარკვეული ჩავარდნებისა, ამ დარგში შექმნილი დამატებული ღირებულების ზრდის საშუალო ტემპი 14,3 პროცენტს შეადგენს. ამ სფეროში საქმიანობის საფუძველი ძირითადად შიდა მოთხოვნის შესაბამისად მშენებლობაა, თუმცა არსებითია საგარეო წყაროებიდან დაფინანსებული მსხვილი პროექტების – ბაქო-ჯეიჰანის ნავთობსადენის, შაჰ-დენიზ-თურქეთის გაზსადენის, აგრეთვე ენერგეტიკისა და კომუნიკაციების სფეროების რეაბილიტაციის საერთაშორისო პროექტების რეალიზაცია.

1994 წლიდან ანტიკრიზისული პროგრამით გათვალისწინებულ ღონისძიებათა რეალიზაციის შედეგად, რაც დაკავშირებული იყო საბაზრო ეკონომიკის ფორმირებისათვის სათანადო საკანონმდებლო ბაზის შექმნასთან, სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის ტემპების დაჩქარებასა და აქედან გამომდინარე, საკუთრებითი ფორმების ტრანსფორმაციასთან, ინვესტიციურ სფეროში კვლავ წარმოჩინდა დადებითი ტენდენციები.

ბოლო წლებში, არც თუ მასშტაბურად, მაგრამ მაინც გარკვეული ძვრებია საწარმოო დანიშნულების ობიექტების მშენებლობაში. მაგალითად, საავტომობილო გზების რეაბილიტაციის სამუშაოების მიმდინარეობა, რამაც ძირითად კაპიტალში მთლიანი ინვესტიციების მნიშვნელოვანი ნაწილი შეადგინა.

მშენებლობის სფეროში როგორც დამოუკიდებლად, ისე სამშენებლო ორგანიზაციებთან კომბინირებული სახით დინამიურად ვითარდებოდა არაფორმალური სექტორის საქმიანობაც, რომლის წილი, არსებული შეფასებებით, დარგის ჩადებული ინვესტიციების მესამედს აღწევს.

2004 წელს 7,5 პროცენტით ზრდის შედეგად მშენებლობის სფეროში შექმნილი მთლიანი დამატებული ღირებულების 2004 წლის მაჩვენებელი რეალური სიდიდით 4,4-ჯერ სჭარბობს 1996 წლის დონეს.

2004 წელს შესრულებული იყო 693,7 მლნ. ლარის სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები, მათ შორის ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ნავთობსადენისა და შაჰ-დენიზის გაზსადენის მშენებლობებზე – 388,7 მლნ. ლარის (მთელი სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების 56,0 პროცენტი).

მსხვილი, საშუალო და მცირე საწარმოების დეკლარირებული ოპერატიული მონაცემებით (ბაქო-თბილისი-ჯეიჰანის ნავთობსადენისა და შაჰ-დენიზის გაზსადენის მშენებლობების გარდა), სამშენებლო საწარმოების პროდუქციის (საქონლისა და მომსახურების) მოცულობამ ძირითადი საქმიანობის მიხედვით მოქმედ ფასებში 305,0 მლნ. ლარი შეადგინა, რაც მთლიანად სამეწარმეო სფეროში შექმნილი პროდუქციის 8,0 პროცენტს შეადგენს (2003 წელს იყო 8,6 პროცენტი).

მშენებლობის პროდუქციის (საქონლისა და მომსახურების) მთელ მოცულობაში საქმიანობის ცალკეული სახეობების წილი შემდეგნაირად ხასიათდება:

მშენებლობის პროდუქციის მთელ მოცულობაში საქმიანობის ცალკეული სახეობების წილი

	პროდუქციის (საქონლისა და მომსახურების) მოცულობა, მლნ. ლარი	პროცენტობით ჯამთან
მშენებლობა – სულ	305,0	100
მათ შორის:		
სამშენებლო უბნის მომზადება	3,2	1,1
მზა ნაგებობების ან მათი ნაწილების მშენებლობა	282,9	92,7
შენობების მოწყობა	17,9	5,9
მშენებლობის დამთავრება	1,0	0,3

2004 წელს მშენებლობის საწარმოების მიერ წარმოებული პროდუქციის მოცულობის 85,4 პროცენტი არასახელმწიფო სექტორზე მოდის, ხოლო 14,6 პროცენტი – სახელმწიფო სექტორზე (2003 წელს – შესაბამისად 85,3 და 14,7 პროცენტი).

2004 წელს მოქმედ სამშენებლო საწარმოებში დასაქმებულთა რაოდენობამ 17,0 ათასი კაცი შეადგინა, ანუ 1,9 ათასი კაცით მეტი 2003 წელთან შედარებით. დასაქმებულთა საერთო რაოდენობიდან 44,5 პროცენტი მუშაობდა მსხვილ საწარმოებში, 31,6 პროცენტი – საშუალო, ხოლო 23,9 პროცენტი – მცირე საწარმოებში.

2004 წელს საქართველოში ახალ მშენებლობასა და რეკონსტრუქციაზე გაცემულია 1012 ნებართვა, მათ შორის ქ. თბილისში – 290. საერთო

რაოდენობიდან 401 ნებართვა გაცემულია საცხოვრებელი შენობის აგებაზე, ხოლო 611 – არასაცხოვრებელი შენობის.

ამავე პერიოდში მშენებლობით დამთავრებული ობიექტების რაოდენობამ შეადგინა 325 ერთეული, საერთო ფართობით 134,2 ათასი კვ. მეტრი. აქედან 106 საცხოვრებელი სახლია, 87 სავაჭრო ობიექტი, 26 ავტოგასამართი სადგური, 14 საზოგადოების ობიექტი, 9 ადმინისტრაციული შენობა და სხვა.

2004 წელს მოსახლეობის სახსრებით აშენდა და ექსპლუატაციაში შევიდა 551 საცხოვრებელი სახლი. ჩაბარებულ სახლებში ბინების რაოდენობამ 715 ერთეული შეადგინა, საერთო ფართობმა – 138,9 ათასი კვ. მეტრი. მათ შორის თბილისში ჩაბარებულია 89 საცხოვრებელი სახლი 65,3 ათასი კვ. მეტრის საერთო ფართობით.

აღსანიშნავია, რომ თუ არ გავითვალისწინებთ ზემოაღნიშნული საერთაშორისო პროექტების რეალიზაციას, სფეროში პრაქტიკულად არ არსებობს უცხოური ინვესტიციები, რაც უპირველეს ყოვლისა გამოწვეულია მშენებლობის სფეროს მარეგულირებელ კანონმდებლობაში არსებული სრული ქაოსით, რაც თავის მხრივ აყალიბებს არასამართლიან კონკურენტულ გარემოს.

საქართველოში უცხოური ინვესტიციების გაზრდა, ცხადია, განაპირობებს ინვესტორთა შემოსავლების ზრდას და, აქედან გამომდინარე, საზღვარგარეთიდან წმინდა შემოსავლების კლებას, თუმცა ამ შემოსავლების დიდი ნაწილი რეინვესტირების სახით ისევ ქვეყანაში დარჩება. ამდენად, მნიშვნელოვანია ქვეყანაში შეიქმნას მშენებლობის დარგისათვის მიმზიდველი საინვესტიციო გარემო.

სახელმწიფო საინვესტიციო პოლიტიკას უდიდესი როლი ენიჭება როგორც კერძო, ისე სახელმწიფო კაპიტალდაბანდების განვითარებაში. სწორედ მან უნდა შექმნას ხელსაყრელი საინვესტიციო გარემო ქვეყანაში. საქართველოში სახელმწიფო საინვესტიციო პოლიტიკა ჯერ კიდევ სუსტია, რის გამოც ვერ ხერხდება ინვესტიციების წახალისება.

საწარმოთა ფინანსურ მდგომარეობას განამტკიცებს სახელმწიფოს ფისკალურ პოლიტიკაში მასტიმულირებელი როლის წინა პლანზე წამოწევა, რაც მათ საინვესტიციო აქტიურობას შეუწყობს ხელს. ეს ღონისძიება შესაბამისად უცხოური ინვესტიციების მოზიდვასაც წახალისებს.

ინვესტიციური პროცესის განხორციელებაზე უდიდეს გავლენას მოახდენს ბანკის პროცენტის სააღრიცხვო განაკვეთის დარეგულირება, რომელიც არსებითად უნივერსალური ბაზაა კაპიტალის ალტერნატიული დაბანდების ეფექტიანობის შედარებისას. კონკრეტულ ეკონომიკურ ვითარებაში უნდა განხორციელდეს მისი ოპტიმალური ღონის შერჩევა და შენარჩუნება, რადგანაც განაკვეთის როგორც მეტისმეტად მაღალი, ისე ხელოვნურად დაბალი მნიშვნელობები ზიანს აყენებს საინვესტიციო აქტიურობას. პირველ შემთხვევაში შეუძლებელი ხდება კრედიტისა და მისი პროცენტების გამოსყიდვა, მეორეში კი საკრედიტო რესურსებზე ყველას მიუწვდება ხელი და იმავდროულად სახსრების დაბანდება შეიძლება მოკლევადიან, მაღალშემოსავლიან საფინანსო და საშუამავლო ოპერაციებში.

საქართველოს საბანკო სისტემას აქვს ინვესტირების პოტენციური შესაძლებლობები. ეს განსაკუთრებით მნიშვნელოვანია იმიტომ, რომ ამჟამად საბანკო სფერო განვითარების ინტენსიურ ფაზაში შედის. ასეთ პირობებში პრინციპული მნიშვნელობა ექნება სახელმწიფოს მიერ ისეთი ეკონომიკური პოლიტიკის გატარებას, რომელიც წაახალისებს საბანკო კაპიტალის დაბანდებას ეკონომიკის რეალურ სექტორში, მათ შორის მშენებლობის სფეროშიც. ბანკებს ეზრდებათ გრძელვადიანი დაბანდებების ინტერესი. სტრატეგიული პოლიტიკის რეალიზაციის გარდა მათ აქვთ კიდევ ერთი, უაღრესად არსებითი მოტივი საინვესტიციო საქმიანობის განხორციელებისათვის – კავშირუთიერთობების განმტკიცება სერიოზულ კლიენტებთან. სწორედ ეს ორი მიზანი ამოძრავებთ ბანკირებს ფინანსურ-სამრეწველო ჯგუფების შექმნის დროს.

ფინანსურ-სამრეწველო ჯგუფების ფორმირებისა და საქმიანობის ეკონომიკური მექანიზმის სრულყოფისათვის აუცილებელია სახელმწიფო და კერძო დაზღვევის მექანიზმის შემუშავება და დანერგვა იმ სახსრებზე, რომლებსაც ფინანსურ-სამრეწველო ჯგუფები იზიდავენ და იყენებენ საინვესტიციო პროექტების დასაფინანსებლად. ამასთან, სახელმწიფო დაზღვევა შეეხება სახელმწიფოსთვის პრიორიტეტული პროექტების დაფინანსებას.

დასასრულ, ყურადღება უნდა მიექცეს საინვესტიციო პროცესში ისეთი პოტენციური ინვესტორის ჩართვას, როგორცაა სადაზღვევო კომპანიები. როგორც ცნობილია, მათ ინვესტირებისათვის გადამწყვეტი უპირატესობა – სახსრების მოზიდვის გრძელვადიანი ხასიათი აქვთ. თუმცა ამ იდეის განხორციელებას აფერხებს საინვესტიციო საქმიანობაში შედავათების სისტემის შექმნის დაუსრულებლობა.

გარდა ამისა, კერძო ინვესტორების მიმართ უნდა ხორციელდებოდეს სახელმწიფო პოლიტიკის გატარება, რაც იმაში მდგომარეობს, რომ უნდა:

- შეიქმნას აუცილებელი საკანონმდებლო ბაზა საინვესტიციო საქმიანობის გასააქტიურებლად და დაბანდებული სახსრების საიმედოდ დასაცავად;
- შემცირდეს საინვესტიციო რისკები და ამით დაჩქარდეს ინვესტიციებად დაგროვების ტრანსფორმირების პროცესი (წილობრივი მონაწილეობის, გარანტიებისა და დაზღვევის სისტემის განვითარების სახით).

## დასკვნები და რეკომენდაციები

მშენებლობის სფეროში მოქმედი კანონმდებლობის კვლევისა და ანალიზის, აგრეთვე დარგში მოქმედ მეწარმეებთან ურთიერთობის შედეგად გამოვლინდა მრავალი ნორმატიული თუ პრაქტიკული ხასიათის პრობლემა და შემუშავდა შესაბამისი რეკომენდაციები:

1. მშენებლობის სფეროს დღეისათვის არეგულირებს რამდენიმე კანონი და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი, რომლებიც ხშირ შემთხვევაში წინააღმდეგობაში მოდის ერთმანეთთან. აღნიშნულიდან გამომდინარე, მშენებლობის სფეროს მარეგულირებელ კანონმდებლობაში სრული ქაოსია და ხშირ შემთხვევაში შეუძლებელია მათი ერთიან სისტემაში აღქმა. ბუნებრივია, რომ აღნიშნული ფაქტი გარკვეულ გაუგებრობას ქმნის მშენებლობის სფეროთი დაინტერესებულ პირთათვის.

