

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 12 აგვისტოს №21-85 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

საქართველოს ორგანული კანონის „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო ადგენს:

მუხლი 1

შევიდეს ცვლილება „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 12 აგვისტოს №21-85 დადგენილებაში (ვებგვერდი: www.matsne.gov.ge, 14.08.2015 წ. სარეგისტრაციო კოდი: 010260050.35.101.016199) და დადგენილებით დამტკიცებულის წესის:

ა) მე-3 მუხლის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 3¹ მუხლი:

„მუხლი 3¹. სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარების შედეგად წარმოქმნილი ფართების პრივატიზება“

თუ სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე მრავალბინიანი სახლის განვითარებისას შენობის საერთო ფართობი გაზრდილია 5 პროცენტზე მეტით ისე, რომ გაზრდილი ფართობი იზოლირებულია და მისი დამოუკიდებლად ფუნქციონირება შესაძლებელია, გაზრდილი ფართობი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად, ამ მუხლით განსაზღვრული წესით, მისი შესაბამისი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობისათვის პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების პირობით.

ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული პირობის აღსრულების მიზნებისთვის, რეაბილიტაციის განმახორციელებელ სუბიექტს, შესაბამის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობასა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს შორის გაფორმდება შეთანხმება (შემდგომში - „შეთანხმება“), რომელიც ექვემდებარება რეგისტრაციას საჯარო რეესტრში.

ამ მუხლის პირველ პუნქტში მითითებული შესაბამისი უძრავი ქონების ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრაციიდან არაუგვიანეს 1 (ერთი) წლის ვადაში შესაბამისი ამხანაგობის მიმართვის შემთხვევაში, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტი ზემოაღნიშნულ უძრავი ქონებას, პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების გზით, საკუთრებაში გადასცემს აღნიშნულ ამხანაგობას. ასეთ შემთხვევაში, ნასყიდობის საფასურად განისაზღვრება სსიპ - ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ შესაბამისი უძრავი ქონებისთვის განსაზღვრული საბაზრო ღირებულების არაუმეტეს 70 %.

ამ მუხლის მესამე პუნქტით გათვალისწინებული, სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს დასკვნით დადგენილი ღირებულება შესაძლებელია გადაფასდეს შესაბამის უძრავ ქონებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციიდან არაუადრეს 1 (ერთი) წლის ვადაში.

იმ შემთხვევაში, თუ შესაბამისი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ამ მუხლით გათვალისწინებული ფართ(ებ)ის ამავე მუხლის შესაბამისად საკუთრებაში გადაცემის მოთხოვნით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს არ მიმართავს ამავე ფართებზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლების რეგისტრაციიდან 1 (ერთი) წლის ვადაში, ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული პირობა გაუქმდება ავტომატურად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრისათვის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ცალმხრივი მიმართვის გზით და უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული დარჩება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობით.

პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებასთან დაკავშირებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებიდან არაუგვიანეს 3 (სამი) თვის ვადაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ შესაბამისი ხელშეკრულების ხელმოწერაზე უარის თქმის ან მისი ხელმოწერის აღნიშნული ვადის დარღვევის შემთხვევაში, ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული პირობა გაუქმდება ავტომატურად, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობის გარეშე, საჯარო რეესტრისათვის ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ცალმხრივი მიმართვის გზით და უძრავ ქონებაზე რეგისტრირებული დარჩება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება უფლებრივად უნაკლო მდგომარეობით.

ამ მუხლის მიზნებისთვის, „სარეაბილიტაციო არეალი“ მოიცავს „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში სარეაბილიტაციო არეალის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 9 დეკემბრის N16-37 დადგენილებით განსაზღვრულ არეალს.

ბ) მე-13 მუხლის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-14 მუხლი:

„მუხლი 14. გარდამავალი დებულებები

ამ დადგენილებით დამტკიცებული წესის 3¹ მუხლი გავრცელდეს სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარების შედეგად 2019 წლის 20 დეკემბრამდე წარმოქმნილ ფართებზე.“

მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

„ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 12 აგვისტოს №21-85 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტის

განმარტებითი ბარათი

ა) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს განკარგულების პროექტის (შემდგომში - პროექტის) მიღების (გამოცემის) მიზეზი/პროექტის დამახასიათებელი ძირითადი ნიშნები:

წარმოდგენილი პროექტით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო თანხმობას აცხადებს „ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2015 წლის 12 აგვისტოს №21-85 დადგენილებაში (შემდგომში - „დადგენილება“) (www.matsne.gov.ge 14/08/2015; 010260050.35.101.016199) ცვლილების შეტანის პროექტზე, რომლის საფუძველზეც მუნიციპალიტეტი უფლებამოსილი იქნება, საკუთრებაში დაირეგისტრიროს „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში სარეაბილიტაციო არეალის დამტკიცების თაობაზე“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2014 წლის 5 დეკემბრის №16-37 დადგენილებით განსაზღვრულ სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარების შედეგად წარმოქმნილი ფართები.

