სსიპ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის არქიტექტურის სამსახურს

მოგეხსენებათ, რომ ჩვენი 14.12.2019 წლის განცხადებით ვითხოვთ 08/06/2018 №4005781 ბრძანებით გაცემული მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებას 2 წლით. აღნიშნულ მოთხოვნაზე სსიპ არქიტექტურის სამსახურმა დაგვიდგინა ხარვეზი, რის გამოც გვინდა წარმოვადგინოთ მცირედი განმარტება ობიექტზე არსებულ ვითარებასთან მიმართებით.

საკითხი ეხება მიწის ნაკვეთზე ს/კ 01.14.14.002.101 (მის. ქალაქი თბილისი, ნიკოლოზ ყიფშიძის ქუჩა N2გ) არსებულ მშენებლობას, რომლის დასრულების მიმართ არსებობს როგორც კერძო პირთა, ასევე თავად სახელმწიფოს ინტერესი. წინამდებარე ობიექტი წარმოდგენს შეჩერებულ მშენებლობას, სადაც ინვესტორს სურს დაასრულოს იგი და დააკმაყოფილოს დაზარალებულები. როგორც მოგეხსენებათ, ობიექტს ჰყავს ასობით დაზარალებული, რომლებიც ათ წელზე მეტი ხანია რაც კუთვნილ ფართებს ელოდებიან.

წარმოდგენილ საქმეზე არსებობს არა მხოლოდ მშენებლის/ინვესტორის, არამედ სახელმწიფოს უდიდესი ინტერესი - დასრულდეს მშენებლობა და დაზალებულმა მოსახლეობამ მიიღოს კუთვნილი უძრავი ქონებები. გარდა იმისა, რომ განსახილველ საქმეზე სახეზეა შეჩერებული მშენებლობის დასრულების მიზანი და აღნიშნულისთვის უკვე ჩაიდო უდიდესი ინვესტიცია და რესურსი, ობიექტს გააჩნია სხვა საგამონაკლისო და დამახასიათებელი გარემოებანი, რაზეც ასევე გვინდა მივაქციოთ სსიპ არქიტექტურის სასახურის ყურადღება.

წინამდებარე ობიექტი შეყვანილია დღგ-ს ჩათვლის უფლებისგან გასათავისუფლებელი ობიექტების ნუსხაში. საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის 79-ე ნაწილის მიხედვით, დღგ-სგან ჩათვლის უფლებით თავისუფლდება უძრავი ქონების მიწოდება, აგრეთვე უძრავი ქონების მიმწოდებლის მიერ მიწოდებულ ქონებასთან დაკავშირებული სამშენებლო-სამონტაჟო მომსახურების გაწევა, თუ შესრულებულია ყველა შემდეგი პირობა:

ა)უძრავი ქონების მიწოდება და მასთან დაკავშირებული სამშენებლო-სამონტაჟო მომსახურების გაწევა 2015 წლის 1 იანვრიდან 2023 წლის 1 იანვრამდე პერიოდში განხორციელდა;

ბ)მიწოდებული უძრავი ქონება განთავსებულია 2008 წლის 8 აგვისტოსთვის ძალაში მყოფი მშენებლობის ნებართვით გათვალისწინებულ ობიექტში ან იმ ობიექტში, რომელზედაც 2008 წლის 8 აგვისტოს მდგომარეობით საპროექტო დოკუმენტაცია (არქიტექტურული პროექტი) უფლებამოსილ ორგანოსთან შეთანხმებული იყო, მშენებლობის ნებართვა კი შემდგომ გაიცა;

გ)უძრავი ქონების მიმწოდებელი ამ ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ ობიექტზე გაცემული მშენებლობის ნებართვის მფლობელია (იგი შეიძლება არ იყოს

ამ ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მშენებლობის ნებართვის/საპროექტო დოკუმენტაციის (არქიტექტურული პროექტის) მფლობელი);

დ) იმ ობიექტის ექსპლუატაციაში მისაღებად, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, უფლებამოსილი ორგანო ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს 2023 წლის 1 იანვრამდე გამოსცემს;

ე) ობიექტი, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, მთლიანად ან ნაწილობრივ საცხოვრებლადაა განკუთვნილი;

ვ) ობიექტი, სადაც განთავსებულია მიწოდებული უძრავი ქონება, ამ მუხლის 81-ე ნაწილით გათვალისწინებულ ნუსხაშია შეტანილი.

განსახილველ შემთხვევაში, ზემოხსენებული პირობები დაკმაყოფილებულია, რაც ერთი მხრივ საშეღავათო ნიადაგს უქმნის ობიექტს - შესაძლებლობა გვეძლევა დაიზოგოს რესურსები მშენებლობის დასრულებისთვის. თუმცა, არქიტექტურის სამსახურის მიერ კიდევ დამატებითი მოსაკრებლის დაწესებით, ობიექტს მაინც ექმნება ფინანსური ბარიერი, რაც საფრთხის ქვეშ აყენებს მისი დასრულებისა და დაზარალებულების დაკმაყოფილების შესაძლებლობას.

მოგეხსენებათ, რომ შეჩერებულ მშენებლობაში შესულ ინვესტორს ისედაც მცირე მოგების მიღების შესაძლებლობა აქვს (თუ გავითვალისწინებთ, რომ უამრავი დაზარალებული უნდა დააკმაყოფილოს). ასეთ პირობებში, თუ სამშენებლო ობიექტს დავტვირთავთ მსგავსი კოლოსალური გადასახადებით, ინვესტორის ინტერესი თითქმის აღარ იარსებებს და ფინანსური მიზეზით, მშენებლობა კვლავაც ვერ დასრულდება.

ამასთან, აღსანიშნავია, რომ შეჩერებული მშენებლობის ფინანსურ მხარეზე ასევე გავლენას ახდენს მისი თანმხლები იურიდიული დავები, რომლის ფინანსური თუ სამართლებრივი ნაწილის მოგვარების ტვირთი აწევს ინვესტორს. ყველაფერი ხსენებული დიდ ხარჯებთანაა დაკავშირებული, რის გამოც სახელმწიფო ორგანოების წინაშე ვშუამდგომლობთ დამატებითი მოსაკრებლისგან გათავისუფლების თაობაზე. წინამდებარე ობიექტის k2 მოსაკრებლისგან გათავისუფლების საკითხზე ჩატარდა სპეციალური კომისიის სხდომა და ველოდებით კომისიის გადაწყვეტილებას. ხსენებული გადაწყვეტილება კი შეცვლის არსებულ სურათს.

პატივისცემით,

მერაბ კურცხალია

პ/ნ 01017013507