*ჩვენი აზრით, საუკეთესო გამოსავალი არსებული სიტუაციიდან იქნებოდა სამშენებლო კოდექსის შექმნა, სადაც თავმოყრილი და ერთიან სისტემაში იქნებოდა მოქცეული მშენებლობის სფეროს მარეგულირებელი ყველა კანონი და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი. შესაბამისად არ იქნება კანონებს შორის კოლიზია და საკანონმდებლო ქაოსი.*

2. გარდა ამისა, მშენებლობის სფეროში დღეს არსებული კანონმდებლობა მოიცავს მრავალი სახის ადმინისტრაციულ თუ ტექნიკურ ბარიერს. მშენებლობის ნებართვის მიღებამდე მეწარმეს, თუ ფიზიკურ პირს ესაჭიროება შემდეგი სახელმწიფო უწყებებიდან სანებართვო ხასიათის ოფიციალური დოკუმენტების მიღება, რაც სერიოზულ დროისა და ფინანსურ ხარჯებთან არის დაკავშირებული:

- გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო;
- კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტრო;
- სამშენებლო პროექტების სახელმწიფო ექსპერტიზის სამმართველო;
- სანიტარიული ზედამხედველობის ინსპექცია;
- საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;
- საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის დაცვის სახელმწიფო დეპარტამენტი;
- ტურიზმისა და კურორტების დეპარტამენტი;
- საქნაპირდაცვა და სხვა.

აღნიშნული ფაქტი საბოლოო ჯამში უარყოფითად აისახება მშენებლობის სფეროში მეწარმეობის განვითარებაზე და აფრხებს უცხოური ინვესტიციების მოზიდვას.

*აუცილებელია კანონმდებლობის ლიბერალიზაცია და არსებული ბარიერების შემცირება. სამშენებლო კოდექსში გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ე.წ. „ერთი გაჩერების“ პრინციპი, რის მიხედვითაც ნებართვის მაძიებელს აღარ დასჭირდება რამდენიმე უწყებისაგან დოკუმენტების მიღება. მას შემდეგ, რაც მაძიებელი გამოითხოვს არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებას, ნებართვის გამცემმა ორგანომ უნდა იზრუნოს ასაშენებელი ობიექტის პროექტის შეთანხმებასა და დამტკიცებაზე.*

3. მშენებლობის სფეროში დასაქმებული მეწარმეები უკმაყოფილოები არიან თბილისში დღეს არსებული განაშენიანების კოეფიციენტების მიმართ (ასაშენებელი ობიექტების სართულიანობის შეზღუდვა). აღნიშნული კოეფიციენტები ზღუდავს მათ იმოქმედონ საკუთარი ბიზნეს ინტერესებიდან გამომდინარე და ააშენონ გაცილებით უფრო დიდი შენობები და თუნდაც ისეთები, როგორებიც ამჟამად არსებობს ამა თუ იმ ტერიტორიაზე. აღნიშნულ ქუჩებზე მშენებლობა არარენტაბელურია და შედეგად თბილისის ქუჩები რჩება განუვითარებელი და აუთვისებელი (აქ, რა თქმა უნდა, არ იგულისხმება ის ძველი ბინები, რომლებიც ამჟამად არსებობს).

*ჩვენი აზრით, აუცილებელია შემუშავდეს ახალი ლიბერალური განაშენიანების კოეფიციენტები, რაც მნიშვნელოვნად შეუწყობს ხელს თბილისის ინფრასტრუქტურის განვითარებასა და სფეროში მეწარმეობის განვითარებას.*

4. მშენებლობის ნებართვასთან დაკავშირებული სანებართვო ხასიათის ოფიციალური დოკუმენტების მიღება მნიშვნელოვნადაა გაწეილი ღროში, მაგ.: გარემოსდაცვითი ნებართვა, რომელიც საერთო რეჟიმში არ ჯდება. აღნიშნული ნებართვის მიღება ხდება 30-90 დღეში. აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ გარემოსდაცვითი ნებართვის გაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მისაღებად აუცილებელი პირობაა სახელმწიფო ეკოლოგიური ექსპერტიზის დასკვნა, რომლის გაცემა ხდება კატეგორიების მიხედვით 10-დან 80 დღემდე. უნდა დაზუსტდეს და მკაცრად დადგინდეს ვადები, რის განმავლობაშიც შესაძლებელია ნებართვის მისაღები სხვადასხვა დოკუმენტების მიღება და შესაბამისი მოსაკრებლები.
5. „მშენებლობის ნებართვის შესახებ კანონი“-ს მიღებით მოხდა სანებართვო პირობების და სხვა სპეციფიკური-დარგობრივი საკითხების დეტალიზაცია, თუმცა უნდა აღინიშნოს, რომ აღნიშნულმა კანონმა დაადგინა მრავალი სანებართვო პირობა მშენებლობის ნებართვის მისაღებად. უნდა მოხდეს სანებართვო პირობების ლიბერალიზაცია. უნდა გამოირიცხოს ის პირობები, რომლებიც ფორმალურ ხასიათს ატარებს, მაგ., მშენებლობის ორგანიზების პროექტი, მუშა დოკუმენტაცია. ასევე გარემოსდაცვითი ნებართვა წარმოადგენს ერთ-ერთ პირობას მშენებლობის ნებართვის მისაღებად. რეალურად, ასაშენებელი ობიექტის პროექტის შეთანხმებისას, გარემოსდაცვითი ნებართვის მიღება საჭიროა მხოლოდ იმ შემთხვევაში, როდესაც:
  - მშენებლობამ შეიძლება გამოიწვიოს სერიოზული უარყოფითი და შეუქცევადი ზემოქმედება გარემოზე, ბუნებრივ რესურსებზე და ადამიანის ჯანმრთელობაზე;
  - მშენებლობამ შეიძლება მოახდინოს მნიშვნელოვანი უარყოფითი ზემოქმედება ადამიანის ჯანმრთელობაზე და იმ რეგიონის გარემოზე, სადაც დაგეგმილია მშენებლობის განხორციელება.

