

საქართველოს მთავრობის

დადგენილება №153

2020 წლის 9 მარტი

ქ. თბილისი

**„უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების წესისა და პირობების, აგრეთვე 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი ობიექტის დასრულების ვადის და მისი ლეგალიზების წესისა და პირობების“ დამტკიცების თაობაზე**

**მუხლი 1**

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 141<sup>1</sup> მუხლის მე-2 ნაწილის საფუძველზე, დამტკიცდეს თანდართული „უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების წესი და პირობები, აგრეთვე 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი ობიექტის დასრულების ვადა და მისი ლეგალიზების წესი და პირობები“.

**მუხლი 2**

ამ წესის დამტკიცებამდე დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოებები დასრულდეს „პროექტის შემთავრებული და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის №660 ბრძანებულებით დამტკიცებული წესის შესაბამისად.

**მუხლი 3**

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

პრემიერ - მინისტრი

გიორგი გახარია

**უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების წესი და პირობები, აგრეთვე 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი ობიექტის დასრულების ვადა და მისი ლეგალიზების წესი და პირობები**

**მუხლი 1. რეგულირებისა და მოქმედების სფერო**

1. ეს წესი განსაზღვრავს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის (შემდგომში – ობიექტი ან მისი ნაწილი) ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესს.

2. წესის მოქმედება ვრცელდება 2007 წლის 1 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული (მშენებლობადაუმთავრებული) ობიექტების ან მათი ნაწილების მიმართ.

3. ამ წესის მოქმედება ვრცელდება აგრეთვე მრავალბინიან სახლებზე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი იმ მიშენება-დაშენებების მიმართ, რომელთა დასრულება არ გულისხმობს მიშენების გაზრდას ან/და სართულის (სართულების) დამატებას.

4. ამ წესის მოქმედება ვრცელდება აგრეთვე 2007 წლის 1 იანვრამდე დაწყებულ და დაუმთავრებელ 500 კვ. მ-მდე საერთო ფართობის მქონე ინდივიდუალურ საცხოვრებელ სახლებზე, თუ ნულოვან ნიშნულამდე მათი მოწყობის სამუშაოები დასრულებულია და მშენებლობის დასრულება გათვალისწინებულია ფართის მატების გარეშე, უკვე არსებულ გაბარიტში.



5. ამ წესის მოქმედება ვრცელდება უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით 2007 წლის 1 იანვრამდე აშენებულ (მშენებლობადამთავრებულ) იმ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზეც, რომლებზეც 2007 წლის 1 იანვრის შემდეგ განხორციელდა სამშენებლო სამუშაოები ფართის მატების გარეშე.

6. ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებით ხდება ობიექტების ან მათი ნაწილების დაკანონება. ლეგალიზება იმავდროულად ნიშნავს ობიექტის ან მისი ნაწილის ექსპლუატაციაში მიღებას.

## **მუხლი 2. ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიმღები ორგანო**

ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ორგანო (შემდგომში – შესაბამისი ორგანო).

## **მუხლი 3. ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მონაწილე სხვა პირი**

1. „მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანამდევნი და ბუნებრივი გაზისა და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 24 დეკემბრის №365 დადგენილებით განსაზღვრული მაგისტრალური მილსადენების დაცვის III და IV ზონებში უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობს „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ბუნებრივი გაზის ან ნავთობის ტრანსპორტირების ლიცენზიის მფლობელი პირი ან პირი, რომელიც ახორციელებს მაგისტრალური მილსადენის ოპერირებას (ექსპლუატაციას) საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულების შესაბამისად, ხოლო ასეთი პირის არარსებობის შემთხვევაში – მაგისტრალური მილსადენის მესაკუთრე.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შესაბამისი ორგანო ვალდებულია, ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას გაითვალისწინოს მაგისტრალური მილსადენის დაპროექტებისა და მშენებლობის დროს მოქმედი ნორმებით დადგენილი შეზღუდვები.

## **მუხლი 4. წარსადგენი დოკუმენტები**

1. ობიექტის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე ან სხვა უფლებამოსილი პირი აღნიშნული ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნის შესახებ განცხადებით მიმართავს შესაბამის ორგანოს, რომელიც მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესით განიხილავს საკითხს და იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების ან ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ.

2. ამ წესის პირველი მუხლის მე-5 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში, ობიექტის ლეგალიზების მოთხოვნით შესაძლებელია, მიმართოს იმ მიწის ნაკვეთ(ებ)ის ერთ-ერთმა მესაკუთრემ, რომელზეც მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლია განთავსებული ან ამ მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ბინის მესაკუთრემ. დამატებით სხვა თანამესაკუთრეების მიმართვა ან მათი თანხმობის წარდგენა სავალდებულო არ არის. ასეთ შემთხვევაში ლეგალიზებით ხდება მხოლოდ ფაქტობრივი მდგომარეობის სამშენებლო კუთხით დაკანონება.

3. განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) ტოპოგრაფიული საფუძველი და საპროექტო ტერიტორიების სიტუაციური გეგმა ექსპლიკაციით;

ბ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა;

გ) მრავალბინიან სახლებზე მიშენება-დაშენების შემთხვევაში, ბინაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი – ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;



დ) ობიექტის არსებული მდგომარეობის ამსახველი არქიტექტურული პროექტი, ხოლო მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე დასრულებული მიშენება-დაშენების შემთხვევაში – ობიექტის აზომვითი ნახაზი;

ე) ფოტოსურათები;

ვ) ამ წესის პირველი მუხლის მე-3 და მე-5 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – დასკვნა კონსტრუქციული მდგრადობის შესახებ.

## **მუხლი 5. შესაბამისი ორგანოს უფლებამოსილება**

1. შესაბამისი ორგანო უფლებამოსილია, მოახდინოს ობიექტის ადგილზე დათვალიერება მისი საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით.

2. იმ შემთხვევაში, თუ ამ წესის მე-4 მუხლის შესაბამისად წარდგენილი დოკუმენტაციითა და ობიექტის ადგილზე დათვალიერებით შეუძლებელია მისი საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენა, შესაბამისი ორგანო უფლებამოსილია, განცხადების წარდგენიდან 30 დღის ვადაში განმცხადებელს მოსთხოვოს:

ა) დამატებითი დოკუმენტებისა და ინფორმაციის წარდგენა, რომელიც აუცილებელია ობიექტის ან მისი ნაწილის საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით;

ბ) ობიექტზე ან მის ნაწილზე მოსაპირკეთებელი ან/და ტერიტორიის კეთილმოწყობითი სამუშაოების შესრულება;

გ) მიწის ნაკვეთის მიჯნის ზონაში განთავსებული ობიექტის სამეზობლო საზღვრის მხარეს მდებარე ლიობის, აივნის, ერკერისა და ტერასის განაშენიანების რეგულირების წესებთან შესაბამისობაში მოყვანა, ამ წესის პირველი მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევაში.

3. შესაბამისი ორგანო ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესასრულებლად განმცხადებელს განუსაზღვრავს გონივრულ ვადას.

4. განმცხადებელი ვალდებულია, საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი მოთხოვნების შესრულება.

5. შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და სიმტკიცეზე პასუხისმგებლობა არ ეკისრება ლეგალიზებაზე უფლებამოსილ ორგანოს და ეს სრულიად წარმოადგენს შენობა-ნაგებობის მესაკუთრის რისკს.

## **მუხლი 6. დაუსრულებელი ობიექტის ლეგალიზების თავისებურებანი**

1. ამ წესის პირველი მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, განმცხადებელმა დამატებით უნდა წარადგინოს არქიტექტურული პროექტი, რომლის შესაბამისადაც უნდა მოხდეს ობიექტის მშენებლობის დასრულება. ამ წესის პირველი მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, მშენებლობის დასასრულებლად წარდგენილი პროექტი არ უნდა ითვალისწინებდეს მიშენების გაზრდას ან/და დამატებითი სართულის (მანსარდის) დაშენებას.

2. ამ დადგენილებით დადგენილი წესით სათანადო დოკუმენტაციის წარდგენიდან 30 დღეში შესაბამისი ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს ვადას (არა უმეტეს 1 წლისა) დაუსრულებელი ობიექტის წარდგენილ პროექტთან შესაბამისობაში მოყვანის მიზნით, რის შესახებაც გამოსცემს ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

## **მუხლი 7. გადაწყვეტილების მიღება ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების თაობაზე**

შესაბამისი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ იმ შემთხვევაში, თუ იგი აკმაყოფილებს აღნიშნული წესით განსაზღვრულ პირობებს.



## **მუხლი 8. გადაწყვეტილების მიღების ვადები**

1. შესაბამისი ორგანო ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების ან ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს განცხადების წარდგენიდან 30 დღის ვადაში.
2. იმ შემთხვევაში, როდესაც განმცხადებელი ვალდებულია, შეასრულოს ამ წესის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით ან/და მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული მოთხოვნები, გადაწყვეტილება ლეგალიზების ან ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ მიიღება აღნიშნული მოთხოვნების შესასრულებლად შესაბამისი ორგანოს მიერ განსაზღვრული ვადის გასვლიდან 30 დღეში.
3. ამ მუხლით დადგენილ ვადებში შესაბამისი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიუღებლობის შემთხვევაში, ობიექტი ან მისი ნაწილი ჩაითვლება ლეგალიზებულად.

## **მუხლი 9. ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების შედეგები**

შესაბამისი ორგანოს მიერ ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, უნებართვოდ და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის მიმართ გატარდება კანონმდებლობით გათვალისწინებული ღონისძიებები.

## **მუხლი 10. გარდამავალი დებულებები**

1. ამ წესის პირველი მუხლის მე-2, მე-3, მე-4 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, სამშენებლო კანონმდებლობით გათვალისწინებული რემონტი – შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს წერილობითი დასტურის საფუძველზე ნაწარმოები პირველი კლასის სამშენებლო სამუშაოები, ასევე ავარიული მდგომარეობის გამოსწორების მიზნით 2007 წლის 1 იანვრის შემდგომ შესაბამისი უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს ან/და უშუალოდ მესაკუთრის მიერ გაწეული ხარჯებით ფართის მატების გარეშე სალეგალიზაციო ობიექტზე განხორციელებული გამაგრებითი სამუშაოები (სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებამდე ობიექტების ან მათი ნაწილების ავარიული მდგომარეობა და გამაგრების აუცილებლობა დადასტურებული უნდა იყოს უფლებამოსილი პირის მიერ გაცემული დასკვნით) არ წარმოადგენს ლეგალიზების დამაბრკოლებელ გარემოებას.
2. ამ წესის პირველი მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებით გათვალისწინებული იმ ობიექტებისათვის, რომლების მშენებლობის დასრულება ვერ განხორციელდა დასრულებისათვის დადგენილ ვადაში/ დადგენილი პირობებით და დასრულდება მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ დასრულებისათვის განსაზღვრული ახალი ვადისა და პირობების შესაბამისად, მაგრამ არა უმეტეს ამ მუხლის ძალაში შესვლიდან 6 თვის განმავლობაში, დარღვევა ჩაითვლება საპატიოდ და შემდგომი ლეგალიზება განხორციელდება ამ წესის შესაბამისად.

