უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით განხორციელებული სამშენებლო საქმიანობა და მასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული ჯარიმები

ეს პუბლიკაცია დაფინანსებულია ევრაზიის თანამშრომლობის ფონდის მიერ „სამოქალაქო ინიციატივა დამოუკიდებელი სასამართლოსთვის“ პროექტის ფარგლებში, ამერიკელი ხალხის დახმარებითა და შეერთებული შტატების საერთაშორისო განვითარების სააგენტოს (USAID) მეშვეობით. შინაარსზე პასუხისმგებელია ავტორი და შესაძლებელია შეხედულებები არ ემთხვეოდეს ევრაზიის თანამშრომლობის ფონდის, USAID-ის, ამერიკის მთავრობის ან აღმოსავლეთ-დასავლეთ მართვის ინსტიტუტის (EWMI) შეხედულებებს.

ავტორი გრიგოლ ნაროუშვილი

პუბლიკაცია მომზადებულია 2013 წლის 15 მარტის მდგომარეობით

ტირაჟი: 1200

სარჩევი

- მარეგულირებელი კანონმდებლობა 4
- შესავალი 4
- ვის ეხება სამშენებლო საქმიანობის მარეგულირებელი წესები 5
- სამშენებლო სამართალდარღვევა..... 5
- სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება 6
- გასაჩივრების წესი 9
- პასუხისმგებლობა სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის 11
- ადმინისტრაციული ჯარიმები სამშენებლო ტექნიკური და ნებართვას დაქვემდებარებული სხვა სამუშაოების უნებართვოდ ან პირობების დარღვევით წარმოებისათვის 13

მარეგულირებელი კანონმდებლობა

1. 2012 წლის 7 მაისის საქართველოს კანონი "პროდუქტის უსაფრთხოებისა დატავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი".

2. საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება ,,მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ".

3. "საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსი".

4. "საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსი".

5. "საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსი".

6. "სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ" საქართველოს კანონი.

შესავალი

ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის განხორციელების მიზნით, ქალაქ თბილისის მერიაში შექმნილია ზედამხედველობის საქალაქო სამსახური.

სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის საკითხს აწესრიგებს 2012 წლის 7 მაისის საქართველოს კანონი ,,პროდუქტის უსაფრთხოებისა და თავისუფალი მიმოქცევის კოდექსი". ამ კანონით არ რეგულირდება ისეთი სამშენებლო საქმიანობა, რომელიც არ საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას.

ვის ეხება სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის მარეგულირებელი წესები

სამშენებლო საქმიანობას წარმოადგენს ობიექტის მშენებლობის, მონტაჟის, რეკონსტრუქციისა და დემონტაჟის პროცესი.

სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის მარეგულირებელი წესები ვრცელდება:

ა) იურიდიული და ფიზიკური პირების, ამხანაგობების საქმიანობაზე, რომლის დროსაც ხორციელდება შენობა-ნაგებობის, მისი ელემენტების, კონსტრუქციული სისტემების ან კვანძების მშენებლობა, მონტაჟი, დემონტაჟი ან სხვა სპეციალური სამუშაოები;

ბ) დამკვეთზე, რომლის ქმედებამაც გამოიწვია დარღვევები სამშენებლო საქმიანობაში;

გ) სამშენებლო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეზე ან მოსარგებლეზე, იმ შემთხვევაში, როდესაც დაუდგენელია მშენებლობის მწარმოებელი პირი;

დ) შენობა-ნაგებობის მესაკუთრეზე ან მოსარგებლეზე, იმ შემთხვევაში, როდესაც დაუდგენელია მრავალბინიან სახლზე მშენებლობის მწარმოებელი პირი;

სამშენებლო სამართალდარღვევა

სამშენებლო სამართალდარღვევას წარმოადგენს სამშენებლო საქმიანობა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნათა დარღვევით ან/და აღნიშნულ მოთხოვნათა შეუსრულებლობა.

მაგალითად, სამშენებლო სამართალდარღვევას წარმოადგენს ობიექტის უნებართვო მშენებლობის, მონტაჟის, რეკონსტრუქციისა და დემონტაჟის პროცესი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული ნებართვის გარეშე.

ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებულ ტერიტორიაზე მშენებლობის ნებართვის გამცემ უფლებამოსილ ორგანოს წარმოადგენს ქალაქ თბილისის მერიის სააჯარო სამართლის იურიდიული პირი - თბილისის არქიტექტურის სამსახური".

ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების წესი და პირობები რეგულირდება საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის 57 დადგენილებით -„მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" და ქალაქ თბილისის საკრებულოს 2009 წლის 27 მარტის 4-13 გადაწტვეტილებით – „ქ. თბილისის ტერიტორიის გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების წესების დამტკიცების შესახებ".

სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება

ქალაქ თბილისის მერიის ზედამხედველობის სააქალაქო სამსახური (შემდგომში ზედამხედველობის სამსახური), უნებართვო მშენებლობის აღმოჩენის შემთხვევაში, იწყებს სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებას. მისი მიზანია დარღვევის გამოსწორება ან/და დამრღვევისთვის პასუხისმგებლობის დაკისრება. ზედამხედველობის სამსახური სამართალდარღვევის საქმის წარმოებას იწყებს დამრღვევის მიმართ მითითების გაცემით. მითითება არის ზედამხედველობის სამსახურის მიერ დამრღვევის მიმართ გაცემული შენიშვნა, განსაზღვრულ გონივრულ ვადაში, ნებაყოფლობით შეასრულოს მასში აღნიშნული პირობები სამშენებლო სამართალდარღვევის გამოსასწორებლად.

თუ მოქალაქე მიმართავს არქიტექტურის სამსახურს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ,

წარმოების დაწყებიდან - შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღებამდე მითითებით განსაზღვრული ვადის დინება ჩერდება. ქ. თბილისის მერიის არქიტექტურის სამსახური უფლებამოსილია, ,,პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 24 ნოემბრის 660 ბრძანებულების შესაბამისად განიხილოს და მიიღოს გადაწყვეტილება 2007 წლის1 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ. მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ, სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ამოწმებს დამრღვევს, რაზედაც დგება შემოწმების აქტი. შემოწმების აქტში აისახება, თუ როგორ შესრულდა მითითების პირობები მშენებარე ობიექტზე დარღვევების გამოსწორების მხრივ:

ა) მითითება შესრულდა;

ბ) მითითება არ შესრულდა;

გ) მითითება არადროულად სრულდება.

დამრღვევის დასაბუთებული შუამდგომლობის საფუძველზე შემოწმების აქტი შესაძლოა შედგეს მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლამდე, რაც უნდა აღინიშნოს შემოწმების აქტში.

ზედამხედველობის სამსახური შეწყვეტს სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოებას, თუ:

ა) დარღვევები გამოსწორებულია და მითითება შესრულდა;

ბ) საქმის განხილვისას გამოვლინდა სამშენებლო სამართალდარღვევის გამომრიცხავი გარემოებები;

გ) ქ. თბილისის არქიტექტურის სამსახურმა მიიღო გადაწყვეტილება ობიექტის ლეგალიზების შესახებ;

დ) არ არსებობს სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე დადგენილების მიღების საფუძველი.

თუ შემოწმების აქტში დაფიქსირებულია დარღვევა, ზედამხედველობის სამსახური იღებს დადგენილებას:

ა) დამრღვევის დაჯარიმების შესახებ;

ბ) დამრღვევის დაჯარიმებისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით მიმდინარე მშენებლობისა ან/და უნებართვო დემონტაჟის შეჩერების შესახებ;

გ) დამრღვევის დაჯარიმებისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევი აშენებული შენობა ნაგებობის მთლიანად ან ნაწილობრივ დემონტაჟის შესახებ.

თუ მითითება დროულად არ შესრულდა, მაგრამ სამართალდარღვევა გამოსწორდა დადგენილების მიღებამდე, დამრღვევი თავისუფლდება პასუხისმგებლობისაგან, ხოლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოება წყდება. ზედამხედველობის სამსახური ვალდებულია მიიღოს დადგენილება სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმეზე შემოწმების აქტის შედგენიდან 2 თვის ვადაში.

საქმის განმხილველი თანამდებობის პირი უფლებამოსილია, მოტივირებული საფუძვლით გააგრძელოს მისი განხილვის ვადა, რომელიც შეიძლება გაგრძელდეს არა უმეტეს 2 თვით. დამრღვევს უწყებით უნდა ეცნობოს საქმის განხილვის ადგილი, თარიღი, დრო და საქმის განმხილველი თანამდებობის პირის ვინაობა.

აღნიშნულ ვადაში დადგენილების მიუღებლობის შემთხვევაში დამრღვევი თავისუფლდება ჯარიმის გადახდის ვალდებულებისაგან და ზედამხედველობის სამსახური უფლებამოსილია მიიღოს დადგენილება მხოლოდ საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით აშენებული ან მშენებარე შენობა-ნაგებობების მთლიანად ან ნაწილობრივ დემონტაჟის, ან\და მშენებლობის მთლიანად ან ნაწილობრივ შეჩერების შესახებ.

ზედამხედველობის სამსახურის დადგენილება მისი მიღებიდან 24 საათის განმავლობაში უნდა გაეცნოს დადგენილებაში მითითებულ დამრღვევს.

თუ ვერ ხერხდება დადგენილებაში მითითებული მხარისათვის მითითების, შემოწმების აქტის, უწყების ან დადგენილების გაცნობა (პირადად ჩაბარებით), გაცნობად ჩაითვლება მისი განთავსება მითითებაში, შემოწმების აქტში, უწყებაში ან დადგენილებაში მითითებული ობიექტის თვალსაჩინო ადგილზე.

თვალსაჩინო ადგილად ჩაითვლება:

ა) საინფორმაციო დაფა;

ბ) მშენებლობის ტერიტორიაზე სამუშაოთა მწარმოებლისათვის დროებით განთავსებული შენობა;

გ) მშენებლობის ტერიტორიის შემომფარგვლელი უსაფრთხოების ღობე.

აღნიშნული ადგილების არარსებობისას, თვალსაჩინო ადგილად ჩაითვლება მშენებარე ობიექტის ფასადი, ხოლო თუ მშენებარე ობიექტი მრავალბინიანი სახლია – ბინის მთავარი შესასვლელი.

გასაჩივრების წესი

ზედამხედველობის სამსახურის მიერ მიღებული დადგენილება არის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომელიც აუცილებლად უნდა შეიცავდეს იმ ორგანოს დასახელებას და მისამართს, რომელშიც შეიძლება მისი გასაჩივრება, და გასაჩივრების ვადას.

ზედამხედველობის სამსახურის მიერ მიღებული დადგენილება შეიძლება გასაჩივრდეს გაცნობიდან 15 დღის განმავლობაში. ამასთანავე, გასაჩივრება არ აჩერებს დადგენილების აღსრულებას მშენებლობის ან დემონტაჟის შეჩერების ნაწილში.

მაგალითად:

ფიზიკურმა პირმა საკუთარ საცხოვრებელ ბინას, ყოველგვარი სამშენებლო ნებართვის გარეშე, თვითნებურად მიაშენა აივანი და აწარმოა ფასადის გამაგრებითი სამუშაოები. ამის თაობაზე ზემოთ სართულზე მცხოვრები მეზობლისგან საჩივარი შევიდა ქ. თბილისის ზედამხედველობის საქალაქო სამსახურში. ობიექტის ადგილზე დათვალიერების შემდგომ, ზედამხედველობის სამსახურმა დამრღვევის მიმართ გასცა მითითება. მასში დამრღვევს განესაზღვრა 15 დღიანი ვადა მოცემული ობიექტის პირვანდელ მდგომარეობაში მოსაყვანად ან შესაბამისი სანებართვო დოკუმენტაციის წარმოსადგენად. უნებართვო მშენებლობის მწარმოებელმა პირმა აღნიშნულ ვადაში მოახდინა აივნის დემონტაჟი. ზედამხედველობის სამსახური კვლავ მივიდა ობიექტის შესამოწმებლად. შედგა შემოწმების აქტი, რომელშიც დაფიქსირდა მითითებით გათვალისწინებული მოთხოვნების შეუსრულებლობა, ვინაიდან ობიექტი სრულად არ იქნა მოყვნილი პირვანდელ მდგომარეობაში.

ზემოხსენებული საქმის განხილვისას დამრღვევმა განაცხადა, რომ მის მიერ სრულად იქნა შესრულებული მითითების პირობები, ხოლო რაც შეეხება ფასადის გამაგრებით სამუშაოებს, მათი მოშლა გამოიწვევს ფასადის ჩამოშლას. ზედამხედველობის სამსახურის მიერ არ იქნა გათვალისწინებული დამრღვევის აღნიშნული პოზიცია და იგი დადგენილებით დაჯარიმებულ იქნა 10 000 ლარით.

დადგენილება დამრღვევისთვის მისი გაცნობიდან 15 დღის ვადაში უნდა გასაჩივრდეს ზემდგომ ორგანოში, კერძოდ, ქალაქ თბილისის მერიაში, სადაც გაიმართება ადმინისტრაციული საქმისწარმოება, ზეპირი მოსმენა დამრღვევი პირის მონაწილეობით.

იმ შემთხვევაში თუ თბილისის მერია არ დააკმაყოფილებს საჩივარს, გამოიტანს განკარგულებას სა-ჩივრის დაუკმაყოფილებლობის შესახებ უარის თაობაზე, რომელიც დაჯარიმების შესახებ დადგენილებასთან ერთად, უნდა გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოს ადმინისტრაციულ საქმეთა კოლეგიაში სარჩელის შეტანის გზით, გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში.

პასუხისმგებლობა სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის

უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე, თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ ტერიტორიაზე გამოიწვევს დამრღვევის დაჯარიმებას 10 000 ლარით.

სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის დაკისრებული ჯარიმა დამრღვევმა უნდა გადაიხადოს დაჯარიმების შესახებ დადგენილების ჩაბარებიდან 30 დღეში.

დადგენილ ვადაში დაკისრებული ჯარიმის გადაუხდელობის შემთხვევაში ზედამხედველობის სამსახური იღებს დადგენილებას საურავის დაკისრების შესახებ და საჯარიმო თანხა გაორმაგდება. თუ არ გამოსწორდება ის დარღვევები, რომელთა გამოც დამრღვევი დაჯარიმდა, დაჯარიმებიდან ყოველი სამი თვის შემდგომ, საჯარიმო თანხა გაიზრდება სამმაგი ოდენობით. ამასთან, თანხის გასამმაგება დამრღვევს შეიძლება დაეკისროს არა უმეტეს სამჯერ. თუ დაჯარიმების შესახებ დადგენილება დადგენილ ვადში არ გასაჩივრდა, ან\და საჩივარი არ დაკმაყოფილდა, დადგენილება შედის კანონიერ ძალაში. ზედამხედველობის სამსახური უფლებამოსილია, მოითხოვოსდადგენილების იძულებითი აღსრულება არა უმეტეს

6 თვის ვადაში. ამისათვის ზედამხედველობის სამსახური, მისი ან სასამართლოს მიერ გაცემული სააღსრულებლო ფურცლით, მიმართავს საქართველოს აღსრულების ეროვნულ ბიუროს, რომელიც განახორციელებს იძულებით აღსრულებას. იმ მიწის ნაკვეთის გასხვისების შემთხვევაში, რომელზეც განთავსებულია კანონდარღვევით მშენებარე ობიექტი, ჯარიმის გადახდა ევალება დამრღვევს, ხოლო დარღვევის გამოსწორების ვალდებულება ეკისრება ახალ მესაკუთრეს.

ზედამხედველობის ორგანოს შეუძლია მიმართოს სასამართლოს და მოითხოვოს კანონდარღვევით მშენებარე ობიექტის მიწის ნაკვეთზე ყადაღის დადება. მიწის ნაკვეთზე დადებული ყადაღა უქმდება ჯარიმის თანხის სრულად დაფარვისთანავე.

ჯარიმის ნებაყოფლობით გადაუხდელობის შემთხვევაში, ზედამხედველობის სამსახური უფლებამოსილია, განახორციელოს კანონდარღვევით მშენებარე ობიექტის მიწის ნაკვეთის რეალიზაცია აუქციონის ჩატარების გზით. ზედამხედველობის სამსახური, აუქციონის ჩატარებამდე 30 დღით ადრე, მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით ავრცელებს განცხადებას, რომელშიც უნდა აღინიშნოს აუქციონის ჩატარების დრო და ადგილი, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის რეკვიზიტები (სახელი და გვარი/დასახელება, მისამართი), გასაყიდი მიწის ნაკვეთის დასახელება (ქონების მოკლე აღწერა) და სხვა საჭირო აუქციონო პირობები. მიწის ნაკვეთის გაყიდვის შედეგად მიღებული შემოსავლით პირველ რიგში დაიფარება ყადაღის დადებასა და რეალიზაციასთა დაკავშირებული ხარჯები, ჯარიმის თანხა, ხოლო თანხის დარჩენილი ნაწილი უბრუნდება დამრღვევს. ყადაღადადებული მიწის ნაკვეთის რეალიზაცია შეწყდება, თუ დამრღვევი აუქციონის ჩატარებამდე უზრუნველყოფს ჯარიმის თანხის, ყადაღის დადებასა და რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხარჯების დაფარვას.

ადმინისტრაციული ჯარიმები სამშენებლო - ტექნიკური და ნებართვას დაქვემდებარებული სხვა სამუშაოების უნებართვოდ ან პირობების დარღვევით წარმოებისათვის

უნებართვო მშენებლობის, რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება:

ა)თვითმმართველ ქალაქში, გარდა ამ კოდექსის 44-ე მუხლში აღნიშნული ტერიტორიისა, - გამოიწვევს დაჯარიმებას 3000 ლარით;

ბ)მუნიციპალიტეტის დასახლებაში – ქალაქში გარდა ამ კოდექსის 44-ე მუხლში აღნიშნული ტერიტორიისა – გამოიწვევს დაჯარიმებას 2000 ლარით;

გ)მუნიციპალიტეტის დასახლებაში, დაბაში ან სოფელში გარდა ამ კოდექსის 44-ე მუხლში აღნიშნული ტერიტორიისა – გამოიწვევს დაჯარიმებას 2000 ლარით.

1. უნებართვო მშენებლობის ან/და რეკონსტრუქციის წარმოება მშენებლობის განხორციელების სპეციალური რეჟიმის ზონაში, სადაც დადგენილია მშენებლობის განხორციელების განსაკუთრებული რეჟიმი, ტყის ფონდისა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ ტერიტორიებზე, კულტურული მემკვიდრეობის დამცავ ზონებსა და საკურორტო სარეკრეაციო ზონებში და ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე, რომელიც იწვევს შენობა-ნაგებობების გაბარიტების ცვლილებას გამოიწვევს დაჯარიმებას:

ა)სახელმწიფოს ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე 10 000 ლარით;
ბ)კერძო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ქონებაზე 8000 ლარით.

2. უნებართვო მშენებლობის რეკონსტრუქციის ან/და დემონტაჟის წარმოება შენობა-ნაგებობების გაბარიტების შეუცვლელად, ან საინჟინრო-კომუნალური ქსელების უნებართვო რეკონსტრუქცია-გამოიწვევს დაჯარიმებას 4000 ლარით.

შენიშვნა:

1. უნებართვო მშენებლობის წარმოება უძრავ ქონებაზე რომელიც კერძო, სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის თანასაკუთრების ობიექტია, გამოიწვევს დაჯარიმებას ამ მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის შესაბამისად.

2. გაბარიტების ცვლილებად განიხილება ისეთი სამშენებლო საქმიანობა, რომლის დროსაც იცვლება შენობა-ნაგებობის საძირკვლის, გარე შემომზღუდავი კონტრუქციების ან/და სახურავის პარამეტრები (მიშენება, დაშენება, შენობა-ნაგებობის სიმაღლის გაზრდა და ა.შ), ხოლო მშენებლობის შედეგად წარმოქმნილი ობიექტი არის შენობა-ნაგებობის არსებითი შემადგენელი ნაწილი რომლის გამოცალკევება შეუძლებელია მთლიანი შენობა-ნაგებობის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების გარეშე.

სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა

1. სამშენებლო დოკუმენტაციითა და სამშენებლო რეგლამენტებით განსაზღვრული სანებართვო პირობების დარღვევა ან/და შეუსრულებლობა გამოიწვევს დაჯარიმებას ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე:

ა.ა) მეორე კლასის შენობა-ნაგებობისათვის -2000 ლარით;

ა.ბ) მესამე კლასის შენობა-ნაგებობებისათვის - 3000 ლარით;

ა.გ) მეოთხე კლასის შენობა-ნაგებობებისათვის – 4000 ლარით;

ა.დ) მეხუთე კლასის შენობა-ნაგებობებისათვის – 5000 ლარით.

2. თუ II კლასის ინდივიდუალური საცხოვრებლი სახლის (გარდა კულტურული მემკვიდრეობი უძრავი ძეგლისა) მშენებლობისას ან რეკონსტრუქციისას სანებართვო პირობების დარღვევის ან/და შეუსრულებლობის შემთხვევაში დამრღვევი სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის წარმოების დაწყებამდე შეიტანს საპროექტო დოკუმენტაციაში სათანადო ცვლილებებს, მას არ დაეკისრება ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული პასუხისმგებლობა.

პასუხისმგებლობა თვითმმართველი ერთეულის მიერ განსაზღვრულ ზონაში (ზონებში) სამშენებლო სამუშაოების ან მშენებლობის ეტაპის მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში დაუსრულებლობისათვის.

1. ქ. თბილისში – ქალაქ თბილისის მთავრობის დადგენილებით განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონაში განსაზღვრულ ზონებში სამშენებლო სამუშაოების ან მშენებლობის ეტაპის მშენებლობის ნებართვით დადგენილ ვადაში დაუსრულებლობის შემთხვევაში სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო დარღვევის მიმართ გასცემს მითითებას, რომლითაც მას განუსაზღვრავს გონივრულ ვადას დარღვევამოსასწორებლად. მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ადგენს შემოწმების აქტს. თუ დარღვევა არ გამოსწორდა, შემოწმების აქტის შედგენის დღიდან დარღვევის გამოსწორების დღემდე პირს დაეკისრება ჯარიმა ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე შემოწმების აქტის შედგენის დღისთვის არსებული სამშენებლო პროექტით გათვალისწინებული ასაშენებელი(სადემონტაჟო) შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობის თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 0,1ლარიდან 0,5 ლარის ფარგლებში, შესაბამისი ზონის (ზონების) მიხედვით, რაც განისაზღვრება თვითმმართველი ერთე-

ულის შესაბამისი ორგანოს ნორმატიული აქტით. აღნიშნული ჯარიმა პირს დაერიცხება მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის გადაშიც.

2. პირი ვალდებულია სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს წერილობით შეატყობინოს დარღვევის გამოსწორების შესახებ. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ჯარიმის დარიცხვა წყდება აღნიშნული შეტყობინების სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოსთვის ჩაბარების დღეს, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დარღვევის გამოსწორება ამ ორგანომ შემოწმების აქტით დაადასტურა.

3. სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს მიერ დარღვევის გამოსწორების დადასტურების შემდეგ სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო იღებს დადგენილებას დარიცხული ჯარიმის ოდენობის შესახებ.

4. ამ მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებული დადგენილება არსრულდება ამ კოდექსის შესაბამისად და ექვემდებარება იძულებით აღსრულებას ,,საადსრულებლო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

პასუხისმგებლობა თვითმმართველი ერთეულის მიერ განსაზღვრულ ზონაში (ზონებში) არსებული არაფუნქციონირებადი/მიტოვებული შენობა –ნაგებობის განვითარების მიზნით მშენებლობის ნებართვის დადგენილ ვადაში აუღებლობისთვის

1. ქ. თბილისში – ქალაქ თბილისის მთავრობის დადგენილებით განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონაში განსაზღვრულ ზონებში არსებული არაფუნქციონირებადი/მიტოვებული შენობა –ნაგებობის მესაკუთრე რომლებიც აღარ გამოიყენება საცხოვრებელი, კომერციული ან სხვა საზოგადოებრივი ფუნქციით და საჭიროებს სამშენებლო განვითარებას, ვალდებულია მიიღოს მშენებლობის ნებართვა შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციიდან ან/და შენობის ფუნქციონირების შეწვეტიდან 6 თვის განმავლობაში. ეს ვალდებულება ასევე ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, თუ პირი შეიძენს მიწის ნაკვეთს, რომელზე მდგომ შენობა-ნაგებობასაც დაანგრევს. აღნიშნული შეზღუდვა ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანოს მოთხოვნით რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ვადის დინება არ შეწყდება და გაგრძელდება მიწის ნაკვეთის ან/და შენობა-ნაგებობის გასხვისების შემთხვევაშიც და ქონების შემძენზე გადავა შესაბამისი ვალდებულებები.

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ ვადაში მშენებლობის ნებართვის აუღებლობის შემთხვევაში სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო დამრღვევის მიმართ გასცემს მიმართ გასცემს მითითებას, რომლითაც მას განუსაზღვრავს გონივრულ ვადას დარღვევის გამოსასწორებლად.

4. მითითებით განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო ადგენს შემოწმების აქტს. თუ დარღვევა არ გამოსწორდა, შემოწმების აქტის შედგენის დღიდან დარღვევის გამოსწორების დღემდე პირს დაეკისრება ჯარიმა ყოველ გადაგადაცილებულ დღეზე მის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობის თითოეულ კვადრატულ მეტრზე 0,1 ლარიდან 0,5 ლარის ფარგლებში შესაბამისი ქვეზონის (ქვეზონების) მიხედვით, რაც განისაზღვრება თვითმმართველი ერთეულის შესაბამის ორგანოს ნორმატიული აქტით.
5. ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული ჯარიმის დარიცხვა წყდება დამრღვევის მიერ მშენებლობის ნებართვის აღების დღეს, მაგრამ არაუგვიანეს მითითების გაცემიდან 6 თვისა.
6. სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს მიერ დარღვევის გამოსწორების დადასტურებიდან ან შემოწმების აქტის შედგენიდან 6 თვის გასვლის შემდეგ სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო იღებს დადგენილებას დარიცხული ჯარიმის ოდენობის შესახებ, რომელიც აღსრულდება ამ კანონის შესაბამისად და ექვემდებარება იძულებით აღსრულებას ,,სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.
7. თუ შემოწმების აქტის შედგენიდან 6 თვის გასვლის შემდეგ დამრღვევს არ ექნება მიღებული მშენებლობის ნებართვა ან/და იგი არ გადაიხდის დაკისრებულ ჯარიმას, შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის უფლებამოსილი ორგანო უფლებამოსილია მიიღოს დადგენილება ამ ქონების იძულებით რეალიზაციის შესახებ. აღნიშნული დადგენილება აღსრულდება დაუყოვნებლივ და ექვემდებარება იძულებით აღსრულებას ,,სააღსრულებო წარ-

მოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.
8. ამ მუხლის მე-7 ნაწილის შესაბამისად გასხვისებული უძრავი ქონების შემძენისათვის ამ მუხლით გათვალისწინებული ვადის ათვლა დაიწყება თავიდან, მის მიერ ქონების შეძენის დღიდან.
9. თუ ამ მუხლით გათვალისწინებულ ვადაში დამრღვევი მშენებლობის ნებართვის მირების მიზნით მიმართავს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს, ეს ორგანო ვალდებულია მისთვის მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში მაქსიმალურად შეუწყოს ხელი დამრღვევს ზონის შესაბამისი იერსახის არქიტექტურული პროექტის დამუშავებასა და მშენებლობის ნებართვის მიღებაში.

ობიექტზე საინფორმაციო დაფის განუთავსებლობა ან საინფორმაციო დაფაზე არასრული ინფორმაციის განთავსება
ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე – გამოიწვევს დაჯარიმებას 1 000 ლარით;
მშენებლობის უსაფრთხოების წესების დარღვევა:
ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე – გამოიწვევს დაჯარიმებას 3 000 ლარით;
მშენებარე ობიექტის დადგენილი წესის დარღვევით მიტოვება:
ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე – გამოიწვევს დაჯარიმებას 10 000 ლარით;
მშენებლობის შეჩერების შესახებ სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს დადგენილების შეუსრულებლობა:
ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე – გამოიწვევს დაჯარიმებას 5 000 ლარით;
იმ ავარიული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის ან დემონტაჟის განუხორციელებლობა, რომლის რეკონსტრუქციის ან დემონტაჟის გარეშე არსებობა უშუალო

საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმთელობას:
ქალაქ თბილისის ტერიტორიაზე – გამოიწვევს დაჯარიმებას 5 000 ლარით.

შენიშვნა:
თუ მესაკუთრისთვის ცნობილი გახდა, რომ მისი საკუთრება საფრთხეს უქმნის მესამე პირების სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას, იგი ვალდებულია მიმართოს შესაბამის ორგანოებს და აცნობოს ასეთი საფრთხის შესახებ. მესაკუთრე ვალდებულია თავის შესაძლებლობების ფარგლებში მიიღოს უსაფრთხოების ზომები საფრთხის თავიდან ასაცილებლად. მესაკუთრეს ამ მუხლით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა დაეკისრება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ განახორციელებს ამ შენიშვნით განსაზღვრულ ღონისძიებებს.

დასკვნა:
ზემოხსენებული საკანონმდებლო ნორმების ცოდნა აუცილებელია მოქალაქეთათვის, რომლებიც აპირებენ ნებისმიერი მათი აზრით უმნიშვნელო რეკონსტრუქციის მიშენება –დაშენების, დემონტაჟის ან უნებართვო მშენებლობის წამოწყებას. ასევე მათთვის ვისაც უკვე დაეკისრა პასუხისმგებლობა სამშენებლო სამართალდარღვევისათვის, არ ეთანხმება მას და სურს გასაჩივრების უფლების გამოყენება. საკუთარი უფლებებისა და მოვალეობების ცოდნა იცავს მოქალაქეს უსიამოვნებებისა და ზედმეტი მატერიალური დანახარჯებისგან.

მისამართები

1. ქ. თბილისი, რუსთაველის ქ. №18;

2. ქ. თბილისი, ბარნოვის ქ. №29;

3. ქ. თბილისი, ჩიტაიას ქ. №5;

4. ქ. თბილისი, ვაზისუბნის მე-3 მ/რ-ნი, მე-2 კვ, მე-16 კორპუსი;

5. ქ. თბილისი, ფიროსმანის ქ. №23;

6. ქ. თბილისი, მირცხულავას ქ. 3ა;

7. ქ. თბილისი, ჟ. შარტავას ქ. №7;

8. ქ. თბილისი, გურამიშვილის ქ. №72;

9. ქ. თბილისი, თემქის დასახლება, კვ. №10, კ.№27;

10. ქ. თბილისი, ავჭალა, ლიბანის ქ. №1;

11. ქ. თბილისი, გლდანის 4 მ/რ, ყოფილი კომისარიატის შენობა;

12. ქ. თბილისი, გლდანის მე-3 მ/რ, მე-9 კორპუსის მიმდებარედ;

13. ქ. თბილისი, მუხიანის მე-4 "ა" მ/რ, კორპუსი №9;

14. ქ. თბილისი, ფალიაშვილის ქ. 41;

15. ქ. თბილისი, ქავთარაძის ქ. 12;

16. ქ. თბილისი, ნუცუბიძის მე-5 მკ. 1კ;

17.ქ.თბილისი ორთაჭალის ქ. 4

18. ქ. თბილისი, ქეთევან წამებულის ქ. 61;

19. ქ. თბილისი დ.წყნეთი, სტალინის ქ. №70;

20. ქ. თბილისი, ტაბახმელა პოლიციის შენობა;

21. ქ. თბილისი, თამარაშვილის ქ. 10ა ვაკე-საბურთალოს გამგეობის შენობა;

22. ქ. თბილისი, ბოგდან ხმელნიცკის ქ. 153ა;

23. ქ. თბილისი, ვარკეთლი მე-3 მ/რ; 30 კორპ;

24. ქ. თბილისი, კალაუბნის ქ. №16;

25. ქ. თბილისი, ორხევი, მუხაძის ქ. №6;

26. ქ. თბილისი, ფრანგულიანის ქ. №13;

27. ქ. თბილისი, ქინძმარაულის შესახვევი, კორპ. №10;

28. ქ. თბილისი, პეტრიწის ქ. №10;

29. ქ. თბილისი, ვაჟა ფშაველას ქ. №18;

30. ქ. თბილისი, კოსტავას ქ. №72;

31. ქ. თბილისი, პაიჭაძის ქ. №1;

32. ქ. თბილისი, დადიანის ქ. №34, მე-2კ;

33. ქ. თბილისი, დადიანის ქ. №150;

34. ქ. თბილისი, აღმაშენებლის ქ. №140ა დიდუბე-ჩუღურეთის გამგეობის შენობა.