*აქედან გამომდინარე, გარემოსდაცვითი ნებართვა, როგორც ერთ-ერთი სანებართვო პირობა ამოსაღები და გადასატანია იმ ქვეპუნქტში, სადაც საუბარია განსაკუთრებულ რეჟიმის ტერიტორიებზე.*

6. არქიტექტურულ-გეგმარებით დავალებას (აგდ), რის საფუძველზეც დგება მშენებლობის პროექტი, განსაკუთრებულ ობიექტებზეც გაცემს ადგილობრივი მმართველობის არქიტექტურის სამსახური. ისეთი განსაკუთრებული ობიექტის მშენებლობაზე, რომელიც მოიცავს რამდენიმე რაიონს (მაგ., ნავთობსადენი), ნებართვის მაძიებელს მოუწევს აგდ-ს გამოთხოვა თითოეული რაიონისაგან. განსაკუთრებულ ობიექტებზე მშენებლობის ნებართვას კი, გაცემს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო. *მნიშვნელოვანია, რომ განსაკუთრებული ობიექტის მშენებლობაზე აგდ-ს გაცემის ფუნქცია გადაეცეს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს.*
7. განსაკუთრებული ობიექტის შემთხვევაში აგდ-ს გაცემის დროს არსებული ანალოგიური პრობლემა დგას მშენებლობის პროექტის შეთანხმებაზე ანუ განსაკუთრებული ობიექტის პროექტსაც ითანხმებს ადგილობრივი მმართველობის არქიტექტურის სამსახური. *მნიშვნელოვანია, რომ განსაკუთრებული ობიექტის მშენებლობის პროექტის შეთანხმების ფუნქცია გადაეცეს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს. მითუმეტეს იმ პირობებში, როდესაც კანონმდებლობის ლიბერალიზაციაზე ვსაუბრობთ.*
8. უნდა გადაისინჯოს მშენებლობის პროექტების ექსპერტიზის საკითხი. ამჟამად ექსპერტიზა სავალდებულოა სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაფინანსებული ობიექტების პროექტებზე და იმ პროექტებზე, რომელთა ღირებულება შეადგენს 500 000 ლარს. *ექსპერტიზის ეს სისტემა ცალსახად შესაცვლელია. ექსპერტიზის სავალდებულობა უნდა დადგინდეს სხვა კრიტერიუმების მიხედვით, როგორცაა ობიექტის დანიშნულება, პარამეტრები, განთავსების ადგილი. გარდა ამისა უნდა შეიცვალოს ექსპერტიზის ჩამტარებელი სუბიექტი. ამჟამად სახელმწიფო ექსპერტიზას ატარებს მხოლოდ ერთი სუბიექტი – სახელმწიფოს 100%-ანი წილობრივი მონაწილეობით შექმნილი შპს. ექსპერტიზის ჩატარების უფლება უნდა მიენიჭოს ნებისმიერ ლიცენზირებულ კომპანიას.*
9. პრობლემატურია უშუალოდ მშენებლობის პროცესზე ზედამხედველი ორგანოს - არქმშენინსპექციის საქმიანობა. არქმშენინსპექცია რეალურად ახდენს მშენებლობის შემოწმებას ყოველგვარი ბრძანებისა თუ შეტყობინების გარეშე, რაც გარკვეულწილად აფერხებს სამშენებლო საქმიანობას. არქმშენინსპექციის ზედამხედველობა მეწარმეებთან მიმართებაში წარმოადგენს სამეწარმეო საქმიანობის კონტროლს, რომელიც ცალკეული გამონაკლისების გარდა შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ სასამართლოს ბრძანების საფუძველზე. მნიშვნელოვანია მოხდეს მშენებლობის პროცესზე ზედამხედველობის მკაცრი რეგლამენტაცია და შეიზღუდოს არქმშენინსპექციის უფლებები. არქმშენინსპექციას არ უნდა ჰქონდეს უფლება თვითნებურად, ყოველგვარი დასაბუთების გარეშე შევიდეს მშენებარე ობიექტზე და შეამოწმოს იგი. მშენებარე ობიექტზე შესვლა და შემოწმება უნდა ხდებოდეს მხოლოდ სასამართლოს ბრძანების საფუძველზე. მშენებლობის მნიშვნელობიდან გამომდინარე შესაძლებელია გათვალისწინებულ იქნეს მშენებარე ობიექტის დათვალიერების უფლება ნებართვის მფლობელისადმი წინასწარ (ერთი სამუშაო დღით ადრე



მაინც) შეტყობინების შემდეგ. ამ დათვალიერების შედეგები შეიძლება გახდეს შემოწმებაზე სასამართლო ბრძანების გამოთხოვის საფუძველი. წინააღმდეგ შემთხვევაში არქმშენინსპექციის თვითნებური და ხშირი შემოწმება შესაძლებელია გახდეს მშენებლობის პროცესის შემაფერხებელი ფაქტორი.

10. მშენებლობის სფეროში მნიშვნელოვანი ნორმატიული ხასიათის პრობლემა იქმნება სანებართვო პირობების შემოწმებასთან დაკავშირებით. „სამეწარმეო საქმიანობის ლიცენზიის და ნებართვის გაცემის საფუძვლების შესახებ“ კანონით ნებართვის გამცემი ამოწმებს სანებართვო პირობის შესრულებას (როგორც ნებართვის გაცემამდე, ისე გაცემის შემდეგ). რეალურად მშენებლობის ნებართვის გაცემის შემდეგ ნებართვის გამცემი ორგანო არ ახორციელებს სანებართვო პირობების შემოწმებას და ეს ფუნქცია გადაცემული აქვს არქმშენინსპექციას. აღნიშნული იწვევს ფუნქციების დუბლირებასა და ერთმანეთში აღრევას. აქედან გამომდინარე, დგება საკითხი, არქმშენინსპექციის არსებობის მიზანშეწონილობის შესახებ. აუცილებელია საკანონმდებლო დონეზე გამოსწორდეს ზემოაღნიშნული ხარვეზი და ამ ორი ორგანოს ფუნქციები გაიმიჯნოს, ანდა არქმშენინსპექცია მიუერთდეს ნებართვის გამცემ ორგანოს.

## პრაქტიკული ხასიათის პრობლემები

მშენებლობის სფეროს მარეგულირებელ კანონმდებლობაში არსებული პრობლემების გარდა, არსებობს პრაქტიკული ხასიათის პრობლემებიც, რომლებიც არანაკლებ ყურადღებას იმსახურებს, მითუმეტეს იმ პირობებში, როდესაც კანონის შეუსრულებლობასთან გვაქვს საქმე. აღნიშნული პრობლემები გამოვლინდა მშენებლობის სფეროში დასაქმებულ მეწარმეებთან (თბილისის მასშტაბით) ურთიერთობის საფუძველზე. განვიხილოთ მათ შორის უმნიშვნელოვანესები:

1. თბილისში ხშირია შემთხვევები, როდესაც არ ხდება მშენებლობის პროცესში კანონით დადგენილი ვადების დაცვა, მაგ.: ნებართვის გაცემის, პროექტის შეთანხმების და ა.შ. არ ხდება აგრეთვე ვადის გასვლის შემდეგ რაიმე რეაგირება ადგილობრივი მმართველობის არქიტექტურის სამსახურის მიერ. ამის მიზეზი შეიძლება იყოს ხელმძღვანელ თანამდებობების პირთა ხშირი ცვლა და ამ თანამდებობებზე დანიშნული პირების გამოუცდელობა.
2. თბილისში ხშირია შემთხვევები, როდესაც ხდება მერიის მიერ მშენებლობის უსაფუძვლოდ შეჩერება. აღნიშნული ფაქტი აშკარა კანონდარღვევას წარმოადგენს და ყოველად მიუღებელია. ასევე არ არსებობს პრეცედენტი იმისა, რომ მენაშენეს აუნაზღაურდეს ზარალი მშენებლობის უსაფუძვლო შეჩერების შემთხვევაში.

