<u>პროექტი</u>

საქართველოს კანონი

„საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში“ ცვლილების შეტანის შესახებ

მუხლი 1. „საქართველოს კანონში „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში“ (საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე (www.matsne.gov.ge), 13.08.2018, სარეგისტრაციო კოდი: 330090000.05.001.019104) შეტანილ იქნეს შემდეგი ცვლილება:

1. დაემატოს შემდეგი შინაარსის 139[1] მუხლი:

„მუხლი 139[1]. შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირება ექსპლუატაციაში მიღების გარეშე

1. დაუშვებელია შენობა-ნაგებობის ფუნქციონირება, ამ შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების შესახებ შესაბამისი აქტის კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოცემამდე.

2. დაუშვებელია ელექტროენერგიით და ბუნებრივი გაზით ექსპლუატაციაში მიუღებელი შენობა-ნაგებობის მომარაგება.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვა არ ვრცელდება ელექტროენერგიით და ბუნებრივი გაზით შენობა-ნაგებობის მომარაგებაზე სამშენებლო საქმიანობისათვის.“.

2. დაემატოს შემდეგი შინაარსის 141[3]მუხლი:

„მუხლი 141[3]. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში სანებართვო პირობების დარღვევით ნაწარმოები მშენებლობის ექსპლუატაციაში მიღების დროებითი წესი

1. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია მიიღოს ექსპლუატაციაში ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მშენებლობადამთავრებული შენობა-ნაგებობა, მათ შორის, შენობა-ნაგებობების კომპლექსის დამოუკიდებლად ფუნქციონირებადი მშენებლობადამთავრებული ობიექტი (შემდგომში - ობიექტი), თუ მშენებლობა ნაწარმოებია შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის (რომელზეც გაცემული იყო მშენებლობის ნებართვა) დარღვევით, მათ შორის, განაშენიანების რეგულირების პარამეტრების ცვლილებით, ფუნქციური ზონირების დარღვევით, ასევე თუ მშენებლობა ნაწარმოებია - შეუსაბამო მიწის ნაკვეთზე. ეს პუნქტი ვრცელდება ასევე ობიექტებზე, რომლებზეც არ არის გაცემული მშენებლობის ნებართვა, თუმცა მშენებლობა ნაწარმოებია დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალში.

2. ექსპლუატაციაში მიღება ეხება იმ ობიექტებს, რომლებზეც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გაცემულია მშენებლობის ნებართვა და 2020 წლის 18 აგვისტოს მდგომარეობით მშენებლობა არის დამთავრებული, ექსპლუატაციაში მიღება ეხება ასევე იმ ობიექტებს, რომლებზეც არ არის გაცემული მშენებლობის ნებართვა, თუმცა განთავსებულია დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის/განაშენიანების დეტალური გეგმის არეალში და 2020 წლის 18 აგვისტოს მდგომარეობით მშენებლობა არის დამთავრებული.

3. ამ მუხლის მიზნებისათვის, მშენებლობადამთავრებულად მიიჩნევა ობიექტი, რომლის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემისა და ექსტერიერის სამშენებლო სამუშაოები დასრულებულია, გარდა მოსაპირკეთებელი და კეთილმოწყობის სამუშაოებისა.

4. დაინტერესებულმა პირმა, ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს უნდა მიმართოს ამ მუხლის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში.

5. დაინტერესებული პირი, ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს წარუდგენს განცხადებას, რომელსაც უნდა დაერთოს:

ა) არსებული მდგომარეობის ამსახველი ტოპოგრაფიული გეგმა;

ბ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და მიწის ნაკვეთის აზომვითი ნახაზი საექსპლუატაციო ობიექტის ჩვენებით;

გ) ობიექტის არქიტექტურული პროექტი და არსებული სიტუაციის ამსახველი – ობიექტის აზომვითი ნახაზი;

დ) ობიექტის ფოტოსურათები;

ე) აკრედიტირებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ გაცემული მზიდი კონსტრუქციების მდგრადობის და სეისმომედეგობის დამადასტურებელი საექსპერტო დასკვნა;

ვ) საჭიროების შემთხვევაში, აკრედიტირებული ინსპექტირების ორგანოს მიერ გაცემული დასკვნა განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების უსაფრთხოების შესახებ;

ზ) ობიექტის შიდა გეგმარების ან მოსაპირკეთებელი და კეთილმოწყობის სამუშაოების დარღვევის შემთხვევაში, შესაბამის პირთა თანხმობა;

თ) ავტოსადგომების სავალდებულო რაოდენობის (შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტით, ასეთი ვალდებულების არსებობის შემთხვევაში, ხოლო პროექტის არარსებობისას, ამ ობიექტისათვის კანონმდებლობით გათვალისწინებული რაოდენობის არ არსებობის შემთხვევაში) არარსებობის შემთხვევაში, შესაბამის პირთა თანხმობა.

ი) ობიექტში მოწყობილი ტექნოლოგიური მოწყობილობების (ლიფტების, ესკალატორების და სხვა) გამოცდის აქტები.

6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტის „ზ“ და „თ“ ქვეპუნქტების მიზნებისათვის, შესაბამის პირთა თანხმობის საჭიროებას და ამ პირთა წრეს განსაზღვრავს მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო.

7. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს ამ მუხლის მე-5 პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მოსაპირკეთებელი და კეთილმოწყობის სამუშაოები განახორციელოს ამ მუხლის ამოქმედებიდან 2 წლის ვადაში, რაც არ საჭიროებს დამატებით მშენებლობის ნებართვას. ამ პუნქტით განსახორციელებელი სამუშაოები უნდა შეესაბამებოდეს შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის პრინციპებს.

8. ამ მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარდგენის შემდეგ, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ადასტურებს დარღვევით განხორციელებულ მშენებლობას უკვე განხორციელებული სამშენებლო სამუშაოების გათვალისწინებით და ამ მუხლის მოთხოვნების შესაბამისად იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების თაობაზე. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო ამ პუნქტით გათვალისწინებულ გადაწყვეტილებას იღებს განცხადების წარდგენიდან 6 თვის ვადაში. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისათვის დადგენილი ვადის დარღვევა ჩაითვლება ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმად. აღნიშნულ ვადაში გადაწყვეტილების მიუღებლობა, არ უზღუდავს პირს უფლებას განმეორებით წარადგინოს განაცხადი ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების მიზნით.

9. ამ მუხლის შესაბამისად ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება არ ნიშნავს მიჯნის ზონის დარღვევით განხორციელებული სამუშაოების კანონიერებას.

10. ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღებამდე, ობიექტის უსაფრთხოების მიზნით ან კერძო და საჯარო ინტერესებიდან გამომდინარე, მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო უფლებამოსილია დაინტერესებული პირისაგან მოითხოვოს დამატებითი დოკუმენტაციის წარმოდგენა ან გარკვეული პირობების შესრულება. ამ პუნქტის შესაბამისად მოთხოვნილი დოკუმენტაციის წარმოუდგენლობა ან შესაბამისი პირობების შეუსრულებლობა, შეიძლება გახდეს ექსპლუატაციაში მიღებაზე უარის თქმის საფუძველი.

11. ის სამართალდამრღვევი სუბიექტი, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში დაეკისრა პასუხისმგებლობა „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 131-ე და132-ე მუხლებისა და „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 44-ე და 45-ე მუხლებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის (გარდა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მომატებისათვის დაწესებული თანხის გადაუხდელობისა) და ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისათვის ჯარიმის/საურავის თანხა არა აქვს გადახდილი ან გადახდილი აქვს ნაწილობრივ, თავისუფლდება ჯარიმის/საურავის თანხის ან/და მისი გადაუხდელი ნაწილის გადახდის ვალდებულებისაგან, ხოლო ის სამართალდამრღვევი სუბიექტი, რომლის მიერ ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისათვის ჩადენილია „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 131-ე და 132-ე მუხლებითა და „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 44-ე და 45-ე მუხლებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევა (გარდა მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის (კ-2) მომატებისათვის დაწესებული თანხის გადაუხდელობისა), თუმცა მის მიმართ არ არის დაწყებული სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება ან სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებულია, მაგრამ არ არის გამოტანილი დადგენილება, თავისუფლდება ამ კოდექსით დადგენილი პასუხისმგებლობისაგან.

12. ის სამართალდამრღვევი სუბიექტი, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 126-ე მუხლის მე-3 ნაწილის და „პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსის“ 26-ე მუხლის მე-4 ნაწილის შესაბამისად ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში დაეკისრა სამმაგი ოდენობის ჯარიმა და იგი არა აქვს გადახდილი ან გადახდილი აქვს ნაწილობრივ, აგრეთვე ის სამართალდამრღვევი სუბიექტი, რომელიც ექვემდებარებოდა აღნიშნული მუხლებით განსაზღვრული სამმაგი ოდენობის ჯარიმის დაკისრებას და ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისათვის არა აქვს იგი დაკისრებული, თავისუფლდებიან სამმაგი ოდენობის ჯარიმის ან მისი გადაუხდელი ნაწილის გადახდის ვალდებულებისაგან.

13. მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანო:

ა) ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციულ საზღვრებში იმ სამართალდამრღვევი სუბიექტის მიმართ, რომელსაც ამ მუხლის ამოქმედებამდე დაეკისრა პასუხისმგებლობა ამ მუხლის მე-11 და მე-12 ნაწილებით გათვალისწინებულ სამშენებლო საქმიანობის სფეროში ჩადენილი სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის და ამ ნაწილის ამოქმედების მომენტისათვის ჯარიმის/საურავის თანხა არა აქვს გადახდილი ან გადახდილი აქვს ნაწილობრივ, ძალადაკარგულად აცხადებს დადგენილებას ჯარიმის ან/და საურავის დაკისრების შესახებ;

ბ) იმ სამართალდამრღვევი სუბიექტის მიმართ, რომლის მიერ ამ მუხლის ამოქმედების მომენტისათვის ჩადენილია ამ მუხლის მე-11 და მე-12 ნაწილებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამართალდარღვევა, თუმცა მის მიმართ არ არის დაწყებული სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება ან სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება დაწყებულია, მაგრამ არ არის

გამოტანილი დადგენილება, იღებს დადგენილებას დაწყებული სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

14. ამ მუხლის მე-11-მე-13 ნაწილები ვრცელდება მხოლოდ იმ პირებზე, რომლებმაც კანონის დარღვევით აწარმოეს სამშენებლო საქმიანობა იმ ობიექტებზე, რომლებიც ამ მუხლის შესაბამისად მიღებული იქნება ექსპლუატაციაში.

15. ამ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება:

ა) მეხუთე კლასის შენობა-ნაგებობაზე;

ბ) „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ უძრავ ძეგლზე;

გ) სუბიექტზე, რომლის საქმიანობაც საქართველოს კანონის ,,გარემოსდაცვითი შეფასების კოდექსის" თანახმად, ექვემდებარება გარემოსდაცვითი ზეგავლენის შეფასების ჩატარებას.

დ) ,,გარემოსდაცვითი ტექნიკური რეგლამენტის დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს მთავრობის დადგენილებით გათვალისწინებული საქმიანობის განმახორციელებელ სუბიექტზე.

16. ამ მუხლის მიზნებისათვის დაინტერესებულ პირს შესაძლებელია წარმოადგენდეს პირვანდელი მესაკუთრე/დამკვეთი, ასევე სხვა ნებისმიერი დაინტერესებული პირი, რომლის კანონიერი ინტერესი დასტურდება როგორც ინდივიდუალურად, ასევე საერთო/თანაზიარი უფლების/ინტერესის სახით.

მუხლი 2.

ამ კანონის პირველი მუხლის პირველი ნაწილის მოქმედება არ ვრცელდება იმ ობიექტებზე, რომლებზეც მშენებლობის ნებართვა გაიცა ამ კანონის პირველი მუხლის პირველი ნაწილის ამოქმედებამდე.

მუხლი 3.

ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს პრეზიდენტი სალომე ზურაბიშვილი