

განმარტებითი ბარათი
საქართველოს კანონის პროექტზე
„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის
წესის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“

ა) ზოგადი ინფორმაცია კანონპროექტის შესახებ:

ა.ა) კანონპროექტის მიღების მიზეზი:

ა.ა.ა) პრობლემა, რომლის გადაჭრასაც მიზნად ისახავს კანონპროექტი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ერთ-ერთ ურთულეს პრობლემურ და გადაუჭრელ საკითხს წარმოადგენს ქალაქის ტერიტორიაზე მდებარე ავარიული საცხოვრებელი სახლების არსებობა, მათ შორის ისეთი ავარიული საცხოვრებელი სახლების არსებობა, რომლებიც გამაგრებას არ ექვემდებარება და საფრთხეს უქმნიან ადამიანის ჯანმრთელობას და სიცოცხლეს. ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ დღეის მდგომარეობით მომზადებულია 118 ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის საესპერტო დასკვნა, რომლებიც წარმოადგენს საფრთხის შემცველ საცხოვრისს, რომლებშიც ცხოვრობს დაახლოებით 3000 ოჯახი. ასევე, უნდა აღინიშნოს, რომ ეს მონაცემები არ არის საბოლოო და შესაძლებელია გაიზარდოს, ახალ მისამართებზე მომავალში ჩატარებული ექსპერტიზების დასკვნების შესაბამისად. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის მხარდაჭერით, შემუშავებული იქნა ავარიული სახლების ჩანაცვლება/რეაბილიტაციის 4 წლიანი პროგრამა (ბიუჯეტი **80 000 000 ლარი**):

პროგრამის ბიუჯეტი წლების მიხედვით:

2022 წელს 20 000 000 ლარი;

2023 წელს 20 000 000 ლარი;

2024 წელს 20 000 000 ლარი;

2025 წელს 20 000 000 ლარი.

გარდა ზემოაღნიშნული პროგრამისა, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის ინიციატივით, საქართველოს მთავრობის მიერ 2022 წლის 29 მარტის N159 დადგენილებით დამტკიცებული იქნა „ბათუმი ავარიული სახლების გარეშე“ სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამა, რომელიც ითვალისწინებს აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის თავდებობას, საფინანსო ორგანიზაციებთან ამ პროგრამის ფარგლებში გაცემული საკრედიტო ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში დადგენილი წესის შესაბამისად.

მუნიციპალიტეტის წინაშე არსებული ამ ურთულესი გამოწვევის დაძლევა და საკითხის საბოლოო გადაწყვეტა, მისი მასშტაბურობიდან გამომდინარე, ვერ განხორციელდება მხოლოდ ზემოაღნიშნული პროგრამების გამოყენებით. შესაბამისად, მიზანშეწონილია საკითხის გადაწყვეტა მოხდეს ყველა დაინტერესებული მხარის ჩართულობითა და მხარდაჭერით, მათ შორის, სამშენებლო-დეველოპერული კომპანიების ჩართულობით.

აღწერილობითი გათვალისწინებით მომზადებულია კანონპროექტი - „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსში ცვლილების შეტანის შესახებ“, რომლის მოხედვით, იმისათვის, რომ არსებული ავარიული სახლების ადგილზე აშენდეს ახალი თანამედროვე ტიპის საცხოვრებელი სახლები, ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე კოდექსისაგან განსხვავებული წესით, ბათუმის მერის გადაწყვეტილებით, ამ კოდექსის ამოქმედებამდე, მოქმედი სამართლებრივი აქტებით დადგენილი წესების შესაბამისად, შესაძლებელი გახდება მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტების ზღვრული მაჩვენებლების გადამეტება, ასევე, კანონმდებლობით დადგენილი მოთხოვნებისაგან (შენობა-ნაგებობათა მაქსიმალური სიმაღლე, ფუნქციური ზონა და მისი რეგლამენტი, დამტკიცებული განაშენიანების რეგულირების გეგმის გეგმარებითი დავალებით/განაშენიანების რეგულირების გეგმით გათვალისწინებული მოთხოვნები, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით გათვალისწინებული მოთხოვნები, არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტით გათვალისწინებული მოთხოვნები, სატრანსპორტო და გამწვანების რეგულაციები, მიჯნის ზონისა და შენობა-ნაგებობის განთავსების წესის, ავტოსადგომების რაოდენობისა და სხვა, გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის კანონმდებლობით განსაზღვრული რეგულაციებისა) განსხვავებული პირობებით ქალაქთმშენებლობითი და სამშენებლო დოკუმენტაციის დამტკიცება ან მათში ცვლილების შეტანა.

მხოლოდ ზემოაღნიშნული კანონპროექტის მიღება ვერ გახდება სრული საფუძველი იმისა, რომ განხორციელდეს ავარიული სახლების ჩანაცვლება, რადგან არსებობს რისკი იმისა, რომ ავარიულ სახლში მცხოვრები რომელიმე მესაკუთრე(ები) არ დაეთანხმება მუნიციპალიტეტის მიერ შეთავაზებულ პირობებს, ხოლო ასეთ შემთხვევაში შეუძლებელი გახდება მოცემული პროგრამის განხორციელება. შესაბამისად, იმისათვის, რომ განხორციელდეს ავარიული სახლების დემონტაჟი და მის ნაცვლად აშენდეს ახალი თანამედროვე ტიპის საცხოვრებელი სახლები, საჭიროა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის საფუძველი გახდეს სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში ავარიული საცხოვრებელი სახლების დემონტაჟის სამუშაოების წარმოება.

პრობლემა, რომლის გადაჭრასაც მიზნად ისახავს კანონპროექტი:

- ა) ქ. ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ავარიული შენობების ლიკვიდაციის ხელშეწყობა;
- ბ) ქ. ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში ავარიული შენობების თანამედროვე ტიპის საცხოვრებელი კომპლექსებით ჩანაცვლება;
- გ) მოსახლეობის საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესება და უსაფრთხო საცხოვრისი გარემოს შექმნა;
- დ) ქალაქის იერსახის გაუმჯობესება;
- ე) ინვესტიციების მოზიდვა და ახალი სამუშაო ადგილების შექმნა;
- ვ) სამშენებლო ბიზნესის სტიმულირება.

ა.ა.ბ) არსებული პრობლემის გადასაჭრელად კანონის მიღების აუცილებლობა:

კანონპროექტში გათვალისწინებული საკითხები რეგულირდება „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“

საქართველოს კანონით. შესაბამისად, არსებული პრობლემის გადაჭრა შესაძლებელია მხოლოდ ამ კანონში შესაბამისი ცვლილებების შეტანით.

ა.ბ) კანონპროექტის მოსალოდნელი შედეგები:

კანონპროექტის მიღების შედეგად, შესაძლებელი გახდება აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა, რაც შესაძლებელს გახდის ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლებას ახალი თანამოდროვე ტიპის საცხოვრებელი სახლებით, რითაც დაკმაყოფილებული იქნება მასში მცხოვრები მოსახლეობა. ამასთან, გაიზრდება სამშენებლო-დეველოპერული კომპანიების ინტერესი და ჩართულობა, მოხდება სამშენებლო სექტორის სტიმულირება.

ა.გ) კანონპროექტის ძირითადი არსი:

კანონპროექტის თანახმად, კანონის მე-2 მუხლის მე-2 პუნქტს ემატება „ლ“ ქვეპუნქტი, რომლის მიხედვით აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაციის განხორციელება შესაძლებელი გახდება სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში ავარიული საცხოვრებელი სახლების დემონტაჟის სამუშაოების წარმოების მიზნით.

ა.დ) კანონპროექტის კავშირი სამთავრობო პროგრამასთან და შესაბამის სფეროში არსებულ სამოქმედო გეგმასთან, ასეთის არსებობის შემთხვევაში (საქართველოს მთავრობის მიერ ინიცირებული კანონპროექტის შემთხვევაში):

ასეთი არ არსებობს

ა.ე) კანონპროექტის ძალაში შესვლის თარიღის შერჩევის პრინციპი, ხოლო კანონისთვის უკუძალის მინიჭების შემთხვევაში – აღნიშნულის თაობაზე შესაბამისი დასაბუთება:

კანონპროექტის მიხედვით ცვლილებები ამოქმედდება გამოქვეყნებისთანავე, ვინაიდან, მნიშვნელოვანია მისი დროული ამოქმედება. კანონპროექტი არ ითვალისწინებს კანონისთვის უკუძალის მინიჭებას.

ა.ვ) კანონპროექტის დაჩქარებული წესით განხილვის მიზეზები და შესაბამისი დასაბუთება (თუ ინიციატორი ითხოვს კანონპროექტის დაჩქარებული წესით განხილვას):

მოთხოვნილია კანონპროექტის დაჩქარებული წესით განხილვა, რომ მოესწროს მისი მიღება მიმდინარე წლის საგაზაფხულო სესიის დასრულებამდე, რათა არ შეფერხდეს განმარტებითი ბარათის „ა.ა.ა“ ქვეპუნქტში აღნიშნული სახელმწიფო/მუნიციპალური მიზნობრივი პროგრამებით დასახული ამოცანების განხორციელება.

ბ) კანონპროექტის ფინანსური გავლენის შეფასება საშუალოვადიან პერიოდში (კანონპროექტის ამოქმედების წელი და შემდგომი 3 წელი):

ბ.ა) კანონპროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო:

კანონის პროექტით გათვალისწინებული ცვლილებები ითვალისწინებს მუნიციპალიტეტის მიერ ექსპროპრიაციის უფლების გამოყენების შესაძლებლობას ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროგრამის ფარგლებში.

მუნიციპალიტეტის მიერ ექსპროპრიაციის შედეგად ჩამორთმეული ქონების ღირებულების მესაკუთრეზე წინასწარი სრული და სამართლიანი ანაზღაურება განხორციელდება აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის მხარდაჭერით, ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ შემუშავებული და საკრებულოს მიერ დამტკიცებული ავარიული სახლების ჩანაცვლება/რეაბილიტაციის 4 წლიანი პროგრამით გათვალისწინებული ხარჯებიდან (ბიუჯეტი 80 000 000 ლარი).

ბ.ბ) კანონპროექტის გავლენა სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე:

კანონპროექტის გავლენა არ ექნება სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე.

ბ.გ) კანონპროექტის გავლენა სახელმწიფო ან/და მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე:

კანონპროექტს გავლენა არ ექნება სახელმწიფო ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე, რაც შეეხება მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილს კანონპროექტის მიღება გამოიწვევს მუნიციპალური ბიუჯეტიდან ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებული ქონების მესაკუთრეზე ქონების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურებისათვის შესაბამისი ფინანსურ ხარჯების გაწევას. ზემოაღნიშნული ხარჯების დაფინანსება განხორციელდება უკვე დამტკიცებული მუნიციპალური ბიუჯეტიდან შესაბამის 4 წლიანი პროგრამის ფარგლებში. ამასთან საკუთრების უფლების ჩამორთმევის შემთხვევაში წინასწარი სრული და სამართლიანი კომპენსაციისათვის დასაშვები იქნება ორი მიმართულებით გადაწყვეტილებების მიღება. პირველი მიმართულება, როცა მუნიციპალური ბიუჯეტიდან მოხდება ქონების საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება (ავარიული ბინაში არსებული საცხოვრისის მესაკუთრე გახდება მუნიციპალიტეტი) და მეორე მიმართულება საკუთრების ჩამორთმევიდან გამომდინარე განხორციელდება იგივე მოცულობის (არანაკლებ ქონების საბაზრო ღირებულებისა) ბინის სხვაგან გადაცემა (ამ შემთხვევაშიც ავარიულ სახლში არსებული ბინის მესაკუთრე ხდება მუნიციპალიტეტი). კომპენსაციის ოდენობა დამოკიდებული იქნება ცალკეულ შემთხვევებზე, ავარიული სახლში არსებული ბინების მესაკუთრეებთან გამართულ მოლაპარაკებებზე, შესაბამისი ექსპერტიზის დასკვნებსა და სასამართლო გადაწყვეტილებაზე ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭებასთან დაკავშირებით.

ბ.დ) სახელმწიფოს ახალი ფინანსური ვალდებულებები, კანონპროექტის გავლენით სახელმწიფოს ან მის სისტემაში არსებული უწყების მიერ მისაღები პირდაპირი ფინანსური ვალდებულებების (საშინაო ან საგარეო ვალდებულებები) მითითებით:

კანონპროექტი არ ითვალისწინებს სახელმწიფოს ახალ ფინანსურ ვალდებულებებს, აგრეთვე სახელმწიფოს ან/და მის სისტემაში არსებული უწყების მიერ მისაღებ ფინანსურ ვალდებულებებს.

ბ.ე) კანონპროექტის მოსალოდნელი ფინანსური შედეგები იმ პირთათვის, რომელთა მიმართაც ვრცელდება კანონპროექტის მოქმედება, იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებზე გავლენის ბუნებისა და მიმართულების მითითებით, რომლებზედაც

მოსალოდნელია კანონპროექტით განსაზღვრულქმედებებს ჰქონდეს პირდაპირი გავლენა:

კანონპროექტის მიღებით შესაძლებელი გახდება ქ. ბათუმის მუნიციპალიტეტის მიერ აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა წინასწარი სრული და სამართლიანი კომპენსაციით. აღნიშნული განხორციელება ორი მიმართულებით პირველი მიმართულება, როცა მუნიციპალური ბიუჯეტიდან მოხდება ქონების არანაკლებ საბაზრო ღირებულების ანაზღაურება (ავარიული ბინაში არსებული საცხოვრისის მესაკუთრე გახდება მუნიციპალიტეტი) და მეორე მიმართულება საკუთრების ჩამორთმევიდან გამომდინარე განხორციელება იგივე მოცულობის (არანაკლებ ქონების საბაზრო ღირებულებისა) ბინის სხვაგან გადაცემა (ამ შემთხვევაშიც ავარიულ სახლში არსებული ბინის მესაკუთრე ხდება მუნიციპალიტეტი). საკუთრების უფლების ჩამორთმევას დაექვემდებარება მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებში ის საცხოვრებელი ფართები, რომელთა მესაკუთრეებთან მუნიციპალიტეტის მერის მიერ ვერ მოხდება სამართლიანი სრული და წინასწარი კომპენსაციაზე შეთანხმების მიღწევა, თანაც იმ შემთხვევაში თუ მრავალბინიანი საცხოვრებელი არის მწვავედ ავარიული და შესაბამისი დასკვნით საფრთხე ექმნება მოსახლეობის ჯანმრთელობასა და სიცოცხლეს, შესაბამისად ექსპროპრიაციის უფლების გამოყენება მოხდება არა იმ შემთხვევაში, როცა შეთანხმება ვერ მიიღწევა სამშენებლო კომპანიასა და მესაკუთრებს შორის არამედ იმ შემთხვევაში თუ მიზნობრივი პროგრამის ფარგლებში შეთანხმება ვერ მიიღწევა მერსა და მესაკუთრეს შორის.

ექსპროპრიაციის უფლების გამოყენება და შესაბამისი პროცედურების განხორციელებას უზრუნველყოფს მუნიციპალიტეტი, შესაბამისად იმ შემთხვევაში თუ მუნიციპალიტეტი მოიპოვებს ექსპროპრიაციის უფლებას და წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციით გახდება ავარიულ სახლში მდებარე ბინის მესაკუთრე, მხოლოდ ამის შემდეგ შეიძლება, განხორციელდეს მთლიანად ამ მრავალბინიანი სახლის სამშენებლო კომპანიებისათვის შეთავაზება, რათა მათ მიერ მოხდეს ამ ადგილას ახალი საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა ავარიული სახლში არსებული ბინების მესაკუთრეების (მათ შორის მუნიციპალიტეტის) დაკმაყოფილების მიზნით, რითაც გაიზრდება სამშენებლო-დევლოპერული კომპანიების ინტერესი და ჩართულობა, მოხდება სამშენებლო სექტორის სტიმულირება.

ბ.ვ) კანონპროექტით დადგენილი გადასახადის, მოსაკრებლის ან სხვა სახის გადასახდელის (ფულადი შენატანის) ოდენობა შესაბამის ბიუჯეტში და ოდენობის განსაზღვრის პრინციპი:

კანონპროექტი არ ითვალისწინებს გადასახადის, მოსაკრებლის ან სხვა გადასახდელის (ფულადი შენატანის) შემოღებას.

ბ¹) ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე კანონპროექტის ზეგავლენის შეფასება:

კანონპროექტის მიღება ხელს შეუწყობს ავარიულ სახლებში მცხოვრები ბავშვების უფლების რეალიზებას იცხოვრონ ჯანსაღ და უსაფრთხო გარემოში.

გ) კანონპროექტის მიმართება საერთაშორისო სამართლებრივ სტანდარტებთან:

გ.ა) კანონპროექტის მიმართება ევროკავშირის სამართალთან:

კანონპროექტი არ ეწინააღმდეგება ევროკავშირის სამართალს.

გ.ბ) კანონპროექტის მიმართება საერთაშორისო ორგანიზაციებში საქართველოს წევრობასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებთან:

კანონპროექტი არ ეწინააღმდეგება საერთაშორისო ორგანიზაციებში საქართველოს წევრობასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

გ.გ) კანონპროექტის მიმართება საქართველოს ორმხრივ და მრავალმხრივ ხელშეკრულებებთან და შეთანხმებებთან, აგრეთვე, ისეთი ხელშეკრულების/შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში, რომელსაც უკავშირდება კანონპროექტის მომზადება, – მისი შესაბამისი მუხლი ან/და ნაწილი:

კანონპროექტის მიღება არ ეწინააღმდეგება საქართველოს ორმხრივ და მრავალმხრივ ხელშეკრულებებსა და შეთანხმებებს. აგრეთვე, კანონპროექტის მიღება არ უკავშირდება საქართველოს მიერ დადებულ ხელშეკრულებას/შეთანხმებას.

გ.დ) არსებობის შემთხვევაში, ევროკავშირის ის სამართლებრივი აქტი, რომელთან დაახლოების ვალდებულებაც გამომდინარეობს „ერთი მხრივ, საქართველოსა და მეორე მხრივ, ევროკავშირისა და ევროპის ატომური ენერჯის გაერთიანებას და მათ წევრ სახელმწიფოებს შორის ასოცირების შესახებ შეთანხმებიდან“ ან ევროკავშირთან დადებული საქართველოს სხვა ორმხრივი და მრავალმხრივი ხელშეკრულებებიდან:

ასეთი არ არსებობს.

დ) კანონპროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები:

დ.ა) სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტი, სამუშაო ჯგუფი, რომელმაც მონაწილეობა მიიღო კანონპროექტის შემუშავებაში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში:

კანონპროექტი შემუშავდა აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობის ჩართულობით.

დ.ბ) კანონპროექტის შემუშავებაში მონაწილე ორგანიზაციის/დაწესებულების, სამუშაო ჯგუფის, ექსპერტის შეფასება კანონპროექტის მიმართ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში:

ასეთი არ არსებობს.

დ.გ) სხვა ქვეყნების გამოცდილება კანონპროექტის მსგავსი კანონების იმპლემენტაციის სფეროში, იმ გამოცდილების მიმოხილვა, რომელიც მაგალითად იქნა გამოყენებული კანონპროექტის მომზადებისას, ასეთი მიმოხილვის მომზადების შემთხვევაში:

ასეთი მიმოხილვა არ მომზადებულა.

ე) კანონპროექტის ავტორი:

ქალაქ ბათუმის მუნიციპალიტეტის მერია.

ვ) კანონპროექტის ინიციატორი:

საქართველოს მთავრობა.