საქართველოს პრეზიდენტის
ბრძანებულება
N 660 2007 წლის 24 ნოემბერი ქ.თბილისი

პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესის დამტკიცების თაობაზე

1. დამტკიცდეს პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების თანდართული წესი. *(29.06.2011 N 340)*

2. ბრძანებულება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

მიხეილ სააკაშვილი

პროექტის შემთანხმებელი და მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესი

მუხლი 1. რეგულირებისა და მოქმედების სფერო

1. ეს წესი განსაზღვრავს უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტების ან მათი ნაწილების (შემდეგში – ობიექტები ან მათი ნაწილები) ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღების წესს.

2. წესის მოქმედება ვრცელდება 2007 წლის 1 იანვრამდე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტებისა ან მათი ნაწილების მიმართ. *(4.01.2008 N 7)*

2^1. ამ წესის მოქმედება ვრცელდება აგრეთვე მრავალბინიან სახლებზე უნებართვოდ ან/და პროექტის დარღვევით 2007 წლის1 იანვრამდე დაწყებული და დაუმთავრებელი იმ მიშენება-დაშენებების მიმართ, რომელთა დასრულება არ გულისხმობს მიშენების გაზრდას ან/და სართულის (სართულების) დამატებას. *(27.05.2008 N 271)*|

2^2. 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. *(22.03.2010 N 184)*

3. ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილებით ხდება ობიექტების ან მათი ნაწილების დაკანონება. ლეგალიზება იმავდროულად ნიშნავს ობიექტის ან მისი ნაწილის ექსპლუატაციაში მიღებას. ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილება არ წარმოადგენს „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 *(29.06.2011 N 340)* დადგენილებით განსაზღვრულ ნებართვის გაცემის სტადიას. *(27.05.2008 N 271)*

მუხლი 2. ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიმღები ორგანო

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

მუხლი 2^1. ობიექტების ან მათი ნაწილების ლეგალიზების შესახებ ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მონაწილე სხვა პირი *(22.03.2010 N 184)*

1. „მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპრო-დუქტების, ნავთობის თანამდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) დაცვის წესისა და მათი დაცვის ზონების დადგენის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2009 წლის 27 დეკემბრის № 963 ბრძანებულებით 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 3. წარსადგენი დოკუმენტები

1. ობიექტის ან მისი ნაწილის მესაკუთრე ან სხვა უფლებამოსილი პირი (ხოლო ამ წესის პირველი მუხლის 2^1 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – მრავალბინიანი სახლის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა) 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. *(27.05.2008 N 271)*

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს: *(4.01.2008 N 7)*

ა) ტოპოგრაფიული საფუძველი და საპროექტო ტერიტორიების სიტუაციური გეგმა ექსპლიკაციით;

ბ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან, საკადასტრო რუკა, ხოლო თუ მიწის ნაკვეთი სხვა ფიზიკური ან იურიდიული პირის (სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის) საკუთრებაშია, აგრეთვე განმცხადებელსა და მესაკუთრეს შორის დადებული შესაბამისი ხელშეკრულება ან თანხმობა, გარდა მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებზე მიშენება-დაშენებისა;

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

დ) ობიექტის არქიტექტურული პროექტი, ხოლო მრავალბინიან სახლებზე დასრულებული მიშენება-დაშენების შემთხვევაში - ობიექტის აზომვითი ნახაზი; *(27.05.2008 N 271)*

ე) ფოტოსურათები;

ვ) ამ წესის პირველი მუხლის 2^1 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში - დასკვნა კონსტრუქციული მდგრადობის შესახებ; *(27.05.2008 N 271)*

მუხლი 4. 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-3 მუხლის შესაბამისად წარმოდგენილი დოკუმენტაციით და ობიექტის ადგილზე დათვალიერებით შეუძლებელია მისი საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობის დადგენა, შესაბამისი ორგანო უფლებამოსილია განცხადების წარდგენიდან 30 დღის ვადაში განმცხადებელს მოსთხოვოს:

ა) ამოღებულია *(27.05.2008 N 271)*

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

გ) ობიექტზე ან მის ნაწილზე მოსაპირკეთებელი ან/და ტერიტორიის კეთილმოწყობითი სამუშაოების შესრულება.