აუცილებელია აღნიშნული პრეცედენტების მოსპობა და სახელმწიფო სტრუქტურების მიერ კანონის დაცვა, რაც კარგ სამსახურს გაუწევს

იგივე ამ სფეროში დასაქმებულ მეწარმეების სამართლებრივი კულტურის ჩამოყალიბებას.

3. ხშირია შემთხვევა, როდესაც ადგილობრივი მმართველობის არქიტექტურის სამსახურის მიერ ხდება ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესის მოთხოვნათა უხეში დარღვევა. მაგალითად, ზეპირი მოსმენის სხდომაზე დაინტერესებული პირების (მეზობლების) მოუწვეველობა. როგორც ცნობილია მშენებლობის ნებართვა სწორედ იმიტომ გაიცემა საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესით, რათა უზრუნველყოფილ იქნეს საჯაროობის მაღალი დონე, შესაბამისად წარმოებაში მონაწილეობას იღებდეს ნებისმიერი დაინტერესებული თუ მესამე პირი. ზემოაღნიშნული დარღვევის განმეორების შემთხვევაში კი საერთოდ აზრი ეკარგება ყოველგვარ მცდელობას კანონმდებლობის ლიბერალიზაციისა თუ საჯაროობის ხარისხის გაზრდისა. აღნიშნული ფაქტი შემდგომ ხდება სასამართლოში საჩივრის შეტანის საფუძველი, რაც საბოლოო ჯამში აფერხებს მშენებლობის პროცესს, მითუმეტეს თუ გავითვალისწინებთ იმას, რომ სასამართლო პროცესები ძალზედ იწველება დროში.

4. მშენებლობის სფეროში დასაქმებული მეწარმეები უკმაყოფილებას გამოთქვამენ თელასის მოთხოვნის მიმართ, კერძოდ ეს უკანასკნელი ავალდებულებს მენაშენეს ინფრასტრუქტურულად განუვითარებელ ტერიტორიაზე გაიყვანოს ელექტროგადამცემი სადენები და შემდეგ საკუთრებაში გადასცეს მას.

ჩვენი აზრით, აღნიშნული მოთხოვნა არასამართლიანია და მენაშენეს არ უნდა ევალდებოდეს ობიექტის ელექტროენერჯით უზრუნველყოფა. აღნიშნული ფაქტი უნდა ატარებდეს ნებაყოფლობით ხასიათს.

ಶ ಾ ಣ ಾ ಳ ಳ ಳ

**ქალაქ თბილისის ტერიტორიის ზონებისა და ქვეზონების  
საზღვრების აღწერა**

პირველი ზონა (ცენტრალური)  
მოიცავს 16 ქვეზონას /1-16 ქვეზონები /

**პირველი ქვეზონა**

ჩრდილო - დასავლეთიდან შემოსაზღვრება ვარაზის ხევით და კეკელიძის ქუჩით. სამხრეთიდან - ლერმონტოვის ქუჩით. ჩრდილო - აღმოსავლეთიდან - კოსტავას, ქიაჩელის და თაბუკაშვილის ქუჩებით. აღმოსავლეთიდან - პუშკინის ქუჩით. სამხრეთ- დასავლეთიდან - ხორავას, ჭოველიძის, ხანძთელის, ოძელაშვილის და ინგოროყვას ქუჩებით.

**მე-2 ქვეზონა**

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრება ჭავჭავაძის გამზირის ჩრდილოეთ განაშენიანების ზონის საზღვრით. დასავლეთიდან - ყიფშიძის და მიშველაძის ქუჩებით. სამხრეთიდან - ფალიაშვილის ქუჩით. აღმოსავლეთიდან - კეკელიძის ქუჩით.

**მე-3 ქვეზონა**

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრება კანდელაკის ქუჩით. ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან-შარტავას ქუჩით, სააკაძის მოედნით, მდინარე მტკვრის მარჯვენა სანაპიროთი ვახუშტის ხიდიდან მეტეხის ხიდამდე. სამხრეთიდან - ბეთლემის, აბო-თბილელის და ლერმონტოვის ქუჩებით. დასავლეთიდან - ც. დადიანის და პუშკინის ქუჩებით. სამხრეთდასავლეთიდან - თაბუკაშვილის, ქიაჩელის, ნიკოლაძის და კოსტავას ქუჩებით. შემდეგ ვარაზის ხევის ქვედა ნაწილის გავლით კვეთს ზოოპარკის ტერიტორიას და გადის ჩაილურის, ქარელის და ბახტრიონის ქუჩებზე. დასავლეთიდან შემოსაზღვრება ცინცაძისა და გამრეკელის ქუჩებით და გამსახურდიას გამზირით.

**მე-4 ქვეზონა**

ჩრდილო-დასავლეთიდან შემოსაზღვრება უ. ჩხეიძის, უზნაძის და პასტერის ქუჩებით, აღმაშენებლის გამზირით, ტოვსტონოგოვის, წინამძღვრიშვილის და კლდიაშვილის ქუჩებით. ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან - ჩუბინიშვილის ქუჩით. სამხრეთ-აღმოსავლეთიდან - მერკვილაძის ქუჩით, აღმაშენებლის გამზირით და ვარციხის ქუჩით. სამხრეთდასავლეთიდან - მდინარე მტკვრის მარცხენა სანაპიროთი - უ. ჩხეიძის ქუჩის შესახვევიდან ვარციხის ქუჩის ჩასახვევამდე.

**მე-5 ქვეზონა**

(რიყის ტერიტორია) დასავლეთიდან შემოსაზღვრება - მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპიროთი - ბარათაშვილის ხიდიდან მეტეხის ხიდამდე. აღმოსავლეთიდან - ბარათაშვილის აღმართით, ხოლო სამხრეთიდან - ღვინის აღმართით.

**მე-6 ქვეზონა**

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრება ნუცუბიძის და კანდელაკის ქუჩებით.

აღმოსავლეთიდან - გამსახურდიას გამზირით, გამრეკელის, ცინცადის, ბახტრიონის, ქარელისა და ჩაილურის ქუჩებით, შემდეგ კვეთს ზოოპარკის ტერიტორიას ვარაზის ხევადუ სამხრეთ საზღვარი მიუყვება ჭავჭავაძის გამზირის განაშენიანებული ტერიტორიის ჩრდილოეთ საზღვარს, შემდეგ ყიფშიძის ქუჩის გავლით ჩადის მიშველაძის ქუჩაზე და კვეთს ვაკის პარკის ტერიტორიას უცხო ენების ინსტიტუტამდე. თამარაშვილის ქუჩის გავლით მიუყვება მდ. ვერეს ხეობას იყალთოს მთამდე, იყალთოს მთიდან ეშვება ცინცადის ქუჩამდე და ცინცადის ქუჩის გავლით გადის თამარაშვილის ქუჩაზე იპოდრომის შესასვლელთან. დასავლეთიდან შემოსაზღვრულია ვაჟა-ფშაველას მესამე შესახვევით, ალ. ყაზბეგის გამზირით და სხირტლაძის ქუჩით.

#### მე-7 ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრება მუშტაიდის პარკის ტერიტორიაზე გამავალი - საგურამოს ქუჩის გასწვრივი ხაზით, მაიაკოვსკის და ცაბაძის ქუჩებით. აღმოსავლეთიდან ი. წინამძღვრიშვილის ქუჩით, სამხრეთ - აღმოსავლეთიდან - ტოვსტონოგოვის ქუჩით, აღმაშენებლის გამზირით, პასტერის, უზნაძის და ჩხეიძის ქუჩებით. დასავლეთიდან - მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპიროთი - მუშტაიდის პარკიდან უ. ჩხეიძის ქუჩამდე.

#### მე-8 ქვეზონა

ჩრდილოეთით შემოსაზღვრება ფალიაშვილის ქუჩით. ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან - ხორავას, ჭოველიძის, ზანდუკელის, ოძელაშვილის, ინგოროყვას, ლერმონტოვის, აბო თბილელის და ბეთლემის ქუჩებით. სამხრეთ-დასავლეთიდან - მიშველაძის, ტ. ტაბიძის მცხეთის, გოგებაშვილის და პ. კაკაბაძის ქუჩებით. სამხრეთიდან - კომკავშირის ხეივანით.

#### მე-9 ქვეზონა

ჩრდილო-დასავლეთიდან - შემოსაზღვრება მერკვილაძის ქუჩით, აღმაშენებლის გამზირით და ვარციხის ქუჩით. აღმოსავლეთიდან - ჩიქობავას ქუჩით; სამხრეთ- დასავლეთიდან - მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპიროთი - ვარციხის ქუჩიდან ბარათაშვილის ხიდამდე.

#### მე-10 ქვეზონა

დასავლეთიდან შემოსაზღვრება ღვინის აღმართით და არმაზის ქუჩით, ჩრდილოეთიდან ფალავას და წურწუმიას ქუჩებით. აღმოსავლეთიდან - თელავის ქუჩით. სამხრეთიდან - მტკვრის მარცხენა სანაპიროთი - მეტეხის ხიდიდან გვირაბის გამოსასვლელამდე.

#### მე-11 ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრება მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროთი - მეტეხის ხიდიდან ორთაჭალჭესამდე. სამხრეთიდან - გრიშაშვილის ქუჩით.

#### მე-12 ქვეზონა

ჩრდილო-დასავლეთიდან - შემოსაზღვრება ვახუშტი ბაგრატიონის ქუჩით. ჩრდილოაღმოსავლეთიდან - თევდორე მღვდლის, ფიროსმანის და ჩიტაიას ქუჩებით. სამხრეთ დასავლეთიდან - მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპიროთი - ვახუშტის ხიდიდან მუშტაიდის პარკის ტერიტორიამდე, შემდეგ საზღვარი კვეთს მუშტაიდის პარკის ტერიტორიას საგურამოს ქუჩის გასწვრივი ხაზით და გადის მაიაკოვსკის, ცაბაძის, ილ. წინამძღვრიშვილის და ჩუბინაშვილის ქუჩებზე.

### მე-13 ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია ნუცუბიძის ქუჩით. სამხრეთიდან - უნივერსიტეტის ქუჩით. დასავლეთიდან - სანდრო ეულის ქუჩით. აღმოსავლეთიდან - ვაჟა-ფშაველას მე-3 შესახვევით, ალ. ყაზბეგის გამზირით და გ. სხირტლაძის ქუჩით.

### მე-14 ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრება მდ. ვერეს ხეობით თამარაშვილის ქუჩამდე, კვეთს ვაკის პარკის ტერიტორიას და მიშველაძის ქუჩით გადის ტ. ტაბიძის, მცხეთის და გოგებაშვილის ქუჩებზე. სამხრეთიდან - შემოსაზღვრება ზემო ვაკის დასახლების განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრით.

### მე-15 ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია ს. ცინცაძის ქუჩით. შემდეგ ადის იყალთოს მთაზე და მიუყვება მდ. ვერეს ხეობას თამარაშვილის ქუჩამდე. დასავლეთიდან ესაზღვრება თამარაშვილის ქუჩა.

### მე-16 ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია გუთნის და საბადურის ქუჩებით და ქ. წამებულის გამზირით. სამხრეთიდან - მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპიროთი - გვირაბის გამოსასვლელიდან შავი ზღვის ქუჩამდე. დასავლეთიდან - თელავის ქუჩით. აღმოსავლეთიდან - შავი ზღვის ქუჩით.

## მეორე ზონა (შუალედური) მოიცავს 19 ქვეზონას /17-35 ქვეზონები/

### მე-17 ქვეზონა

ჩრდილო-დასავლეთიდან შემოსაზღვრულია გაგარინის ქუჩით. სამხრეთ-დასავლეთიდან უ. შარტავას ქუჩით. აღმოსავლეთიდან - მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროთი - "ვეფხვი და მოყმე"-ს ძეგლიდან ვახუშტის ხიდამდე. სამხრეთიდან - სააკაძის მოედნით და ვახუშტის ხიდით.

### მე-18 ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია გვეტაძის, სპ.კედიას და დეპოს ქუჩებით. აღმოსავლეთიდან - ცოტნე დადიანის ქუჩით. სამხრეთ-დასავლეთიდან - ფიროსმანის, თევდორე მღვდლის, ვახუშტი ბაგრატიონის და აგლაძის ქუჩებით.

### მე-19 ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია ზაზიაშვილის ქუჩით. აღმოსავლეთიდან - გოცირიძის, თოიძის და მესხიშვილის ქუჩებით. სამხრეთ-დასავლეთიდან - ქეთევან წამებულის მოედნით, ბარათაშვილის აღმართით, ხეთაგუროვის, ჩიტაიას და ჩიქობავას ქუჩებით.

### მე-20 ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია ახმეტელის და ახალდაბის ქუჩებით. აღმოსავლეთიდან - ცოტნე დადიანის ქუჩით. სამხრეთ - აღმოსავლეთიდან - აგლაძის, კედიას და დეპოს ქუჩებით. დასავლეთიდან - გელოვანის

გამზირიდან დასავლეთით 200 - მეტრიანი ზოლით და მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპიროთი - ახმეტელის ქუჩიდან ვახუშტის ხილამდე.

