

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს  
დადგენილება №--

2022 წლის

ქ. თბილისი

„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე

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

**მუხლი 1.**

შევიდეს ცვლილება „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებულ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესში“ (სსმ, ვებგვერდი: [www.matsne.gov.ge](http://www.matsne.gov.ge), გამოქვეყნების თარიღი: 10/05/2022, სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.35.101.016985) და დადგენილებით დამტკიცებული წესის:

**1. მე-4 მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-3 პუნქტი:**

„3. ავარიული სახლის ჩანაცვლების შედეგად წარმოშობილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად აღრიცხული უძრავი ქონების განკარგვას, პროექტის განმახორციელებლის წერილობითი მიმართვის საფუძველზე, უზრუნველყოფს ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქონების მართვის სააგენტო, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.“

**2. მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

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

**3. მე-8 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

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

- ა) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება;
- ბ) ავტოფარეხი;
- გ) სარდაფი;

დ) სხვენის ფართობი.“.

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

#### **4. მე-8 მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის მე-5 და მე-6 პუნქტები:**

„5. თუ ამ წესის ამოქმედებამდე დაინტერესებული პირის საკუთრებად აღრიცხულია მხოლოდ სარდაფის ან სხვენის ან სათავსის ფართობი, ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ჩანაცვლების პროცესის ხელშეწყობის მიზნით, პროექტის განმახორციელებელი, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობასთან შეთანხმებით, უფლებამოსილია გამოისყიდოს ეს ფართი საბაზრო ღირებულებით. აღნიშნული ქონების ღირებულება უნდა განისაზღვროს სსიპ „ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს“ ან სხვა აკრედიტირებული პირის მიერ გაცემული შეფასების საფუძველზე, იმ დათქმით, რომ იგი მდებარეობს არაავარიულ შენობაში.“

6. დაინტერესებული პირების საკუთრებაში იანგარიშება კომერციული ფართი, რომელიც ამ წესით დადგენილი პირობების შესაბამისად ექვემდებარება ჩანაცვლებას.“

#### **5. მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„2. ავარიული სახლის ადგილას აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში, დაინტერესებულ პირს გადაეცემა არანაკლებ მის საკუთრებაში არსებული (ფაქტობრივი ანაზომის მიხედვით) ფართობის ტოლი ფართობი ამ წესის მე-11 მუხლით გათვალისწინებულ მდგომარეობაში, ჩასანაცვლებელი ფართის სტატუსის შესაბამისად. დასაშვებია ფართის ცდომილება გონივრულ ფარგლებში, რომელიც რეგულირდება მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულებით.“

#### **6. მე-9 მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 2<sup>1</sup> პუნქტი:**

„2<sup>1</sup>. იმ შემთხვევაში თუ დაინტერესებული პირის საკუთრებად აღრიცხული საცხოვრებელი დანიშნულების ფართი ერთობლიობაში არ აკმაყოფილებს ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილების მოთხოვნებსა და გაზიფიცირებისათვის საჭირო რეგულაციებს, დასაშვებია საკუთრებაში გადასაცემი ფართის ზრდა იმ ოდენობამდე, რაც იძლევა შესაბამისი სისტემის ექსპლუატაციის პირობების სრულად დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.“.

#### **7. მე-11 მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:**

„მუხლი 11. ჩანაცვლებულ შენობა-ნაგებობაში დაინტერესებული პირებისათვის გადასაცემი ფართის მდგომარეობა

1. ჩანაცვლებულ შენობა-ნაგებობაში დაინტერესებული პირისათვის გადასაცემი საცხოვრებელი ფართის რემონტი მოიცავს შემდეგ სამუშაოებს:

- ა) გაზმომარაგების სისტემის მოწყობას;
- ბ) საკომუნიკაციო მილგაყვანილობების (წყალი, საკანალიზაციო წყალარინება) მოწყობას;
- გ) წყალმომარაგების ქსელის და საკანალიზაციო მილგაყვანილობის დგარების მოწყობას;
- დ) ელექტროგაყვანილობის ქსელის მოწყობას;
- ე) ელექტროჩამრთველების, როზეტებისა და სანათების მოწყობას;
- ვ) გათბობის მილების მოწყობას;

- ზ) სამზარეულოსა და სააბაზანოში კედლებსა და იატაკებზე კერამიკული ფილების გაკვრა-დაგებას, სააბაზანოში ჭერის მოწყობას, სანიტარული დანიშნულების ფურნიტურის (ნიჟარები, გამწოვები, საშხაპე, უნიტაზი) მონტაჟს;
  - თ) იატაკების მოჭიმვას ქვიშა-ცემენტის ხსნარით;
  - ი) ლამინირებული იატაკის დაგებას;
  - კ) პროექტის შესაბამისად ტიხრების ამოშენებას;
  - ლ) კედლების შელესვას ან თაბაშირ-მუყაოს ფილებით მოპირკეთებას;
  - მ) კედლებისა და ჭერის შეღებვას;
  - ნ) ფართის შიდა ღიობებში კარების ჩასმას;
  - ო) ფანჯრის რაფების მოწყობას (შიდა მხარეს).
2. ჩანაცვლებულ შენობა-ნაგებობაში დაინტერესებული პირისათვის გადასაცემი კომერციული და საოფისე ფართი თეთრი კარკასის კონდიციით მოიცავს შემდეგ სამუშაოებს:
- ა) ფართის გარე პერიმეტრზე მეტალო-პლასტმასის კარ-ფანჯრის, სტანდარტული მასალით და ფურნიტურით, დამონტაჟებას;
  - ბ) ფართში შესასვლელი რკინის კარის დამონტაჟებას, საკეტიტ;
  - გ) შიდა კედლების სატიხრე ბლოკით ამოყვანასა და გაჯით გალესვას (ან ალტერნატიული სამშენებლო საშუალებით გასწორებას);
  - დ) იატაკის მოჭიმვას ცემენტის ხსნარით, სველი წერტილების გარდა;
  - ე) ცენტრალური ელექტრო გაყვანილობის ფართში შეყვანას;
  - ვ) ბინის შიდა ელექტროგაყვანილობის სტანდარტული ქსელის მოწყობას;
  - ზ) გაზის გარე ქსელის მონტაჟს (დგარები) მრიცხველის გარეშე;
  - თ) წყლისა და კანალიზაციის დგარების მონტაჟს;
  - ი) როზეტებისა და გადამრთველებისთვის ადგილების გამზადებას.“

## მუხლი 2.

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე

გიორგი ტყემალაძე

**„ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილებაში ცვლილების შეტანის თაობაზე დადგენილების პროექტის განმარტებითი ბარათი**

**ა) ინფორმაცია სამართლებრივი აქტის პროექტის შესახებ:**

ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, სხვადასხვა რაიონში მდებარე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით ჩანაცვლებისათვის საჭირო ღონისძიებები აქტიურად მიმდინარეობს. პროექტის საწყის ეტაპზე გამოიკვეთა გარკვეული საკითხები, რომელთა მიხედვით „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 6 მაისის №10-48 დადგენილების პირველი მუხლით დამტკიცებულ „ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესში“ (შემდგომში - წესი) ცვლილებათა შეტანის გარეშე, ფერხდება ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროგრამის დაგეგმილი სახით განხორციელება.

წარმოდგენილი პროექტით წესის მე-4 მუხლს ემატება მე-3 პუნქტი, რომლის თანახმადაც, ავარიული სახლის ჩანაცვლების შედეგად წარმოშობილი ფართები ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკუთრებად რეგისტრირდება, ხოლო მათი განკარგვა ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - ქონების მართვის სააგენტოს ჩართულობით ხდება. თუმცა, განკარგვის საფუძვლად პროექტის განმახორციელებლის წერილობითი მიმართვა დგინდება.