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. ამ მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნები არ ვრცელდება იმ მიშენებასა და დაშენებაზე, რომელიც არ გამოდის შენობის ძირითად ფასადზე. დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემდეგ აღნიშნული მიშენება და დაშენება დამატებითი კვლევის

გარეშე ექვემდებარება ლეგალიზებას.

6. შენობა-ნაგებობის მდგრადობასა და სიმტკიცეზე პასუხისმგებლობა არ ეკისრება ლეგალიზებაზე უფლებამოსილ ორგანოს და ეს სრულიად წარმოადგენს შენობა-ნაგებობის მესაკუთრის რისკს. *(27.05.2008 N 271)*

მუხლი 5. დაუსრულებელი ობიექტის ლეგალიზების თავისებურებანი *(27.05.2008 N 271)*

1. ამ წესის პირველი მუხლის 2^1 და 2^2 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, განმცხადებელმა დამატებით უნდა წარმოადგინოს არქიტექტურული პროექტი, რომლის შესაბამისადაც უნდა მოხდეს ობიექტის მშენებლობის დასრულება. ამ წესის პირველი მუხლის 2^1 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, მშენებლობის დასასრულებლად წარმოდგენილი პროექტი არ უნდა ითვალისწინებდეს მიშენების გაზრდას ან/და დამატებითი სართულის (მანსარდის) დაშენებას. *(22.03.2010 N 184)*

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

მუხლი 6. გადაწყვეტილების მიღება ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების თაობაზე

1. შესაბამისი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზების შესახებ იმ შემთხვევაში, თუ იგი არ ეწინააღმდეგება კანონმდებლობის მოთხოვნებს (გარდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 *(29.06.2011 N 340)* დადგენილების მოთხოვნებისა).

2. შესაბამისი ორგანო ლეგალიზების შესახებ გადაწყვეტილების მიღებისას ითვალისწინებს ობიექტის კანონმდებლობით დადგენილ ქალაქთმშენებლობით პირობებთან შესაბამისობას. ის ობიექტი, რომელიც არ შეესაბამება განაშენიანების ნებადართულ სახეობებს, აგრეთვე ქალაქთმშენებლობით და მოცულობითსივრცით მოთხოვნებს, იძენს შეუსაბამო უძრავი ობიექტების სტატუსს და მის მიმართ მოქმედებს კანონმდებლობით განსაზღვრული შეზღუდვები.

3. შესაბამისი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზებაზე უარის თქმის შესახებ, თუ:

ა) იგი ეწინააღმდეგება საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს (გარდა „მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 *(29.06.2011 N 340)* დადგენილების მოთხოვნებისა);

ბ) განმცხადებელმა დადგენილ ვადაში არ შეასრულა შესაბამისი ორგანოს მიერ ამ წესის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად მიცემული დავალება ან/და არ წარმოადგინა ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზებისათვის საჭირო

კანონმდებლობით გათვალისწინებული დოკუმენტაცია.

4. იმ მიშენებასა და დაშენებაზე, რომელიც არ გამოდის შენობის ძირითად ფასადზე, გადაწყვეტილება მიიღება ავტომატურად ამ წესის მე-4 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად.

მუხლი 7. 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-4 მუხლის მე-2 პუნქტით ან/და მე-5 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. *(27.05.2008 N 271)*

3. ამ მუხლით დადგენილ ვადებში შესაბამისი ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიუღებლობის შემთხვევაში, ობიექტი ან მისი ნაწილი ჩაითვლება ლეგალიზებულად.

მუხლი 8. 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 9. გარდამავალი დებულებები *(17.09.2013 N 727)*

ამ ბრძანებულების პირველი მუხლის მე-2, 2^1 და 2^2 პუნქტებით გათვალისწინებული იმ შენობა-ნაგებობებისათვის, რომლების მშენებლობა დასრულებულია დასრულებისათვის ამ ბრძანებულების ვადის დარღვევით, აგრეთვე შენობა-ნაგებობებისათვის, რომლების მშენებლობის დასრულება ვერ განხორციელდა დასრულებისათვის დადგენილ მაქსიმალურ ვადაში და დასრულდება დასრულების ნებართვის ფარგლებში ამ მუხლის ძალაში შესვლიდან 4 თვის განმავლობაში, ვადის დარღვევა ჩაითვალოს საპატიოდ და მათი ლეგალიზება განხორციელდეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.