

ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროექტის სამართლებრივი უზრუნველყოფა

ამირან მოსულიშვილი^{1*}

გულნაზი გალდავა²

ია ხურციძე³

სოფიო ბარნაბიშვილი⁴

თორნიკე მერებაშვილი⁵

ნუკრი მატუა⁶

^{1, 2, 3, 4, 5, 6} გრიგოლ რობაქიძის სახელობის უნივერსიტეტი, საქართველო

*პასუხისმგებელი ავტორი: a.mosulishvili@gruni.edu.ge

რეზიუმე. წინამდებარე სტატიაში: - „ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროექტის სამართლებრივი უზრუნველყოფა“ განხილულია საქართველოში მიმდინარე საბინაო რეფორმა, რომლის ფარგლებშიც ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლება ორ თვითმმართველ ქალაქში განხორციელდა. მიუხედავად იმისა, რომ პროგრამის განხორციელების კონცეფცია ერთმანეთისაგან განსხვავებულია, საერთო მიზანია ქვეყანაში არსებული ავარიული სახლების ჩანაცვლების ეფექტურად განხორციელება. სტატიაში განხილულია ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ჩანაცვლების ზოგადი პროცედურა, ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტის - კერძო და საჯარო თანამშრომლობის მოდელი, სამართლებრივი ასპექტები, ბათუმის თვითმმართველი ქალაქის მიერ განხორციელებული პროგრამა, სამშენებლო სფეროში არსებული სისხლის, სამოქალაქო და ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი საკითხები და რეკომენდაციები. სტატიის ბოლოს, დასკვნაში ხორციელდება ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტთან დაკავშირებით მნიშვნელოვანი საკითხების სისტემატიზაცია და ჩამოყალიბებულია ავტორთა რეკომენდაციები.

საკვანძო სიტყვები: საბინაო რეფორმა, ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი

შესავალი

ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროექტების განხორციელება მნიშვნელოვანი სოციალური და ურბანული ინიციატივებია, რომლებიც მიზნად ისახავს ადამიანების უსაფრთხო და კომფორტულ საცხოვრებელ პირობებში ცხოვრებას. ამ პროექტების მნიშვნელობა შეიძლება რამდენიმე ძირითად ასპექტში გამოიხატოს:

უსაფრთხოების გაუმჯობესება - ავარიული სახლები ხშირად საფრთხეს უქმნის მაცხოვრებლებს, რადგან მათ შეიძლება ჰქონდეთ სერიოზული ინფრასტრუქტურული პრობლემები, რაც ზრდის ჩამოშლისა და უბედური შემთხვევების რისკს. ჩანაცვლების პროექტები უზრუნველყოფენ უსაფრთხო საცხოვრებლებს, რაც ამცირებს სიცოცხლისთვის და ჯანმრთელობისთვის საშიშ გარემოს.

ინფრასტრუქტურის და ურბანული განახლება - ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროცესში ხდება არა მხოლოდ სახლების, არამედ მიმდებარე ინფრასტრუქტურის განახლება და გაუმჯობესება. ეს მოიცავს გზების, წყლის, ელექტროენერგიისა და კანალიზაციის სისტემების მოდერნიზაციას, რაც ხელს უწყობს მთლიანი ურბანული გარემოს გაუმჯობესებას. ავარიული სახლების ჩანაცვლება ხელს უწყობს ქალაქის ესთეტიკის და დაგეგმარების გაუმჯობესებას. ურბანული სივრცეები მეტად გამართული, ფუნქციური და მიმზიდველი ხდება, რაც ახალ ინვესტიციებს და მოსახლეობის გაზრდილ კეთილდღეობას უწყობს ხელს.

სოციალური პირობების გაუმჯობესება - განახლებული საცხოვრებელი პირობები ქმნის სტაბილურ გარემოს ოჯახებისთვის. ახალ სახლებში ცხოვრება აუმჯობესებს ადამიანების ფიზიკურ და მენტალურ ჯანმრთელობას, ამცირებს სტრესს და ხელს უწყობს უფრო ჯანსაღი ცხოვრების წესის ჩამოყალიბებას.

ეკონომიკური ეფექტი - აღდგენილ უბნებში საცხოვრებლების ღირებულება იზრდება, რაც ზოგადად ეკონომიკურ სტიმულს აძლევს ქალაქის უბნებს. გარდა ამისა, ამ პროექტების განხორციელებისას, დასაქმების ახალი შესაძლებლობები ჩნდება სხვადასხვა სფეროში, მათ შორის მშენებლობასა და მომსახურების ინდუსტრიაში.

გრძელვადიანი მდგრადობა - განახლებული საცხოვრებელი კომპლექსები, რომლებიც ენერგოეფექტურობისა და ეკოლოგიური სტანდარტების დაცვითაა აშენებული, უფრო მდგრადი და ეკოლოგიურად სუფთა გარემოს ქმნის, რაც გრძელვადიან პერსპექტივაში ამცირებს გარემოზე ზემოქმედებას. საბოლოოდ, ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროექტები არა მხოლოდ კონკრეტული მაცხოვრებლების, არამედ მთლიანი საზოგადოების კეთილდღეობას ემსახურება.

მუნიციპალიტეტები გადამწყვეტ როლს ასრულებენ მოსახლეობის საბინაო მოთხოვნილებების დაკმაყოფილებისა და საცხოვრებლით უზრუნველყოფის კუთხით. ამ პროცესში მუნიციპალიტეტის პასუხისმგებლობა მოიცავს მოსახლეობის საცხოვრებლით უზრუნველყოფის სხვადასხვა ასპექტს - დაწყებული დაგეგმვითა და სამართლებრივი რეგულირებით, დასრულებული ფინანსური მხარდაჭერის სერვისებამდე.

მუნიციპალიტეტები სხვა სახელმწიფო სტრუქტურების ჩართულობით, ასევე, არაკომერციულ ორგანიზაციებთან და კერძო სექტორთან მჭიდრო თანამშრომლობით, ცდილობენ უზრუნველყონ, რომ ყველა მაცხოვრებელს ჰქონდეს წვდომა უსაფრთხო, ხელმისაწვდომ და ღირსეულ საცხოვრებელზე.

დედაქალაქისათვის ავარიული სახლების არსებობა ერთ-ერთი ყველაზე მნიშვნელოვანი გამოწვევაა. საბინაო ფონდის დიდ ნაწილს ექსპლუატაციის ვადა გაუვიდა ან/და გარკვეულმა გეოლოგიურმა პროცესებმა განაპირობა მათი ავარიულობის ხარისხი, რაც დროთა განმავლობაში პროგრესირებს და ვერ ხერხდება უსაფრთხო გარემოსთვის საჭირო პირობების შექმნა. აღნიშნული შენობების ნაწილს მინიჭებული აქვს ავარიულობის სხვადასხვა ხარისხი და გააჩნიათ ისეთი პრობლემები, რაც საფრთხეს უქმნის როგორც უშუალოდ მაცხოვრებლების, ისე გამვლელთა უსაფრთხოებას. ასეთ შენობათა უმრავლესობაში გაუმართავია ლიფტები, მოუწესრიგებელია სადარბაზოები, ეზოები და სხვ.

საბჭოთა დროინდელი შენობების უდიდესი ნაწილი, ექსპლუატაციის ვადის გასვლისა და არასათანადო იერსახიდან გამომდინარე, საჭიროებს თანამედროვე კორპუსებით ეტაპობრივ ჩანაცვლებას. ამასთანავე, ჩანაცვლებული შენობები უნდა ჰქმნიდნენ უსაფრთხო და ჯანსაღ გარემოს, ექსპლუატაციის ხანგრძლივ ვადაზე გათვლილ მოწესრიგებულ საბინაო ფონდს, მოქალაქეთა ღირსეული საცხოვრებელი პირობების უზრუნველსაყოფად.

ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროგრამა სახელმწიფო და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის ხასიათს ატარებს. წლების განმავლობაში ქალაქ თბილისის მასშტაბით არსებულ ავარიულ შენობა-ნაგებობებთან დაკავშირებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერია ახორციელებდა გამაგრება-გადლიერების ღონისძიებებს, რაც ძირითად შემთხვევაში, მიმართული იყო ჩამონგრევა-ჩამოქცევის საშიშროების რისკების მოსახსნელად და ტარდებოდა შენობების გამაგრება-გადლიერების სამუშაოები. წლების განმავლობაში, პრობლემური კორპუსების დაგროვებული რაოდენობიდან გამომდინარე, თითქმის შეუძლებელია ამორტიზებული შენობების გამაგრება-გადლიერების ღონისძიებების ეფექტურად განხორციელება და აუცილებელი გახდა განსხვავებული მიდგომების დანერგვა. ამავდროულად, მუნიციპალიტეტს ავარიულ შენობებში მცხოვრები მოსახლეობისათვის დროებითი საცხოვრისი უზრუნველსაყოფად ყოველწლიურად მზარდი ფინანსური რესურსის მობილიზება ესაჭიროება. შესაბამისად, მიღებული იქნა გადაწყვეტილება განხორციელდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში, სხვადასხვა რაიონის ტერიტორიაზე მდებარე მრავალბინიანი, ავარიულ მდგომარეობაში მყოფი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლება, ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლებით, რაც უზრუნველყოფს მოსახლეობის უსაფრთხო საცხოვრებელი გარემოს შექმნას, საცხოვრებელი სახლების ჩამოქცევის შედეგად გამოწვეული უბედური შემთხვევების პრევენციას.

ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ჩანაცვლების ზოგადი პროცედურა

საქართველოს დედაქალაქში ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესი და პროცედურა 2022 წლის 06 მაისის ქალაქ თბილისის საკრებულოს დადგენილებით განისაზღვრა. აღნიშნული წესი არ ვრცელდება „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ უძრავ ძეგლზე (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება, 2022).

დაინტერესებული პირ(ებ)ის განცხადებას საჭიროა თან ერთვოდეს ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს მიერ 2022 წლის 06 მაისს გამოცემული N10-48 დადგენილებით განსაზღვრული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის მიერ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში ა(ა)იპ თბილისის განვითარების ფონდი უზრუნველყოფს მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროცესის კოორდინაციასა და შესაბამისი სამუშაოების ჩატარებას.

ზემოაღნიშნული დადგენილება განსაზღვრავს დაინტერესებული პირების მიერ წარმოსადგენ საჭირო დოკუმენტების ჩამონათვალს. განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს: ავარიული შენობის მესაკუთრეების ინდივიდუალური თანხმობები პროექტში მონაწილეობის

თაობაზე, შენობის ავარიულობის განმსაზღვრელი დოკუმენტი - ექსპერტიზის დასკვნა, რომელიც შეიძლება გაიცეს სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს, ა(ა)იპ „თბილისის მუნიციპალური ლაბორატორიის“ ან სხვა აკრედიტირებული ექსპერტიზის ორგანოს მიერ, ინფორმაცია შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, ფართობისა და მდებარეობის შესახებ, შენობა-ნაგებობის ამსახველი ფოტოები.

მას შემდეგ რაც, პროექტის განმახორციელებელი შეისწავლის წარმოდგენილ ინფორმაციასა და დოკუმენტაციას, უზრუნველყოფს ჩასანაცვლებელი ავარიული სახლის ნაცვლად ახალი შენობა-ნაგებობის კონცეპტუალური დიზაინ-პროექტისა და დეტალური საპროექტო-საინჟინრო მომსახურების შესყიდვას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. მომსახურების ფარგლებში წარმოდგენილი დოკუმენტაცია ხდება სამშენებლო, მათ შორის სარემონტო, სამუშაოების წარმოების მომსახურების თაობაზე სახელმწიფო შესყიდვის განხორციელების საფუძველი.

პროექტის ღირებულებითი ნაწილი არის ის, რომ ავარიული სახლის ადგილას აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში, დაინტერესებულ პირს გადაეცემა არანაკლებ მის საკუთრებაში არსებული ფართობის ტოლფარდი ფართობი. პროექტის განმახორციელებელი ხელმძღვანელობს ავარიული ფართის ფაქტობრივი ანაზომის საფუძველზე მიღებული მონაცემებით. ავარიულ სახლში დაინტერესებული პირების არსებული საკუთრების ჩანაცვლება ხდება იმ მიწაზე აშენებულ ახალ შენობა-ნაგებობაში არსებული ფართით, რომელ მიწაზეც იყო განთავსებული ავარიული სახლი. მოსახლეობას ავარიულ შენობა-ნაგებობაში საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების სანაცვლოდ, ახალ აშენებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში გარემონტებული ბინა გადაეცემა.

პროექტის მიზნებიდან გამომდინარე, ავარიული სახლი განიმარტება, როგორც: „მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი ან მრავალბინიანი საცხოვრებელი ფუნქციის შემცველი შენობა-ნაგებობა, მათ შორის ე.წ. ბარაკები, რომელთა ავარიულობის ხარისხი არის V, IV ან III კატეგორია და უშუალო საფრთხეს უქმნის ადამიანის სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას და ექვემდებარება დემონტაჟს ან უკვე დემონტირებულია.“ აღნიშნული პროგრამა ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლებას ითვალისწინებს იმგვარად, რომ არ დაზიანდეს და მაქსიმალურად შენარჩუნდეს არსებული ურბანული გარემო, რის გამოც თითოეული პროექტი მუშავდება ინდივიდუალურად.

ამასთანავე, ყველა მესაკუთრის წერილობითი თანხმობა ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროგრამაში მონაწილეობის მიღების თაობაზე, აუცილებელი წინაპირობაა.

აღსანიშნავია, რომ ავარიული სახლის ჩანაცვლებისას დაინტერესებული პირების საკუთრებაში არ იანგარიშება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება, სხვენი, სარდაფი და ავტოფარეხი. თუ აღნიშნული ფართები კეთილმოწყობილია და ფაქტობრივად გამოიყენება საცხოვრებლად, პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილია იმსჯელოს აღნიშნული ფართების ჩანაცვლებაზე.

წესის მნიშვნელოვანი დათქმაა ის, რომ თუ ამ წესის ამოქმედებამდე დაინტერესებულ პირს საკუთრებაში აქვს მხოლოდ სარდაფი, ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის

ჩანაცვლების პროცესის ხელშეწყობის მიზნით, პროექტის განმახორციელებელი, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობასთან შეთანხმებით, უფლებამოსილია გამოისყიდოს აღნიშნული ქონება. ამ შემთხვევაში, ქონების ღირებულება განისაზღვრება ექსპერტის შეფასების საფუძველზე მომზადებული დასკვნით იმ დათქმით, რომ იგი მდებარეობს არა ავარიულ შენობაში. წესის თანახმად, ჩანაცვლებას ექვემდებარება როგორც საცხოვრებელი, ისე კომერციული დანიშნულების ფართი.

ჩანაცვლების პროცესში, საჭიროების შემთხვევაში, დაინტერესებული პირები უზრუნველყოფილნი იქნებიან ბინის ქირით. ბინის ქირის კომპენსაციის გადახდას უზრუნველყოფს შესაბამისი რაიონის გამგეობა. დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ კომპენსაციის სახით ფულადი თანხა გაიცემა იმ შემთხვევაში, თუ ჩასანაცვლებელ ფართს მესაკუთრე იყენებს საცხოვრებელი დანიშნულებით.

დადგენილებით განსაზღვრულია გადასაცემი ფართების მდგომარეობა, რომელიც საცხოვრებელი დანიშნულების ფართებისათვის გულისხმობს რემონტს სრულად, მათ შორის სველი წერტილების მოპირკეთებას, ხოლო, კომერციული დანიშნულების ფართები დაინტერესებულ პირებს ე.წ „თეთრი კარკასის“ მდგომარეობით ბარდებათ.

ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტის სამართლებრივი რეგულირება

სამოქალაქო სამართლებრივი ასპექტები

ავარიული შენობა-ნაგებობების ჩამონგრევისა და ჩანაცვლების პროცესთან დაკავშირებული სამოქალაქო სამართლებრივი ასპექტები მოიცავს რამდენიმე მნიშვნელოვან მიმართულებას, რომელთა მიზანია შენობების უსაფრთხოება, მაცხოვრებელთა უფლებების დაცვა და საზოგადოებრივი უსაფრთხოების უზრუნველყოფა. ეს პროცესი დაკავშირებულია საკუთრების, მენეჯმენტის, კომპენსაციისა და სხვადასხვა ადმინისტრაციული და სამართლებრივი პროცედურების აღსრულებასთან.

საკუთრების უფლება

ავარიული შენობების ჩანაცვლებისას ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საკითხი საკუთრების უფლების დაცვის უზრუნველყოფაა. თუ შენობა კერძო საკუთრებაშია და სახელმწიფო მას ავარიულად აცხადებს, საჭიროა შესაბამისი სამართლებრივი მექანიზმების გამოყენება, რომლებიც უზრუნველყოფს კომპენსაციის ან ალტერნატიული საცხოვრებლის შეთავაზებას.

პროექტის ფარგლებში, უძრავი ნივთის მესაკუთრესთან უფლებამონაცვლეობის ხელშეკრულება ფორმდება, რომლის ფარგლებშიც მესაკუთრე გამოთქვამს თანხმობას განხორციელდეს ავარიული საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟი და იმავე ადგილზე, ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი აშენდეს. აღნიშნული ხელშეკრულება ექვემდებარება საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას.

პროექტის განხორციელების ეტაპზე, კონკრეტულ მისამართზე რეგისტრირებული უძრავი ქონება არაერთი სამართლებრივი გამოწვევის წინაშე შეიძლება აღმოჩნდეს, მათ შორის,

როგორც არის: საცხოვრებელ ბინაზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებები, საჯარო სამართლებრივი შეზღუდვა, მოვალეთა რეესტრი, საკუთრების უფლების მოპოვების საჭიროება, არასრულწლოვანი მესაკუთრის უფლების განკარგვის ნებართვის მოპოვება სასამართლო გზით და ა.შ, რომელიც საჭიროებს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, დაინტერესებული პირების მხრიდან შესაბამისი მოქმედებების განხორციელებას.

ზემოაღნიშნულ დადგენილებაში ცალკე თავი ეთმობა ავარიული სახლის ჩანაცვლების პირობებს იპოთეკის არსებობის შემთხვევაში, რომელიც ითვალისწინებს იპოთეკარის თანხმობის წარმოდგენის აუცილებლობას, იპოთეკის საგნის გამოსყიდვასა და ათვისებული და ასათვისებელი ლიმიტების კონტროლს. საცხოვრებელ ბინაზე ან/და საცხოვრებელი დანიშნულებით გამოყენებულ ფართზე/კომერციულ ფართზე რეგისტრირებული იპოთეკის საგნის ცვლილებისას (იპოთეკის საგნის დემონტაჟსა და ახალ აშენებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში, დაინტერესებული პირის საკუთრებაში გადაცემულ გარემონტებულ საცხოვრებელ ბინაზე იგივე იპოთეკის გავრცელების მიზნით) აუცილებელია იპოთეკარის მიერ გაცემული ინდივიდუალური წერილობითი თანხმობა. საკუთრებაში მიღებულ ახალ-აშენებულ უძრავ ნივთზე/ბინაზე იპოთეკარის უფლება გადავა უცვლელად და იმავე ჩანაწერით, როგორც ეს არსებობდა დემონტაჟის დაწყებამდე არსებულ ამონაწერში, იმავე რიგითობით, რეგისტრაციის თარიღით და სხვა უცვლელი ჩანაწერებით საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

იპოთეკის საგნის მესაკუთრის მიერ, პროექტის ფარგლებში, მიღებული ახალ-აშენებული უძრავი ნივთისთვის/ბინისთვის საკადასტრო კოდის მინიჭებისთანავე, იპოთეკის უფლება აისახება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ამონაწერში იმავე რიგითობით, უწყვეტად და სრულად. მოცულობისა და რეგისტრაციის რიგითობის თვალსაზრისით, იგივე წესი მოქმედებს ჩასანაცვლებელ ქონებაზე რეგისტრირებული ვალდებულების მიმართაც, მაგალითად, როდესაც ქონება დაინტერესებულ პირზე რეგისტრირებულია გამოსყიდვის უფლებით (ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება. 2022).

აღსანიშნავია, რომ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება N10-48 იცავს ჩანაცვლების პროექტში მონაწილე ყველა სუბიექტის სამართლებრივ ინტერესს.

კომპენსაცია და ალტერნატიული საცხოვრებელი

თუ ავარიული შენობის მფლობელებს ან მაცხოვრებლებს უწევთ საცხოვრებლის დატოვება, მუნიციპალიტეტი უზრუნველყოფს მათთვის ალტერნატიული საცხოვრებლის შეთავაზებასა და ბინის ქირის კომპენსაციის გადახდას.

სამართლებრივი პასუხისმგებლობა და უსაფრთხოების ზომები

კერძო ხასიათის სამართლებრივ ურთიერთობებში, იქ, სადაც მონაწილე მხარე მუნიციპალიტეტი არ არის, ზოგადად, ავარიული შენობა-ნაგებობების ჩამონგრევა-ჩამოქცევისას, ზიანის ანაზღაურების მოთხოვნა შესაძლებელია გამომდინარეობდეს კერძო სამართლებრივი დელიქტური, კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობიდან, როგორც არის - შენობის ჩამოქცევით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება (საქართველოს სამოქალაქო

კოდექსის 1004-ე მუხლი), (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 1997) კერძოდ, „შენობის მესაკუთრე ვალდებულია აანაზღაუროს ის ზიანი, რომელიც შენობის ჩამოქცევის ან მისი ცალკეული ნაწილების ჩამონგრევის შედეგად წარმოიშვა, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ზიანი არ არის გამოწვეული შენობის არასათანადო მოვლით ან შენობის ნაკლით“. ასევე, „საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის“ 137-ე მუხლის თანახმად, „1. თუ ავარიული შენობა-ნაგებობის მესაკუთრისათვის ცნობილი გახდა, რომ მისი საკუთრება საფრთხეს უქმნის მესამე პირების სიცოცხლეს ან/და ჯანმრთელობას, მესაკუთრე ვალდებულია ასეთი ინფორმაციის მიღებიდან არაუგვიანეს 10 სამუშაო დღისა აცნობოს ამის შესახებ შესაბამის მუნიციპალიტეტის ორგანოს და განახორციელოს ერთ-ერთი შემდეგი ქმედება: ა) საქართველოს მთავრობის სამართლებრივი აქტით დადგენილ ვადაში მიმართოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს ავარიული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის ან დემონტაჟის ნებართვის გაცემის მოთხოვნით და ამ ნებართვის მიღების შემთხვევაში განახორციელოს, შესაბამისად, რეკონსტრუქცია ან დემონტაჟი; ბ) შეასრულოს შესაბამისი ორგანოს მითითება, აგრეთვე თავისი შესაძლებლობის ფარგლებში მიიღოს უსაფრთხოების ზომები საფრთხის თავიდან ასაცილებლად“. ზემოაღნიშნული განსაზღვრული ქმედების განუხორციელებლობა გამოიწვევს დაჯარიმებას 5 000 ლარის ოდენობით (საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი, 2018).

აღსანიშნავია, რომ ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის ჩანაცვლების პროექტის განხორციელებამდე ადგილობრივი მუნიციპალიტეტი საჭიროების მქონე ოჯახებს უწევს შესაბამის ფინანსურ დახმარებას, რაც ბინის ქირის კომპენსაციაში გამოიხატება.

სამოქალაქო სამართლებრივი დავები

თუ მხარეებს შორის ადგილი აქვს უთანხმოებას და ზემოაღნიშნული პროექტის განხორციელებაზე ყველა მესაკუთრე არ არის თანახმა, მუნიციპალიტეტი მოკლებულია შესაძლებლობას განახორციელოს ჩანაცვლების პროექტი, ვინაიდან საკუთრების უფლება და მესაკუთრის ნების გამოხატვა საქართველოს კონსტიტუციით დაცული ფასეულობათა ერთობლიობაა. კერძო პირთა შორის არსებული დავა გადაწყდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, დაინტერესებული პირის მიერ საქალაქო სასამართლოში შესაბამისი სარჩელის წარდგენის გზით.

მაცხოვრებელთა უფლებები და მათი დაცვა

მაცხოვრებლები, რომელთაც უწევთ ავარიული შენობების დატოვება, უზრუნველყოფილნი არიან შესაბამისი სამართლებრივი გარანტიებით, მათ შორის: მაცხოვრებელის შეცვლის პროცესში სოციალური დაცვის მექანიზმებით, დროულად და სწორად ინფორმირებით მათი უფლებებისა და პასუხისმგებლობების შესახებ.

ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ასპექტები

ავარიული შენობა-ნაგებობების ჩამონგრევისა და ჩანაცვლების პროცესთან დაკავშირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ასპექტები მნიშვნელოვან როლს თამაშობს საკითხის რეგულირებაში, რაც მოიცავს სხვადასხვა სამართლებრივ აქტს, ნორმატიულ ჩარჩოს და ადმინისტრაციულ პროცედურებს, რომლებიც უზრუნველყოფს, რომ ავარიული შენობების ჩანაცვლება, უსაფრთხოების ნორმების დაცვა და მაცხოვრებელთა უფლებების უზრუნველყოფა სათანადოდ იყოს გათვალისწინებული.

ავარიული შენობების განსაზღვრა და კლასიფიკაცია

ავარიული შენობის კლასიფიკაციისთვის შესაბამისი ორგანოები ახორციელებენ შენობების ინსპექტირებასა და შეფასებას. ეს პროცესი მოიცავს: ტექნიკურ დათვალიერებასა და ექსპერტიზას, რომელსაც ატარებენ ინსპექტორები ან ინჟინრები, რომლებიც განსაზღვრავენ შენობის სტრუქტურული მთლიანობის მდგომარეობას. ავარიულობის თვალსაზრისით შენობები შეიძლება კლასიფიცირდნენ სხვადასხვა საფრთხის დონით, რაც განსაზღვრავს, თუ რამდენად სწრაფად უნდა განხორციელდეს დემონტაჟი ან ჩანაცვლება. აღნიშნული მიზნით ადგილობრივი მუნიციპალიტეტი, სახელმწიფოსთან შეთანხმებით იღებს ოფიციალურ გადაწყვეტილებას, რომელიც ცხადად აწესრიგებს ავარიული შენობის ჩანაცვლებისა და შესაბამისი ფულადი სახსრების მობილიზების აუცილებლობას.

დემონტაჟის და ჩანაცვლების პროცედურები

ჩანაცვლების პროექტის განხორციელების პროცესში უზრუნველყოფილია ავარიული შენობის დემონტაჟისა და მის ნაცვლად ახალი, მდგრადი საცხოვრებელი სახლის აშენებისათვის საჭირო ნებართვების მოპოვება შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოებიდან.

ევაკუაციისა და საცხოვრებელთა უფლებები

მაცხოვრებელთა უფლებების დაცვა ავარიული შენობის ევაკუაციის გადაუდებელი საჭიროებისას უმნიშვნელოვანესი ასპექტია. საქართველოს კანონმდებლობით რეგულირებული სტანდარტი მოიცავს: მოქალაქეთა ინფორმირებასა და გაფრთხილებას დაგეგმილი გადაუდებელი ევაკუაციის შესახებ. ამავდროულად, მუნიციპალიტეტი უზრუნველყოფს ალტერნატიული საცხოვრებლის შეთავაზებასა და ბინის ქირის კომპენსაციის გადახდას.

პროექტების ადმინისტრირება და მართვა

ავარიული შენობების ჩანაცვლების პროექტები მოითხოვს კარგად ორგანიზებულ ადმინისტრირებას. ეს მოიცავს სამუშაო გეგმის შემუშავებას, რომლის მიხედვითაც განსაზღვრულია პროექტის ყველა ეტაპი, დაწყებული დემონტაჟიდან ახალი შენობების მშენებლობამდე. როგორც ახალი შენობის, ისე სამშენებლო სამუშაოების განხორციელების მიზნით ცხადდება სახელმწიფო შესყიდვა, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. მუნიციპალური ზედამხედველობის ფარგლებში, პროექტის ყველა ეტაპზე, შესაბამის ორგანოს წარედგინება კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტაცია, რათა კონტრაქტორმა კომპანიებმა უზრუნველყონ ნორმების და სტანდარტების დაცვა.

სისხლისსამართლებრივი ასპექტები

ავარიული შენობა-ნაგებობების ჩამონგრევის ან ჩანაცვლების დროს სისხლისსამართლებრივი ასპექტები განსაკუთრებულ მნიშვნელობას იძენს, რადგან აქ ჩნდება შესაძლო პასუხისმგებლობა იმ პირთა ან ორგანიზაციების მიმართ, რომლებიც ვალდებული არიან უზრუნველყონ ადამიანების უსაფრთხოება და შენობების ნორმების დაცვა. სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობა შეიძლება დადგეს თუ არ ხდება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული წესების დაცვა ან მოქმედებების არასწორი განხორციელება, რამაც შეიძლება გამოიწვიოს მნიშვნელოვანი ზიანი, მათ შორის ადამიანის სიცოცხლის მოსპობა, ჯანმრთელობის დაზიანება ან მატერიალური ზარალი.

სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობა უსაფრთხოების ნორმების დარღვევის გამო

როდესაც ავარიული შენობა-ნაგებობების უსაფრთხოების ნორმები არ არის დაცული, მშენებლობის განმახორციელებელ პასუხისმგებელ პირებს შეიძლება, დაეკისროთ სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობა, თუ სამშენებლო სამუშაოების შესრულება წინასწარ განსაზღვრული ტექნიკითა და სტანდარტით არ მიმდინარეობს, ვინაიდან შენობის ტექნიკური და სამშენებლო ნორმების დაუცველობამ შესაძლოა, შენობის სტრუქტურული პრობლემები ან ჩამონგრევა გამოიწვიოს.

სისხლის სამართალწარმოების პრაქტიკაში, გამოძიების დაწყების არაერთი შემთხვევა არსებობს. სამშენებლო ნორმების დარღვევის გამო, საქსტატის 2023 წლის მონაცემებით, ყველაზე ხშირია „სამთო, სამშენებლო ან სხვა სამუშაოს წარმოებისას უსაფრთხოების წესის დარღვევისა“ (საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსი, 1999) და „სამუშაოების წარმოებისას გარემოს დაცვის წესის დარღვევა“. სისხლის სამართლის კოდექსის 240-ე მუხლით გათვალისწინებული დანაშაულის „სამთო, სამშენებლო ან სხვა სამუშაოს წარმოებისას უსაფრთხოების წესის დარღვევა“ ჩადენის ფაქტზე, 2023 წლის მონაცემებით, ჯამში საშუალოდ 108 წინასწარი გამოძიების დაწყება დაფიქსირდა, ხოლო სისხლის სამართლის კოდექსის 287-ე მუხლით გათვალისწინებული დანაშაულის ჩადენისთვის „სამუშაოს წარმოებისას გარემოს დაცვის წესის დარღვევა“, 2023 წლის მონაცემებით, ჯამში საშუალოდ 48 წინასწარი გამოძიების დაწყების ფაქტი ფიქსირდება (საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსი, 1999).

მშენებლობის ნებართვების გარეშე განხორციელება

როდესაც მშენებლობის განმახორციელებელი სუბიექტი ნებართვის გარეშე ან ტექნიკური ნორმების დარღვევით ახორციელებს მშენებლობას, ეს შესაძლოა, სისხლისსამართლებრივი პასუხისმგებლობის საფუძველი გახდეს. ასეთი დარღვევები მოიცავს: სამშენებლო ან რეკონსტრუქციული ნებართვის გარეშე მუშაობას; მოხელის მხრიდან ნებართვის გაცემისას სამსახურებრივი უფლებამოსილების გადამეტებას ან ბოროტად გამოყენებას, როდესაც ზემოაღნიშნული ნებართვები ტექნიკური ნორმების უგულებელყოფითაა გაიცემა.

გაუფრთხილებლობით ან განზრახ ქმედებებზე პასუხისმგებლობა

სისხლის სამართლის კანონმდებლობაში გათვალისწინებულია პასუხისმგებლობა როგორც გაუფრთხილებლობით გამოწვეული ქმედებების, ისე განზრახ ქმედებების გამო. თუ დადგინდება, რომ ავარიული შენობის ჩამონგრევა ან საფრთხის შექმნა მოხდა განზრახვის ან გაუფრთხილებლობის შედეგად, შესაბამის პირებს შეიძლება დაეკისროთ სისხლის-სამართლებრივი პასუხისმგებლობა.

სისხლის სამართლებრივი ასპექტები ავარიული შენობების ჩამონგრევისა და ჩანაცვლების პროცესში მოიცავს როგორც ფიზიკური, ასევე იურიდიული პირების პასუხისმგებლობას, თუ არ ხდება უსაფრთხოების ნორმებისა და პროცედურების სათანადოდ დაცვა. ასეთი პასუხისმგებლობა ხშირად განისაზღვრება დაზარალებულთა დაცვის მიზნით და გულისხმობს გამკაცრებულ ზომებს იმ პირთა მიმართ, რომლებიც უგულებელყოფენ ან არღვევენ კანონით დადგენილ წესებს.

მიუხედავად იმისა, რომ სამართლის თითოეულ დარგს აქვს თავისი განსხვავებული როლი, ისინი ხშირად იკვეთებიან პრაქტიკაში. მაგალითად, გამჭირავებელი, რომელიც არღვევს საბინაო უსაფრთხოების სტანდარტებს (სამოქალაქო კანონმდებლობა) შეიძლება ასევე იყოს პასუხისმგებელი სისხლის სამართლის კანონმდებლობით ჯანმრთელობისთვის საშიში გარემო პირობების აღკვეთისაგან თავის არიდების გამო.

საბინაო საკითხების რეგულირება სისხლის სამართლის, კერძო და ადმინისტრაციული სამართლის მეშვეობით უზრუნველყოფს ყოვლისმომცველ საკანონმდებლო ბაზას, რომელიც იცავს ინდივიდების საბინაო უფლებებს, ხელს უწყობს სამართლიან ტრანზაქციებს და აწესებს სტანდარტებს, რომლებიც ინარჩუნებენ უსაფრთხო და თანაბარ საცხოვრებელ პირობებს. ეს ინტეგრირებული სამართლებრივი მიდგომა გადამწყვეტია საბინაო საკითხების მრავალმხრივი ხასიათისა და მოსახლეობის კეთილდღეობის უზრუნველსაყოფად.

თანამშრომლობა ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტის ფარგლებში

ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროგრამა საჯარო და კერძო სექტორის თანამშრომლობას ეწევა „PPP“ (Private-Public Partnership) მოდელს ეფუძნება, რომელიც ერთი მხრივ, მიზნად ისახავს სამშენებლო სექტორის წახალისებასა და ხელშეწყობას, ხოლო მეორე მხრივ, ავარიული საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა პირობების გაუმჯობესებას, ახალი საცხოვრებელი ბინების აშენების გზით. (Asabashvili, et al., 2018) აღნიშნული მოდელის მიზანია, გამოიყენოს საჯარო და კერძო სექტორის ძლიერი მხარეები, საჯარო ინფრასტრუქტურული პროექტების ეფექტურად მიწოდებისა და მართვის მიზნით, განხორციელოს რესურსების ოპტიმიზაცია და უფრო მოქნილად მართოს პროექტების განხორციელების პროცესში წამოჭრილი რისკები (Hendey et al., 2014).

საჯარო და კერძო პარტნიორობა (PPP) სამშენებლო ინდუსტრიაში არის თანამშრომლობა სამთავრობო უწყებებსა და კერძო სექტორის კომპანიებს შორის, საჯარო ინფრასტრუქტურული პროექტების განვითარების, დაფინანსების, დიზაინის, განხორციელებისა და ექსპლუატაციის მიზნით. ზოგადად, ეს მოდელი ხშირად გამოიყენება მაშინ, როდესაც მთავრობას არ გააჩნია ფინანსური რესურსები ან გამოცდილება, რათა განახორციელოს ფართომასშტაბიანი პროექტები დამოუკიდებლად (Ferguson, 2012), თუმცა სხვადასხვა ქვეყანაში აღნიშნულ მოდელს გარკვეული თავისებურებები ახასიათებს.

სახელმწიფო და კერძო სექტორს შორის მჭიდრო თანამშრომლობა, სოციალური საბინაო ფონდის შექმნაში, ბოლო წლებში, ევროპაში ერთ-ერთ წამყვან მექანიზმად გვევლინება. (ყალიჩავა, 2022) საჯარო და კერძო სექტორის თანამშრომლობის მოდელი რამდენიმე ძირითად კომპონენტს მოიცავს, რომლის მიხედვითაც ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტი ხორციელდება.

განსახორციელებელი პროექტის ინიცირება

მუნიციპალიტეტის მთავრობა განსაზღვრავს კონკრეტული ინფრასტრუქტურული პროექტის საჭიროებას სხვადასხვა საჯარო თუ კერძო დანიშნულების ობიექტის განახლების, რეაბილიტაციისა თუ ჩანაცვლების მიზნით.

პროექტის შესახებ მთავრობის მიერ ინფორმაციის გავრცელება

მუნიციპალიტეტის მთავრობა განსახორციელებელი პროექტების შესახებ, სხვადასხვა საინფორმაციო, მათ შორის მთავრობის სახელის საშუალებით, ავრცელებს ინფორმაციას, რომლის ფარგლებშიც, იწვევს შესაბამისი პროფილის კერძო სექტორის წარმომადგენლებს, კანონით დადგენილი წესით, მონაწილეობა მიიღონ სხვადასხვა პროექტის განხორციელების პროცესში, მათ შორის სახელმწიფო ტენდერებში.

განსახორციელებელი პროექტის დაფინანსება მთავრობის მიერ

სახელმწიფო ან მუნიციპალური ბიუჯეტი წინასწარ ითვალისწინებს განსახორციელებელი პროექტის ფინანსებს, ამასთან, კერძო სექტორსა და მესაკუთრეებს უტოვებს კერძო ინვესტიციის განხორციელების შესაძლებლობას.

განსახორციელებელი ინფრასტრუქტურის დიზაინი

განსახორციელებელი ინფრასტრუქტურული პროექტები ძირითადად მოიცავს ორ ეტაპს, რომელიც შედგება საპროექტო დოკუმენტაციის შედგენისა და უშუალოდ მშენებლობის განხორციელებისგან. ამ უკანასკნელში იგულისხმება საჭიროების შემთხვევაში, ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის დემონტაჟი, ახალი სახლის აშენება და გადასაცემი ბინების გარემონტება.

ურბანული გარემო ფაქტორების გათვალისწინება

აუცილებელია პროექტის განხორციელებისას გათვალისწინებული იყოს არსებული ურბანული გარემო, განაშენიანება და მშენებლობის კოეფიციენტი. იმ შემთხვევაში, თუ

რომელიმე ინფრასტრუქტურული პროექტის განხორციელება ქალაქის ისტორიული განვითარების ზონაში მიმდინარეობს, ქალაქ თბილისის კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის რეგულირების ზონაში არსებული ობიექტების დემონტაჟი და მათი ჩანაცვლება უნდა მოხდეს კულტურული მემკვიდრეობის კანონის ამ ზონის მიმართ არსებული მოთხოვნების გათვალისწინებით, კერძოდ: ამ ზონაში არსებული ძეგლების ისტორიულად ჩამოყალიბებული სივრცით-არქიტექტურული გარემოს, განაშენიანების ტრადიციული ფორმების და იერსახის შენარჩუნება. ქალაქის ისტორიული ნაწილის, როგორც ისტორიულად ჩამოყალიბებული ორგანიზმის (დაგეგმარების სტრუქტურა, მორფოლოგია, შენობების მასშტაბი, ხასიათი, სილუეტი, ლანდშაფტი და სხვ.) დაცვის უზრუნველყოფა, სარეაბილიტაციო, სამშენებლო, და სხვა სამუშაოთა რეგულირება, დეგრადირებული ურბანული ქსოვილის ისტორიულ სახესთან მაქსიმალურად დაახლოება.

კერძო სექტორთან თანამშრომლობის ინოვაციური მოდელი

საჯარო და კერძო თანამშრომლობის მოდელი, რომელიც კერძო სექტორის ინოვაციური მიდგომებისა და ფინანსების გამოყენებას გულისხმობს, უძველესი რომიდან იწყება და ცნობილია, როგორც „კონცესიის პრინციპი“. ამ პრინციპის ძირითადი არსი კერძო სექტორისთვის კონკრეტული მიმართულების მოსაწესრიგებლად სახელმწიფო უფლებამოსილების დელეგირებაა, რითაც ერთი მხრივ, სახელმწიფო პროექტები შეუფერხებლად ხორციელდება, ხოლო მეორე მხრივ, კერძო სექტორი დროის გარკვეულ მონაკვეთში, გარკვეულ ფინანსურ სარგებელს იღებს (Hendey et al., 2014).

საბინაო სისტემის ციფრული რეგულირების მნიშვნელობა

საქართველოში უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული უფლებრივი და ტექნიკური მონაცემების ამსახველი ელექტრონული მონაცემთა ბაზა მრავალი წელია არსებობს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელიც საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სისტემაში ფუნქციონირებს, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრს აწარმოებს, სადაც აისახება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებები და მასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, უძრავი ნივთის პირველადი რეგისტრაციიდან მოყოლებული ჩანს ინფორმაცია მესაკუთრის, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ნივთის საკადასტრო მონაცემების შესახებ. მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაში, მონაცემები ერთიან ელექტრონულ პორტალზე, UTM კოორდინატთა სისტემაში აისახება, ხოლო საცხოვრებელი ბინის ტექნიკური მდგომარეობა, ინფორმაცია მისი ფართობის შესახებ ასახულია ბინის შიდა აზომვით ნახაზზე. აღნიშნული ინფორმაცია განთავსებულია ელექტრონულ პორტალზე www.napr.gov.ge, ხოლო ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის თაობაზე გაცემული ნებართვების შესახებ ინფორმაციის მიღება შესაძლებელია ადგილობრივი მუნიციპალიტეტის ელექტრონულ პორტალზე www.tas.ge.

ბათუმის საბინაო ფონდის განახლების ზოგადი მიმოხილვა

საქართველოში საბინაო ფონდის განახლების პოლიტიკის განსაზღვრა და შემდეგ მისი განხორციელება დაევალოთ ადგილობრივ თვითმმართველ ქალაქებს. საქართველოს თვითმმართველ ერთეულში, ქალაქ ბათუმში, საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 29 მარტის N159 დადგენილებით „ბათუმი ავარიული სახლების გარეშე“ სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამა დამტკიცდა (საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 29 მარტის N159 დადგენილება). აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობას ბიუჯეტში შესაბამისი თანხების მობილიზება დაევალა.

ბათუმში განსახორციელებელი პროგრამის ძირითადი მიზნებია ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში არსებული ავარიული შენობების ლიკვიდაციის ხელშეწყობა, მოსახლეობის საცხოვრებელი პირობების გაუმჯობესება, ქალაქის იერსახის გაუმჯობესება, ინვესტიციების მოზიდვის გზით ახალი სამუშაო ადგილების შექმნა, სამშენებლო ბიზნესის სტიმულირება. აღნიშნული დადგენილების თანახმად, პროგრამაში მონაწილეობა ნებაყოფლობითია.

აღსანიშნავია, რომ ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროექტის განხორციელების უფლებამოსილება გადანაწილებულია აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მთავრობასა და ბათუმის მუნიციპალიტეტის ხელმძღვანელობას შორის. დადგენილება, ასევე, ითვალისწინებს პროექტისთვის გამოყოფილი ბიუჯეტის ზედა ზღვარს, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს 150 მლნ ლარს.

პროგრამა ხორციელდება დეველოპერული კომპანიის, საფინანსო ორგანიზაციისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მონაწილეობით, სადაც მხარეთა მიერ აღებული ვალდებულების შესრულებისთვის გარკვეული ფინანსური გარანტიების წარმოდგენაა სავალდებულო.

2022 წლის მონაცემებით, პროგრამაში მონაწილეობას დაექვემდებარა 118 საცხოვრებელი სახლი, რომელთა ავარიულობა შესაბამისი საექსპერტო დასკვნით დასტურდება, მათი განახლების პირობებში კი დაახლოებით 3000-მდე ოჯახი დაკმაყოფილდება (ბათუმის რეგიონული განვითარების გზამკვლევი, 2022).

ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტის შეფასების სხვადასხვა ასპექტები

სოციალური

„ღირსეული საცხოვრებელი პირობების“ სტანდარტი ქართულ საკანონმდებლო სივრცეში იძულებით გადაადგილებული პირებისთვის საცხოვრისით დაკმაყოფილების პროცესში, შესაბამის საკანონმდებლო აქტში პირველად გაჩნდა. ამჟამად, საცხოვრებელი ბინების ფართის დაკმაყოფილების სტანდარტს არაერთი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი განსაზღვრავს, რომელთა ტექნიკური მოთხოვნების დაკმაყოფილება ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტის შეთანხმების წინაპირობაა. უმრავლეს შემთხვევაში,

ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლები, ძირითადად, გამოირჩევა ხელმისაწვდომი სატრანსპორტო-გეოგრაფიული მდებარეობით და კულტურული ლანდშაფტით. ავარიული საცხოვრებელი სახლის ნაცვლად უფრო მაღალი, ახალი მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლის პროექტის შეთანხმებისას, უფლებამოსილი სამსახური ითხოვს განახლებული სატრანსპორტო მოძრაობის სქემას, მოსალოდნელი გაზრდილი დატვირთულობის პირობებში გადაადგილების შესაძლებლობის უზრუნველსაყოფად.

მესაკუთრეების მხრიდან თანხმობის გამოხატვის პროცესში, ზოგიერთ შემთხვევაში, ხელისშემშლელი ფაქტორია ინფორმაციული ვაკუუმი ან საზოგადოებაში პროგრამის მუშაობის შესახებ გავრცელებული არაზუსტი ინფორმაცია.

ადგილობრივი მოსახლეობისთვის შესაძლებელია ყოფილი თუ სხვადასხვა სოციალ-ეკონომიკური კომუნიკაციის დამყარება. საცხოვრებელი ბინა ტრიუმფირატის - „საკვები, ტანსაცმელი, თავშესაფარი“ - მნიშვნელოვანი ელემენტია და ყოველთვის წარმოადგენს ცხოვრების აუცილებელ მოთხოვნილებას (Oxford Dictionaries, English, 2004).

ის, თუ სად ცხოვრობს ადამიანი, მნიშვნელოვან როლს ასრულებს პიროვნებისა და საზოგადოების ფორმირების პროცესში. ღირსეულ საცხოვრისთან შეუსაბამო პირობებში ცხოვრება ადამიანებს ართმევს თანაბარ შესაძლებლობას თავს გრძნობდნენ საზოგადოების სრულუფლებიან წევრებად (Hills J, 2004).

ეკონომიკური

ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროექტის განხორციელებისას ხშირად ჩნდება კითხვა, თუ რამდენად მომგებიანია საჯარო სექტორთან თანამშრომლობა კერძო სამშენებლო კომპანიებისთვის. აღსანიშნავია, რომ პროექტის ფარგლებში სამშენებლო კომპანიის მიერ შესრულებული სამუშაოს ასანაზღაურებლად შერეული ფორმა გამოიყენება - ფული და ნატურა. აღნიშნული მოდელი სიახლეა, როგორც საჯარო, ისე კერძო სექტორისთვის. გარდა ამისა, 2023 წლის ბოლოს განხორციელებული საკანონმდებლო ცვლილების თანახმად, GEO ტენდერში მონაწილე კომპანიების მიერ შესრულებული სამუშაოს ანაზღაურება განხორციელდება კომპანიების მიერ, წარმოდგენილი ფაქტობრივი დანახარჯების საფუძველზე. იმისთვის, რომ შესრულებული სამუშაოს ნატურით ანაზღაურება განხორციელდეს, ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლი უფრო მაღალსართულიანი, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლით ნაცვლდება. წარმოშობილი ნამატი ფართები კი ნატურით ანაზღაურების პროცესში მონაწილეობს.

ციფრული

ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტი, ისევე, როგორც უძრავი ნივთის საკუთრებასთან დაკავშირებული ინფორმაცია აუცილებელია გაუმკლავდეს ინფორმაციულ საჯარო გამოწვევებს. ინფორმაცია მესაკუთრეებისა და კონკრეტულ ადგილზე სამშენებლო პროცესების მიმდინარეობის შესახებ, როგორც უკვე აღინიშნა, ხელმისაწვდომია რამდენიმე ელექტრონულ პორტალზე, თუმცა პროექტის

მნიშვნელობიდან და მასშტაბებიდან გამომდინარე, ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებლების ჩანაცვლების შესახებ ინფორმაცია ცალკე საკითხად ხელმისაწვდომობას იმსახურებს, რაც დროთა განმავლობაში პროექტის მასშტაბების ზრდასთან ერთად გარდაუვალია.

დასკვნა

დასკვნის სახით შესაძლებელია ითქვას, რომ ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების პროექტი უპრეცედენტო საქართველოში, რომელსაც დედაქალაქის მუნიციპალიტეტი ახორციელებს.

პროექტის განხორციელების სამართლებრივი საფუძველია ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2022 წლის 06 მაისის დადგენილება N10-48, რომელიც ერთი მხრივ, პროექტის განხორციელების პირობებსა და პროცედურას ადგენს, ხოლო მეორე მხრივ ღირსეული საცხოვრებელი პირობების სტანდარტს განსაზღვრავს კერძო სექტორთან თანამშრომლობისა და ადგილობრივი თუ ცენტრალური სახელისუფლებლო ბიუჯეტის რაციონალურად გამოყენების ხარჯზე. სამშენებლო სექტორის მიერ შესრულებული სამუშაოს ანაზღაურების მოდელი შერეული წესით, ფულითა და ნატურით, ეკონომიკური სექტორის ახალი პროდუქტია, რომელიც საჯარო და კერძო სექტორის მჭიდრო თანამშრომლობის ფარგლებში დედაქალაქის ეგზისტენციალურ გამოწვევასთან გამკლავების წარმატებული მექანიზმია.

ასევე, დადებითად უნდა შეფასდეს თვითმმართველ ერთეულში, კერძოდ, ქალაქ ბათუმში, ავარიული საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების მიმდინარე სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამა - „ბათუმი ავარიული სახლების გარეშე“, რომელიც ხორციელდება საქართველოს მთავრობის 2022 წლის 29 მარტის N159 დადგენილებით. აღსანიშნავია, რომ 2022 წლის მონაცემებით, პროგრამაში მონაწილეობას დაექვემდებარა 118 ავარიული საცხოვრებელი სახლი. ზემოაღნიშნული სახლების განახლებით 3000-მდე ოჯახი დაკმაყოფილდება.

ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროცესის სრულყოფისთვის რამდენიმე რეკომენდაცია შეიძლება გამოიკვეთოს:

განხორციელდეს სრულყოფილი კვლევა ავარიული სახლების მდგომარეობის შესწავლის მიზნით, რათა დადგინდეს, ყველაზე მეტად დაზიანებული და ჩანაცვლების საჭიროების მქონე სახლების ოდენობა დედაქალაქის მასშტაბით, რაიონების მიხედვით.

პროექტი ითვალისწინებს ეკოლოგიური სტანდარტების დანერგვას ახალი მშენებლობისას, რაც ასევე ხელს შეუწყობს ენერგიის მოხმარების შემცირებას და გარემოს დაცვას. პროცესში გათვალისწინებულ უნდა იყოს გარემოსდაცვითი ფაქტორები, როგორცაა ნარჩენების მართვა, ეკოლოგიურად სუფთა მასალების გამოყენება და ენერგიის ეფექტური მოხმარება.

მშენებლობის პროცესის ეფექტურობა და ხარისხი უზრუნველყოფილი უნდა იყოს თანამედროვე ტექნოლოგიების გამოყენებით.

პროექტის დასრულების შემდეგ უნდა გამოვხატოთ მხარდაჭერა ადგილობრივი მოსახლეობის მიმართ, მათ შორის, ინფორმაციის მიწოდების, ახალი სახლების ეფექტური გამოყენებისა და მათი მოვლა პატრონობის შესახებ.

ზემოაღნიშნული რეკომენდაციები ხელს შეუწყობს ავარიული სახლების ჩანაცვლების პროცესის ყველა ეტაპის ეფექტურობასა და წარმატებას.

გამოყენებული ლიტერატურა

- ბათუმის რეგიონალური განვითარების გზამკვლევი (2022). გვ. 8.
- საქართველოს კანონი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი. 26 ივნისი 1997 წ. მუხლი 1004.
- საქართველოს კანონი საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი. 20 ივნისი 2018 წ. მუხლი 137.
- საქართველოს კანონი საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსი. 22 ივლისი 1999 წ. მუხლი 240. მუხლი 287.
- საქართველოს მთავრობის დადგენილება. 29 მარტი 2022 წ. N159.
- ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს დადგენილება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ავარიული მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების ჩანაცვლების წესის დამტკიცების შესახებ. 5 მაისი 2022 წ. N10-48. მუხლი 4, 5.
- ყალიჩავა, კ. (2022). სოციალური საბინაო ფონდის შექმნის მექანიზმები: ფიქრი საკანონმდებლო მოწესრიგების კონცეფციაზე. *შედარებითი სამართლის ქართულ-გერმანული ჟურნალი*, (11), 9-19.
- Asabashvili, L., Nikolaishvili, G. & Zazanashvili, N. (2018). *Housing policy in Georgia on the example of Tbilisi*.
- Ferguson, B. (2014). Housing public-private partnerships in Latin America: lessons from Mexico and elsewhere. *Private Sector & Development*, (19), 21-24.
- Hendey, L., Tatian, P.A., MacDonald, G. (2014). *Housing security in the Washington region*. Urban Institute. Washington.
- Hills, J. (2004). *Encyclopedia of public administration and public policy*. New York.
- Oxford Learner's Dictionaries. (2004). *Definition of housing in English by Oxford Dictionaries*. https://www.oxfordlearnersdictionaries.com/definition/american_english/housing

Legal Support for the Dilapidated Housing Replacement Project

Amiran Mosulishvili^{1*}

Gulnazi Galdava²

Ia Khurtsidze³

Sophio Barnabishvili⁴

Tornike Merebashvili⁵

Nukri Matua⁶

^{1, 2, 3, 4, 5, 6} Grigol Robakidze University, Georgia

***Corresponding author:** a.mosulishvili@gruni.edu.ge

Abstract. The present article: - “Legal Provision of the Dilapidated House Replacement Project” discusses the ongoing housing reform in Georgia, within the framework of which the replacement of dilapidated residential buildings was carried out in two self-governing cities. Despite the fact that the concept of the implementation of the program is different from each other, the common goal is to effectively implement the replacement of dilapidated houses in the country. The article discusses the general procedure for replacing dilapidated multi-apartment residential buildings, the model of private and public cooperation for the dilapidated multi-apartment residential building replacement project, legal aspects, the program implemented by the Batumi Self-Governing City, criminal, civil and administrative-legal issues in the construction sector and recommendations. At the end of the article, the conclusion systematizes important issues related to the dilapidated multi-apartment residential building replacement project and formulates the authors' recommendations.

Key words: Housing reform, Dilapidated apartment building