



ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



დადგენილება № 6-14

„ 26 „ დეკემბერი 2025 წ

ქ. თბილისი

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის
დამცავ ზონაში მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის
წესის დამტკიცების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“
მე-16 მუხლის მე-2 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტის, 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის, „ტექნიკური
რეგლამენტის – დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების
რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს
მთავრობის 2014 წლის 15 იანვრის №59 დადგენილებით დამტკიცებული „ტექნიკური
რეგლამენტი - „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების
რეგულირების ძირითადი დებულებების“ 34-ე მუხლის და „ქ. თბილისის
მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების
წესების დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2016
წლის 24 მაისის N14-39 დადგენილებით დამტკიცებული „ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების
წესების“ 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად ქალაქ თბილისის
მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1.

დამტკიცდეს „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული
მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების
გამოსყიდვის წესი“, დანართის შესაბამისად.

მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს 2026 წლის პირველი იანვრიდან.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

ზურაბ აბაშიძე

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის წესი

**თავი I
ზოგადი დებულებები**

მუხლი 1. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის წესის საფუძველი, მიზანი და რეგულირების სფერო

1. „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის წესი“ (შემდგომში - წესი) არეგულირებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (შემდგომში - მუნიციპალიტეტი) ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის და შემდგომში ამ ტერიტორიის განვითარება/გამოყენების პირობებსა და პროცედურას.

2. წესის მიზანია დედაქალაქის ტერიტორიაზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში:

ა) ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვა და მათ ადგილას ახალი და მდგრადი შენობა-ნაგებობების განთავსება ან კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ღონისძიებების განხორციელება;

ბ) ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობის უზრუნველყოფა;

გ) ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების ხელშეწყობა;

დ) დედაქალაქის იერსახეზე ზრუნვა.

3. წესის განხორციელების საფუძველია, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის წლიური ბიუჯეტით გათვალისწინებული შესაბამისი პროგრამა/ქვეპროგრამა.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება .

ამ წესში გამოყენებული ტერმინები წესის მიზნებისთვის განიმარტება შემდეგნაირად:

ა) ავარიული საცხოვრებელი სახლი - მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლისა), რომელთა ავარიულობის ხარისხი არის V ან IV კატეგორია და უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარება დემონტაჟს ან უკვე განხორციელდა დემონტაჟი;

ბ) დაინტერესებული პირები - ავარიული საცხოვრებელი სახლის ყველა მესაკუთრე/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრი;

გ) ნაგებობა - სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული;

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

ე) ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვა - ავარიული საცხოვრებელი სახლის ყიდვა და მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრაცია, ისე რომ დაცული იქნას დაინტერესებული პირების საკუთრების უფლება და სხვა კანონიერი ინტერესები;

ვ) პროექტის განმახორციელებელი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი „თბილისის განვითარების ფონდი“ (ს/ნ 404384974) (შემდგომში - ფონდი)

თავი II

ავარიული საცხოვრებელი სახლების გამოსყიდვის განმახორციელებელი პირი და მასზე მიმართვის საფუძვლები

მუხლი 3. ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის განმახორციელებელი პირი
ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვას ახორციელებს პროექტის განმახორციელებელი.

მუხლი 4. ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის შედეგად წარმოშობილი უძრავი ქონება
ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის შედეგად წარმოშობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონება განიკარგება კანონმდებლობით განსაზღვრული წესის შესაბამისად პროექტის განმახორციელებლის მიერ.

მუხლი 5. ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის წინაპირობები

1. ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვა დაიშვება თუ დაკმაყოფილებულია ყველა შემდეგი პირობა:

- ა) შენობა-ნაგებობა ან/და მისი მზიდი კონსტრუქციული ელემენტები არის ავარიული და ავარიულობის ხარისხი მიეკუთვნება V ან IV კატეგორიას;
- ბ) შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი არ უნდა ახდენდეს ზეგავლენას მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობაზე, ან გათვალისწინებულია ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული პირობები;
- გ) შენობა-ნაგებობის გამოსყიდვაზე არსებობს დაინტერესებული პირების თანხმობა და წარმოდგენილია განცხადება ამ წესის მე-6 მუხლის შესაბამისად;
- დ) დაინტერესებული პირის საკუთრების ობიექტი არის უფლებრივად უნაკლო, ან არის შესაძლებლობა, რომ გამოსასყიდი თანხის სანაცვლოდ გახდეს უფლებრივად უნაკლო.