აღსანიშნავია, რომ 2018 წლის 20 ივლისამდე მოქმედებდა საქართველოს კანონი „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“, რომლის 34¹ მუხლი ეხებოდა მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ტერიტორიების განვითარებასა და რეაბილიტაციას. ზემოაღნიშნული მუხლით გათვალისწინებული იყო შემდეგი: „იმ შემთხვევაში თუ სარეაბილიტაციო არეალში მდებარე უძრავი ქონების განვითარებისას შენობის საერთო ფართობი 5 პროცენტზე მეტით იზრდება, ისე, რომ გაზრდილი ფართობი იზოლირებულია და მისი დამოუკიდებლად ფუნქციონირება შესაძლებელია, დამატებული ფართობი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება რეაბილიტაციის განმახორციელებელი სუბიექტის ან/და უძრავი ქონების მესაკუთრის საკუთრებად და მას საკუთრებაში გადაეცემა ფართობის გაზრდის დაფინანსებისათვის მის მიერ გაწეული ხარჯების პროპორციულად, ხოლო თუ გაზრდილი ფართობი შენობის საერთო ფართობის 5 პროცენტზე ნაკლებია ან/და გაზრდილი ფართობი იზოლირებული არ არის და მისი დამოუკიდებლად ფუნქციონირება შეუძლებელია, დამატებული ფართობი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საკუთრებაა.“

2018 წლის 20 ივლისს „სივრცითი მოწყობისა და ქალაქთმშენებლობის საფუძვლების შესახებ“ საქართველოს კანონი ძალადაკარგულად გამოცხადდა და ძალაში შევიდა „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის“ კოდექსი (შემდგომში - „კოდექსი“), რომლის 56-ე მუხლიც მითითებულ საკითხს იდენტურად არეგულირებდა.

მიუხედავად არსებული რეგულაციისა, პრაქტიკაში ზემოაღნიშნული ფართების მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრაციის პროცესი გართულდა,

ვინაიდან, ზოგიერთ შემთხვევაში, ამხანაგობა არ გასცემდა თანხმობას აღნიშნულთან დაკავშირებით, რაც სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსთვის წარმოადგენდა რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველს.

შესაბამისად, 2019 წლის 20 დეკემბერს განხორციელებული ცვლილებით, კოდექსის 56-ე მუხლის მე-5 ნაწილი ჩამოყალიბდა შემდეგი რედაქციით: „5. თუ ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების შედეგად შენობის საერთო ფართობი 5 პროცენტით ან 5 პროცენტზე მეტით იზრდება, გაზრდილი ფართობი იზოლირებულია და შესაძლებელია მისი დამოუკიდებლად ფუნქციონირება, გაზრდილი ფართობი საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირის ან/და უძრავი ქონების მესაკუთრის საკუთრებად, ფართობის გაზრდის დაფინანსებისთვის მესაკუთრის მიერ გაწეული ხარჯების პროპორციულად. **ქალაქთმშენებლობითი ღონისძიების განმახორციელებელი პირის საკუთრების უფლება საჯარო რეესტრში დარეგისტრირდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ან/და მესაკუთრეთა თანხმობის გარეშე.**“

დღეის მდგომარეობით, სარეაბილიტაციო არეალში წარმოქმნილი დამატებული ფართობის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის არ არის საჭირო ამხანაგობის წევრთა 100%-ის თანხმობა, თუმცა, ვინაიდან რეგისტრაციის ეს წესი არ ვრცელდება 2019 წლის 20 დეკემბრამდე წარმოქმნილ რეაბილიტირებულ ფართებზე, საჭიროა აღნიშნულ თარიღამდე არსებული სამართლებრივი ურთიერთობის მოწესრიგება. კერძოდ, დღეის მდგომარეობით არსებობს რამდენიმე შენობა-ნაგებობა, სადაც რეაბილიტაციის შედეგად წარმოქმნილი ფართები, დაურეგისტრირებელია.

ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, წარმოდგენილი პროექტით განისაზღვრება ზემოაღნიშნული ფართების რეგისტრაციის სპეციალური წესი, რაც მისცემს მუნიციპალიტეტს მათზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საშუალებას, შემდგომში, ამავე ფართების შესაბამისი ამხანაგობისათვის შეღავათიანი პირობებით საკუთრებაში გადაცემის მიზნით, ხოლო საკუთრებაში გადაცემა განხორციელდება შესაბამისი ფართის სსიპ - ლევან სამხარაულის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ განსაზღვრულ საბაზრო ღირებულებაზე 30%-ით ნაკლებ ფასად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიზანშეწონილად მიაჩნია ზემოაღნიშნული დადგენილების ცვლილება.

ბ) პროექტის მიღებასთან დაკავშირებით საფინანსო-ეკონომიკური გაანგარიშება:
პროექტის მიღება არ გამოიწვევს დამატებითი თანხების გამოყოფას ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2022 წლის ბიუჯეტიდან.

გ) პროექტის ავტორი:
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

დ) პროექტის წარმდგენი:
ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერი.