

ეკონომიკური განვითარების,  
საინვესტიციო პოლიტიკის და საერთაშორისო ურთიერთობების  
კომისიის სხდომის

ოქმი #32

2024წ. 22 იანვარი 12 საათი

ქ.თბილისი, თავისუფლების მოედანი #2

სხდომას ესწრებოდნენ კომისიის წევრები:

ა.ხუჯაძე, ლ.დავითაშვილი,  
ნ.რუხაძე, მ.კაკაურიძე, გ.შარაშიძე

სხდომას ესწრებოდნენ აგრეთვე:

ნინო ბაგაშვილი - სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და  
ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილე

ქვარა ჩართოლანი - თბილისის განვითარების ფონდის დირექტორის მოადგილე

სხდომას თავმჯდომარეობდა:

კომისიის თავმჯდომარე

ლ.არველაძე

სხდომის თავმჯდომარე ლ.არველაძე მიესალმა დამსწრე საზოგადოებას და სხდომა  
გახსნილად გამოაცხადა.

კომისიის წევრთა მიერ მოწონებული იქნა და ერთხმად დამტკიცდა სხდომის დღის  
წესრიგი.

სხდომის დღის წესრიგი:

1. „კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-  
ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, ქალაქი თბილისი, ვანის ქუჩა N4-ში

მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.13.06.006.078, ფართობი - 1365 კვ.მ)  
მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების საკითხის შეთანხმების თაობაზე“

N12-032401810-03 18.01.2024

2. „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“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილების პროექტი

N12-0324018133-03 22.01.2024

### 1. მოისმინეს:

სსიპ - ქ. თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოს უფროსის მოადგილემ ნინო ბაგაშვილმა სხდომაზე წარმოადგინა კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, მისამართზე - ქალაქი თბილისი, ვანის ქუჩა N4-ში მდებარე მიწის ნაკვეთთან (საკადასტრო კოდი: N01.13.06.006.078, ფართობი - 1365 კვ.მ) მიმართებით, გასატარებელი ღონისძიებების თაობაზე.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიულ პირი - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტრანსპორტისა და ურბანული განვითარების სააგენტოში წარდგენილი 2023 წლის 12 იანვრის N01240121716-67 (0123338659-67, 04.12.2023) განცხადებით დაინტერესებულმა პირმა N01.13.06.006.078 საკადასტრო კოდით რეგისტრირებულ მიწის ნაკვეთზე მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) გადამეტების სანაცვლოდ (კ-2=3.1), გამოხატა მზაობა მაკომპენსირებელი ღონისძიების სახით, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაციის/ჩანაცვლების მიზნით, შესაბამისი ფასის გადახდაზე.

N01.13.06.006.078 „დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის N39-18 დადგენილებით დამტკიცებული დედაქალაქის მიწათსარგებლობის გენერალური გეგმის შესაბამისად, ვრცელდება საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6).

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურის 2023 წლის 28 სექტემბრის N6684607 ბრძანებით დადგენილია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. იმავე სამსახურის N6684607 ბრძანებით შეთანხმებულია მრავალფუნქციური კომპლექსის არქიტექტურული პროექტი (კ-2=2.3)



განმცხადებლის მიერ, ხელშემწყობი ღონისძიების სახით მოთხოვნილია მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) ზღვრული მაჩვენებლის გადამეტება კ-2=2.3-დან კ-2=3.1-მდე. ასევე დამატებულ მოცულობაზე, სიმაღლის ნაწილში კორექტირებული პროექტის შეთანხმებისას არ იქნას გათვალისწინებული კანონით განსაზღვრული რეგულაციები.

N01240121716-67 განმცხადებელზე წარმოდგენილია სსიპ - ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს ექსპერტიზის დასკვნა N000069324, რომლის მიხედვითაც, საპროექტო მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულება 2024 წლის 9 იანვრის მდგომარეობით საორიენტაციოდ შეადგენს 2 197 721 ლარს.

იმის გათვალისწინებით, რომ კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონაში არსებული ავარიული შენობა-ნაგებობების რეაბილიტაცია/ჩანაცვლება არის მუნიციპალიტეტისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი ამოცანა, მიზანშეწონილია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საბიუჯეტო ანგარიშზე შესაბამისი ფასის ჩარიცხვის სანაცვლოდ, ზემოაღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე მოხდეს ხელშემწყობი ღონისძიებების განსაზღვრა.

პროექტის მიღება არ გამოიწვევს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის 2023 წლის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას, პირიქით, განკარგულების შესრულების შემთხვევაში მოსალოდნელია ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილის ზრდა - 266,887.50 (ორას სამოცდაექვსი ათას რვაას ოთხმოცდაშვიდი და ორმოცდაათი მესედი) ლარით.

კომისიამ იმსჯელა აღნიშნულ საკითხზე და მიიღო დადებითი გადაწყვეტილება.

თავი შეიკავა: მ.კაკაურიძე, გ.შარაშიძე

## 2. მოსმინეს:

ქ. თბილისის განვითარების ფონდის დირექტორის მოადგილემ ქვარა ჩართოლანმა წარმოადგინა პროექტი „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 (საკრებულოს №12-0324018133-03- 18.01.2024)

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, სხვადასხვა რაიონში მდებარე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით ჩანაცვლებისათვის საჭირო ღონისძიებები აქტიურად მიმდინარეობს. პროექტის განხორციელების 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 ცვლილებები შედის წესის მე-8 და მე-9 მუხლებში.

კერძოდ, ცვლილების თანახმად, იმ ფართების ჩამონათვალს, რომლებიც არ იანგარიშება დაინტერესებული პირების საკუთრებაში, დაემატა სხვა ფართების (გარდა საცხოვრებელი ან/და კომერციული სტატუსის მქონე ფართებისა) ცნება, რამდენადაც გამოიკვეთა შემთხვევები, როდესაც ჩანაცვლება მოთხოვნილი იქნა დამხმარე ფართებზე, რის მიმართაც შედეგობრივ მიდგომებს არ ითვალისწინებდა წესის შესაბამისი პირობები.

ასევე, წესში ასახული ცვლილებით დაინტერესებული პირების საკუთრებაში არ უნდა იანგარიშებოდეს საცხოვრებელი ან/და კომერციული სტატუსით რეგისტრირებული ფართები, რომელთა ფაქტობრივი მდგომარეობა არ შეესაბამება სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული ფართის დანიშნულებას. აღნიშნული ცვლილება განაპირობა ძირითადად სარდაფისა და სხვენის ფართობების არასათანადო დანიშნულებით რეგისტრაციის მრავალმა შემთხვევამ. მაგალითისათვის: საცხოვრებელ ფართად რეგისტრირებული, მაგრამ ფაქტობრივად სარდაფის დანიშნულებით გამოყენებული ფართის ჩანაცვლების პროექტში სრულფასოვნად მოქცევა, არსებითად არათანასწორ მდგომარეობაში ჩააყენებს პირებს, რომელთაც მართოდენ ტექნიკური თვალსაზრისით არ უსარგებლიათ ფართის სტატუსის ცვლილების რეგისტრაციის შესაძლებლობით. ამავე მიდგომამ ასევე ასახვა ჰპოვა წესის მე-9 მუხლის მე-2 პუნქტის განახლებულ რედაქციაში, რათა არასათანადო სტატუსით რეგისტრირებული ფართი არ ჩათვლილიყო პროექტის საფუძველზე მისაღებ ფართობში.

ასევე, წესის ამოქმედების შემდეგ დაყოფილი (გამიჯნული) ფართები ცალკე უფლების ობიექტად არ იქნებიან განხილულნი, თუ ისინი არ აკმაყოფილებენ „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების მოთხოვნებსა და გაზიფიცირებისათვის საჭირო რეგულაციებს.

ხშირია შემთხვევები, როდესაც უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზებისას, პირის საკუთრებაში გადაცემული უძრავი ნივთი რამდენიმე საკადასტრო ერთეულისგან შედგება, შემოთავაზებული ცვლილებით ისინი ერთიან საანგარიშო ფართობად განიხილება, საკადასტრო ერთეულების რაოდენობის მიუხედავად, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც განცალკევებული ფართი (საკადასტრო ერთეული) აკმაყოფილებს „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილების მოთხოვნებსა და გაზიფიცირებისათვის საჭირო რეგულაციებს.

ასევე, წესის ამოქმედების შემდეგ უძრავი ქონების პირდაპირი განკარგვის ფორმით პრივატიზების საფუძველზე გადაცემული ფართებიდან, რომელიმეს გასხვისების შემთხვევაში, თუ ისინი არ დააკმაყოფილებენ წესის მე-9 მუხლის 2<sup>1</sup> პუნქტის მოთხოვნებს, გადასაცემი ფართები დაინტერესებულ პირებს დაუანგარიშდებათ საერთო ფართად და გადაეცემათ თანასაკუთრებაში.

თავი შეიკავა: მ.კაკაურიძე, გ.შარაშიძე

სხდომა წარიმართა კითხვა-პასუხის რეჟიმში.

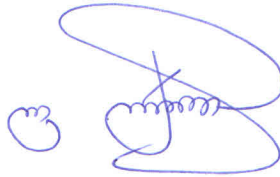
კითხვები დასვეს: ლ.არველაძე, მ.კაკაურიძემ, გ.შარაშიძემ

მოწვეულმა სტუმრებმა ყველა შეკითხვას ამომწურავი პასუხი გასცა.

ყოველივე ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს ეკონომიკური განვითარების, საინვესტიციო პოლიტიკის და საერთაშორისო ურთიერთობების კომისიამ განხილული 2 საკითხი შეაფასა დადებითად და მიზანშეწონილად მიიჩნია საკითხების საკრებულოს სხდომაზე განსახილველად გატანა.

ლ.არველაძემ სხდომა დახურულად გამოაცხადა.

სხდომის თავმჯდომარე



ლ.არველაძე