2. იმ შემთხვევაში, როცა მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ერთზე მეტი შენობა-ნაგებობა, ამ მიწის ნაკვეთზე ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის პროცესი ამ წესის შესაბამისად წარიმართება, თუ ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ავარიულობის ხარისხი წარმოდგენილი იქნება მიწაზე განთავსებულ ერთ-ერთ საცხოვრებელ შენობა-ნაგებობაზე მაინც.

3. თუ ავარიული საცხოვრებელი სახლის მიწაზე განთავსებული რომელიმე შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი ახდენს გავლენას მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობაზე, აუცილებელია განხორციელდეს ასევე მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არსებული ყველა შენობა-ნაგებობის საკუთრების გამოსყიდვა (მიუხედავად მათი ავარიულობის ხარისხისა). ასეთ შემთხვევაში საჭიროა წარმოდგენილი იქნას მომიჯნავე

მიწის ნაკვეთზე განთავსებული ყველა შენობა-ნაგებობის ყველა მესაკუთრის/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობა საკუთრების გამოსყიდვასთან დაკავშირებით და ასევე ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული რომელიმე შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი რომ არ ახდენს გავლენას სხვა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობაზე, რაც დასტურდება სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული დოკუმენტით (წინააღმდეგ შემთხვევაში, ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის პროცესი ვერც ამ კონკრეტულ ავარიულ საცხოვრებელ სახლთან მიმართებით ვერ განხორციელდება).

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, თუ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული რომელიმე შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი ახდენს გავლენას სხვა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობაზე, გამოიყენება ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული პირობები.

5. დაინტერესებული პირების თანხმობა არ იქნება მიჩნეული არასრულად, თუ მას არ ახლავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის – პრივატიზაციის ხელშეკრულების მხარედ აღრიცხული იმ პირის წერილობითი ნება, რომელიც არაიდენტიფიცირებადი სუბიექტია.

მუხლი 6. ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის მიზნით წარმოსადგენი დოკუმენტაცია

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

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) დაინტერესებული პირების წერილობითი თანხმობა ავარიული სახლის გამოსყიდვის თაობაზე, სადაც ასევე აღნიშნული იქნება, რომ მათ არ ექნებათ პრეტენზია და თანახმა არიან თავიანთი საკუთრება მუნიციპალიტეტის მიერ გამოსყიდული იქნას სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ შეფასებული ღირებულების შესაბამისად. ამასთან, თუ დაინტერესებულ პირთაგან რომელიმე სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტია, მათი თანხმობა სავალდებულო არ არის;

ბ) დაინტერესებული პირების წერილობითი თანხმობა, რომ ის უძრავი ქონება, რომელიც არ ექვემდებარება გამოსყიდვას, გადაეცემა მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში უსასყიდლოდ, უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში.

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

დ) შენობა-ნაგებობის არსებული მდგომარეობის ამსახველი ფოტოები;

ე) ამ წესის მე-5 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, მათ შორის, იმავე პუნქტებით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია.

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

ა) დაინტერესებული პირები წარმოადგენენ გამოსასყიდი ავარიული საცხოვრებელი სახლის მესაკუთრეებს;

ბ) გამოსასყიდი ავარიული საცხოვრებელი სახლი ან/და მისი მზიდი კონსტრუქციული ელემენტები ავარიულობის ხარისხის მიხედვით მიეკუთვნება V ან IV კატეგორიას, რაც დასტურდება დაინტერესებული პირების მიერ წარმოდგენილი შენობა-ნაგებობის ან/და მისი მზიდი კონსტრუქციული ელემენტების ავარიულობის ხარისხის (შესაბამისი კატეგორიით) დამადასტურებელი დოკუმენტით, გაცემული სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ;

გ) გამოსასყიდი ავარიული საცხოვრებელი სახლის მიწის ნაკვეთზე განთავსებული რომელიმე შენობა-ნაგებობის დემონტაჟი არ ახდენს ზეგავლენას მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის მდგრადობაზე, რაც დასტურდება დაინტერესებული პირების მიერ წარმოდგენილი სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ გაცემული დოკუმენტით;

დ) დაინტერესებული პირების საკუთრების ობიექტის მოცულობას გამოსასყიდ ავარიულ საცხოვრებელ სახლში.

4. პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილია, დაინტერესებულ პირებს საჭიროების შემთხვევაში მოსთხოვოს დამატებითი დოკუმენტაციის წარდგენა ან შესაბამისი პირობების შესრულება, ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვასთან დაკავშირებით.

5. ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის მიზნით წარდგენილი დოკუმენტების სისწორისთვის პასუხისმგებლობა ეკისრება განცხადების წარმდგენ პირ(ებ)ს.

6. ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვაზე უარის თქმის საფუძველია ამ მუხლით გათვალისწინებული დოკუმენტების წარმოდგენლობა ან არასწორი დოკუმენტების წარმოდგენა.

თავი III

ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის წესი

მუხლი 7. განცხადების განხილვა და გადაწყვეტილების მიღება

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

2. ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის თაობაზე გადაწყვეტილებას, პროექტის განმახორციელებლის მიმართვის საფუძველზე, იღებს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობა (შემდგომში - მთავრობა).

3. ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის შემდეგ, მთავრობის გადაწყვეტილებით ეს ტერიტორია განვითარდება/განიკარგება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

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

5. თუ ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული გადაწყვეტილება სრულად არეგულირებს საკითხს, რომელიც საჭიროებს სპეციალურ (ზონალურ) შეთანხმებას,

სპეციალური (ზონალური) შეთანხმების მიღებაზე ცალკე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი აღარ გამოიცემა და სპეციალური (ზონალური) შეთანხმება ჩაითვლება გაცემულად.

6. ამ მუხლით გათვალისწინებული გადაწყვეტილების მიღების ვადები არ არის შეზღუდული.

მუხლი 8. საკუთრების გამოსყიდვა

1. ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვისას, გამოსყიდვას ექვემდებარება ამ მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონება (გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ქონებისა), რომელზე საკუთრების უფლებაც რეგისტრირებულია საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (შემდგომში – საჯარო რეესტრი) მიერ.

2. ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვისას, დაინტერესებული პირების საკუთრებაში არ იანგარიშება და გამოსყიდვას არ ექვემდებარება:

ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება (მათ შორის, იმ შემთხვევაში, თუ იგი არის/გახდა ინდივიდუალური საკუთრება);

ბ) ავტოფარეხი/ავტოსადგომი;

გ) ამ წესის ამოქმედებამდე საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრირებული სხვენი და ტერასა, თუ იგი არ არის კეთილმოწყობილი და არ გამოიყენება საცხოვრებლად;

დ) ამ წესის ამოქმედების შემდეგ საჯარო რეესტრის მიერ დარეგისტრირებული სხვენი და ტერასა.

3. დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების გამოსყიდვა ხდება სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ შეფასებული ღირებულების შესაბამისად. ამასთან:

ა) საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრირებული ბინა ფასდება, როგორც საცხოვრებელი ფუნქციის ობიექტი;

ბ) საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრირებული სარდაფი (მათ შორის, ნახევარსარდაფი), სხვენი, ტერასა ან სხვა ფართი, როგორც საცხოვრებელი ფუნქციის ობიექტი, შეფასდება იმ შემთხვევაში, თუ იგი კეთილმოწყობილია და ფაქტობრივად გამოიყენება საცხოვრებლად, რაც დადასტურებული იქნება მუნიციპალიტეტის შესაბამისი რაიონული გამგეობის მიერ წარმოდგენილი ინფორმაციითა და ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილებით;

გ) საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრირებული სარდაფი (მათ შორის, ნახევარსარდაფი) ან სხვა ფართი (გარდა სხვენისა და ტერასისა), თუ არ არსებობს ამ პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გარემოება, ფასდება არსებული ფაქტობრივი მდგომარეობის გათვალისწინებით, საბაზრო ღირებულებით.

4. უძრავი ქონება, რომელიც საჯარო რეესტრის მიერ რეგისტრირებულია დაინტერესებული პირის საკუთრებად და არ ექვემდებარება გამოსყიდვას ამ წესის შესაბამისად, უნდა გადაეცეს მუნიციპალიტეტს საკუთრებაში უსასყიდლოდ, უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობაში. წინააღმდეგ შემთხვევაში, ავარიული საცხოვრებელი სახლის გამოსყიდვის პროცესი ვერ დაიწყება.

5. დაინტერესებული პირის გამოსასყიდი უძრავი ქონების შეფასებას ახდენს პროექტის განმახორციელებელი.

6. იმ ავარიულ შენობა-ნაგებობაში, რომლის დემონტაჟიც უკვე განხორციელებულია ან/და დანგრეულ ავარიულ შენობა-ნაგებობაში, დაინტერესებული პირის საკუთრებად იანგარიშება ფართი, რომელიც ფიქსირდება ამონაწერში საჯარო რეესტრიდან, ხოლო მისი არარსებობის შემთხვევაში, ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული ფართი, რომლის საცხოვრებელი ან არასაცხოვრებელი დანიშნულებით გამოყენება დადასტურებული იქნება ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილებით. ამ პუნქტით გათვალისწინებული საკუთრების გამოსყიდვაზე ვრცელდება ამ მუხლით დადგენილი წესი.