#### 21-ე ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია ზემო ვეძისის განაშენიანებული ტერიტორიის ზონის საზღვრით. სამხრეთიდან - კანდელაკის ქუჩით. დასავლეთიდან - დელისის ქუჩით. აღმოსავლეთიდან - გაგარინის ქუჩით.

#### 22-ე ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია ნუცუბიძის ქუჩის ინდ. განაშენიანების ზოლის საზღვრით, სამხრეთიდან - ნუცუბიძის ქუჩით. აღმოსავლეთიდან - დელისის ქუჩით. დასავლეთიდან - ვაჟა-ფშაველას მე-5 კვარტლით.

#### 23-ე ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან ზონას ესაზღვრება მეტროს სადგური "ნაძალადევი". დასავლეთიდან - დადიანის ქუჩა. სამხრეთიდან - ზაზიაშვილის ქუჩა. აღმოსავლეთიდან - ე. მანჯგალაძის ქუჩა.

#### 24-ე ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია ცუცქერიძის და დმანისის ქუჩებით, რკინიგზის მაგისტრალით - დმანისის ქუჩიდან შავი ზღვის ქუჩამდე და აწყურის ქუჩით. აღმოსავლეთიდან - მახათას წყლის ხეობით. სამხრეთ-დასავლეთიდან - წურწუმიას, თელავის, გუთნის და საბადურის ქუჩებით, ქეთევან წამებულის გამზირით და შავი ზღვის ქუჩით.

#### 25-ე ქვეზონა

ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან შემოსაზღვრულია გრიშაშვილის და გ. გულუას ქუჩებით ხილამდე და შემდეგ მ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროს 350-მეტრიანი სიგრძის მონაკვეთით. სამხრეთ-დასავლეთიდან - გორგასლის ქუჩის სამხრეთ-დასავლეთით 200 - მეტრიანი ზოლით.

#### 26-ე ქვეზონა

მოიცავს ბაგების დასახლების განაშენიანებულ ტერიტორიას.

#### 27-ე ქვეზონა

მოიცავს დაბა წყნეთის განაშენიანებულ ტერიტორიას.

#### 28-ე ქვეზონა

მოიცავს დაბა ოქროყანის განაშენიანებულ ტერიტორიას.

#### 29-ე ქვეზონა

ჩრდილოეთ-დასავლეთიდან შემოსაზღვრულია ნუცუბიძის ფერდობის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრით. სამხრეთიდან - ნუცუბიძის ქუჩის ინდ. განაშენიანების საზღვრით. აღმოსავლეთიდან - დელისის ქუჩით.

#### 30-ე ქვეზონა

ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან შემოსაზღვრულია უნივერსიტეტის და თამარაშვილის ქუჩებით. ზემო ვაკის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრით, პ. კაკაბაძის ქუჩით და კომკავშირის ხეივანით. სამხრეთით ეს ზონა მოიცავს კუს ტბის მიმდებარე ტერიტორიას, ზემო ვაკის განაშენიანების

საზღვრის სამხრეთ ტერიტორიებს, მამადავითის და ბოტანიკური ბაღის ტერიტორიებს.

### 31-ე ქვეზონა

ჩრდილოეთ-აღმოსავლეთით შემოსაზღვრულია გორგასაღის ქუჩის დასავლეთით 200-მეტრიანი ზოლის საზღვრით. აღმოსავლეთით მოიცავს აღმოსავლეთ კრწანისის განაშენიანებულ ტერიტორიას. სამხრეთით მიუყვება მდინარე დუქნისხევის ხეობას.

### 32-ე ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია რკინიგზის მაგისტრალით - შავი ზღვის ქუჩიდან მიქელაძის ქუჩამდე და კახეთის გზატკეცილის ჩრდილოეთით 200 მეტრიანი ზოლით. დასავლეთიდან - შავი ზღვის და აწყურის ქუჩები, მახათას წყლის ხეობით და მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროთი - მახათას წყლის შესართავიდან გ. გულუას ხიდამდე. სამხრეთ-დასავლეთიდან - სამგორის ქუჩით და რკინიგზის მაგისტრალის ჩიხით.

### 33-ე ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია ხუდადოვის ქუჩით. სამხრეთიდან - ცუცქირიძის და დმანისის ქუჩებით. დასავლეთიდან - ე. მანჯგალაძის, თოიძის და მესხიშვილის ქუჩებით, აღმოსავლეთიდან - რკინიგზის მაგისტრალით-დმანისის ქუჩიდან ლამის ქუჩამდე და ლამის ქუჩაზე რკინიგზის მაგისტრალზე გადასასვლელი ხიდიდან ჩრდილოეთით პერპენდიკულარული ხაზით ხუდადოვის ქუჩამდე.

### 34-ე ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია გლდანი-დიღომის შემაერთებელი მაგისტრალით. დასავლეთიდან - საქართველოს სამხედრო გზით. სამხრეთიდან - ახმეტელის და ახალდაბის ქუჩებით. აღმოსავლეთიდან - რკინიგზის მაგისტრალით - გლდანი - დიღომის შემაერთებელი ხიდიდან ქსნის ქუჩამდე, ქსნის ქუჩით და გურამიშვილის გამზირით.

### 35-ე ქვეზონა

აღმოსავლეთიდან შემოსაზღვრულია - საქართველოს სამხედრო გზით და მარშალ გელოვანის გამზირით. დასავლეთით მოიცავს დიდი დიღომის განაშენიანებულ ტერიტორიას, სოფელ დიღომის უკიდურეს აღმოსავლეთ ნაწილს და ვაშლიჯვარის დასახლების განაშენიანებულ ტერიტორიას.

მესამე ზონა (პერიფერიული)  
მოიცავს 18 ქვეზონას /36-53 ქვეზონა/

### 36-ე ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია წყალსადენის, ფეიქრების და გუდამაყრის ქუჩებით. სამხრეთიდან - ხუდადოვის ქუჩით. დასავლეთიდან - ქსნის ქუჩით და გურამიშვილის გამზირით. აღმოსავლეთიდან - გლინკას, ნაგომარის, ჟინვალის, კნოლევის, იმერეთის, ლეჩხუმის და კურნატოვის ქუჩებით.

### 37-ე ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია ხარაბაძის, წულუკიძის და ხომლეღის



ქუჩებით. სამხრეთიდან - მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპიროთი - გულუას ხიდიდან შავნაბადას ასახვევამდე. დასავლეთიდან - მესხეთის ქუჩის დასაწყისით, კახეთის გზატკეცილით, სამგორის ქუჩით და რკინიგზის მაგისტრალის ჩიხით. დასავლეთიდან - თრიალეთის ქუჩით, კახეთის გზატკეცილით, მოსკოვის გამზირზე, რკინიგზის მაგისტრალზე გადასასვლელი ხიდიდან სამხრეთით პერპენდიკულარული ხაზით მდ. მტკვრამდე.

#### 38-ე ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია სასოფლო-სამეურნეო ინსტიტუტის ტერიტორიით. სამხრეთიდან - გლდანი - დიღომის შემართებელი მაგისტრალით. აღმოსავლეთიდან - სასოფლო - სამეურნეო ინსტიტუტის დასახლების ტერიტორიით და საქართველოს სამხედრო გზის აღმოსავლეთი და დასავლეთი 200-მეტრიანი ზოლით.

#### 39-ე ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია ჟინვალის ქუჩით. სამხრეთიდან - არსენალის ხევით. დასავლეთიდან - კნოლევის, იმერეთის, ლეჩხუმის და კურნატოვის ქუჩებით. აღმოსავლეთიდან - ნაძალადევის ჩრდილოეთი ნაწილის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრით, ნაძალადევის სამხრეთი ნაწილის ტერიტორიის ც. დადიანის ქუჩიდან 600 მეტრიანი ზოლით და ჩუღურეთის დასახლების განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრით.

#### მე-40 ქვეზონა

მოიცავს ლისის ტბის სამხრეთ ტერიტორიას ნუცუბიძის ფერდობების განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვრამდე.

#### 41-ე ქვეზონა

მოიცავს ტერიტორიას თბილისის ზღვის დასავლეთი ნაწილის სანაპირო ზოლიდან შემოსავლელ გზამდე.

#### 42-ე ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია არსენალის ხევით, სომხეთის ქუჩით, პეტრე-პავლეს სასაფლაოზე ჩრდილოეთით გამავალი გზით, უშაკოვის და ტვიშის ქუჩებით და ვარკეთილის ზედა პლატოთი. სამხრეთიდან - რკინიგზის მაგისტრალით - არსენალის ხევიდან მიქელაძის ქუჩის ასახვევამდე, კახეთის გზატკეცილით მესხეთის ქუჩამდე, ხარაბაძის, წულუკიძის, ხომღელის და თრიალეთის ქუჩებით. დასავლეთი საზღვარი თრიალეთის ქუჩით ჩამოდის კახეთის გზატკეცილზე, ჩადის მოსკოვის გამზირზე რკინიგზის მაგისტრალზე გადასასვლელ ხიდიდან და პერპენდიკულარული ხაზით უერთდება მდ. მტკვარს. აღმოსავლეთიდან - შემოსაზღვრულია გახოკიძის ქუჩით, კახეთის გზატკეცილიდან რკინიგზის მაგისტრალამდე ჩამავალი ხაზით და რკინიგზის მაგისტრალიდან მდ. მტკვრამდე ჩამავალი ხაზით.

#### 43-ე ქვეზონა

მოიცავს შავნაბადის განაშენიანებულ ტერიტორიას.

#### 44-ე ქვეზონა

ჩრდილო-დასავლეთიდან ესაზღვრება მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპირო - ქალაქის ადმინისტრაციული საზღვრიდან გლდანი - დიღომის შემართებელ ხიდამდე სამხრეთიდან - გლდანი- დიღომის შემართებელი მაგისტრალი.

სამხრეთ-დასავლეთიდან - საქართველოს სამხედრო გზის სამხრეთ დასავლეთ 200-მეტრიანი ზოლი.

45-ე ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან ესაზღვრება მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპირო. სამხრეთიდან - გორგასალის ქუჩის განაშენიანებული ტერიტორიის საზღვარი და ვრცელდება დასავლეთიდან აღმოსავლეთისაკენ 1.5 კმ-იანი მონაკვეთის ფარგლებში.

46-ე ქვეზონა

ჩრდილო-დასავლეთიდან შემოსაზღვრულია თიანეთის გზატკეცილით, რკინიგზის მაგისტრალით - შატილის ქუჩის ჩასახვევიდან ქსნის ქუჩამდე. ჩრდილო-აღმოსავლეთიდან - ომის გმირების ქუჩით. სამხრეთ - აღმოსავლეთით - მდ. ხევძმარის ხეობით, ურეკის, ჟენტის და ჩარგლის ქუჩებით. სამხრეთიდან - ქსნის, წყალსადენის, ფეიქრების და გუდამაყრის ქუჩებით.

47-ე ქვეზონა

დასავლეთიდან შემოსაზღვრულია მდ. მტკვრის მარცხენა სანაპიროთი - რევოლუციის ქუჩიდან ხევძმარის ხეობამდე. ზონა მოიცავს ზემო ავჭალის, ავჭალის, გლდანის, თემქის, სანზონის და მუხიანის დასახლებების საცხოვრებელი მასივების ტერიტორიებს.

48-ე ქვეზონა

მოიცავს ლოტკინის გორის განაშენიანებულ ტერიტორიას. სამხრეთიდან შემოსაზღვრულია ხუდადოვის ქუჩით. ამ ზონის მეორე ნაწილი ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია ვაშლიჯვარის დასახლების განაშენიანებული ტერიტორიის სამხრეთი საზღვრით, სამხრეთიდან ზემო ვეძისის განაშენიანებული ტერიტორიის ჩრდილოეთი საზღვრით, აღმოსავლეთიდან გელოვანის გამზირის დასავლეთ 200-მეტრიანი ზოლით და დასავლეთით ვრცელდება საშუალოდ 500 მ-ის ფარგლებში.

49-ე ქვეზონა

მოიცავს ელიას, ვაზისუბნის და ზემო ვარკეთილის დასახლებების განაშენიანების ტერიტორიებს.

50-ე ქვეზონა

ზონის ჩრდილოეთი საზღვარი მიუყვება ქვემო სამგორის არხს. სამხრეთით - მოიცავს ორხევის, აეროპორტის, ქვემო ალექსეევკის და ალექსეევკის დასახლებების განაშენიანებულ ტერიტორიებს.

51- ქვეზონა

ჩრდილოეთიდან შემოსაზღვრულია მდ. მტკვრის მარჯვენა სანაპიროთი - რუსთავის გზატკეცილის დასაწყისიდან თბილისის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრამდე. დასავლეთით მოიცავს თელეთის გზატკეცილის 400 მ. სიგანის ზოლს ქალაქის ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ საზღვრამდე. სამხრეთ-აღმოსავლეთით - სოღანლუღის ტერიტორიას.

52-ე ქვეზონა

მოიცავს ტერიტორიას თბილისის ზღვის აღმოსავლეთ სანაპირო ზოლიდან შემოსასვლელ გზამდე.

53-ე ქვეზონა

დარჩენილი  
საზღვრამდე.

ტერიტორია

თბილისის

ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