წესი, თავდაპირველი სახით, შენობის ტექნიკური მდგომარეობის შეფასებას სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს დასკვნას უკავშირდება. ახალი რედაქციით მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების დაზიანების ხარისხის განსაზღვრა ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალური ლაბორატორიის“ დასკვნის საფუძველზე იქნება შესაძლებელი. შესაბამისად, აღნიშნული ცვლილება მიმართულია თვითმმართველი ერთეულის საბიუჯეტო ასიგნებების ფარგლებში გასაცემი საექსპერტო მომსახურების ხარჯების შემცირებისკენ.

ცვლილებას განიცდის მესაკუთრეთა თანხმობის პირობაც. კერძოდ, თუ წესის ამოქმედებამდე დაინტერესებული პირის საკუთრებად აღრიცხულია მხოლოდ სარდაფის ან სხვენის ან სათავსის ფართობი, პროექტის განმახორციელებელს, ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობასთან შეთანხმებით, შეეძლება მისი გამოსყიდვა. მისი ღირებულება უნდა განისაზღვროს სსიპ ლევან სამხარაულის სახელობის ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ან სხვა აკრედიტირებული პირის მიერ გაცემული შეფასების საფუძველზე, იმ დათქმით, რომ შესაფასებელი ქონება მდებარეობს არავარიულ შენობაში. აღნიშნული მიდგომა უპირატესად ნაკარნახევია ავარიული სახლების იმ მაცხოვრებელთა ინტერესებით, რომლებიც შენობის საგანგაშო ტექნიკური მდგომარეობის გამო საცხოვრებლის გარეშე დარჩნენ და ვერ ახერხებენ ჩანაცვლების პროგრამაში ჩართვას, სხვა მესაკუთრეებთან ქონებრივ საწყისებზე დამყარებული უთანხმოების გამო. პროექტის განმახორციელებელს ეძლევა უფლებამოსილება, თითოეულ შემთხვევაში,

თანაზომიერების პრინციპის კონტექსტში, ინდივიდუალურად შეაფასოს პროექტის შეუფერხებლად მსვლელობა საჭიროებს თუ არა მესაკუთრეთა წრის ცვლილებას.

იმის გათვალისწინებით, რომ წესის უმთავრესი მიზანი ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობის უზრუნველყოფაა, ასევე დასაშვები ხდება დაინტერესებული პირისთვის გადასაცემი ფართის რაოდენობის ზრდა იმგვარად, რომ უძრავი ქონების ფართობმა დააკმაყოფილოს ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის N41 დადგენილების მოთხოვნებსა და გაზიფიცირებისათვის საჭირო რეგულაციები.

წარმოდგენილი ნორმატიული აქტის პროექტი ასევე მიჯნავს საცხოვრებელი, კომერციული და საოფისე ფართების სარემონტო კონდიციებს, რაც მათი გამოყენების დანიშნულებიდან გამომდინარეობს და მიემართება პროექტის განმახორციელებლის ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროგრამის ფარგლებში გასაწევი ხარჯების შემცირებისკენ.

**ბ) პროექტის საფინანსო-ეკონომიკური გაანგარიშება:**

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ბიუჯეტიდან აუცილებელი ხარჯების გამოყოფას, არ მოახდენს გავლენას ბიუჯეტის საშემოსავლო და ხარჯვით ნაწილზე. პროექტით დადგენილი არ არის გადასახადი, მოსაკრებელი ან სხვა სახის გადასახდელი და არ წარმოშობს სახელმწიფოს ახალ ფინანსურ ვალდებულებებს.

**გ) ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე ზეგავლენის შეფასება, რასაც გამოიწვევს პროექტის მიღება (გამოცემა):**

სამართლებრივი აქტის პროექტი არ გამომდინარეობს „ბავშვის უფლებათა კოდექსიდან“.

**დ) პროექტის ავტორი (ავტორები):**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.

**ე) პროექტის წარმდგენი:**

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია.