



# ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულო



ბ ა ნ კ ა რ ბ უ ლ ე ბ ა № 49 - - -

20 თებერვალი  
“ - - - ” - - - - - 2024 წ

## ქ. თბილისი

კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობით შედეგად დაზარალებულ პირთა უძრავი ქონების უზრუნველყოფის მიზნით განხორციელებული/განსახორციელებელი სამშენებლო პროექტების ფარგლებში რიგი ღონისძიებების განსაზღვრასთან დაკავშირებული საკითხის შეთანხმების შესახებ

საქართველოს ორგანული კანონის - „ადგილობრივი თვითმმართველობის კოდექსი“ 61-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონის 48-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ზ“ ქვეპუნქტის, „სახელმწიფო ვალის შესახებ“ საქართველოს კანონით აღიარებულ კოოპერატიულ ბინათმშენებლობასთან დაკავშირებით სახელმწიფოს მიერ აღებული ვალდებულების საკითხის დარეგულირების მიზნით განსახორციელებელ ღონისძიებათა თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 9 მარტის №419 განკარგულების საფუძველზე და საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ შემუშავებული „უძრავი ქონების დეველოპერი კომპანიების დაფინანსების პრინციპების“ „კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობით შედეგად დაზარალებულ პირთა უძრავი ქონების უზრუნველყოფის მიზნით განხორციელებული/განსახორციელებელი სამშენებლო პროექტების ფარგლებში რიგი ღონისძიებების განსაზღვრის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 14 თებერვლის №24.220.257 განკარგულების საფუძველზე, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულომ გადაწყვიტა:

1. მიეცეს თანხმობა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობას, „კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობით შედეგად დაზარალებულ პირთა უძრავი ქონების უზრუნველყოფის მიზნით განხორციელებული/განსახორციელებელი სამშენებლო პროექტების ფარგლებში რიგი ღონისძიებების განსაზღვრის შესახებ“ ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 14 თებერვლის №24.220.257 განკარგულების პირველი - მე-4 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემდეგ ღონისძიებებზე:

1.1. კოოპერატიული ბინათმშენებლობის დაუსრულებლობის შედეგად დაზარალებულ პირთა უძრავი ქონების უზრუნველყოფის მიზნით განხორციელებული/განსახორციელებელი სამშენებლო პროექტების ფარგლებში გაფორმებული/გასაფორმებელი ხელშეკრულებების (შემდგომში - „კოოპერატიული ხელშეკრულებები“) საფუძველზე სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში რეგისტრირებული შეზღუდვა/ვალდებულება (შემდგომში - „შეზღუდვა“) შესაბამისი კოოპერატიული ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების შესახებ, ამავე სამშენებლო პროექტ(ებ)ის განმახორციელებელი კომპანი(ებ)ის წერილობითი მოთხოვნის შემთხვევაში, ინდივიდუალური ფართების განაწილების ოქმისა (ე.წ.

„განშლა“) და შესაბამისი კოოპერატიული ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირთა სამომავლო საკუთრების/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, შესაძლებელია გაუქმდეს სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს წერილობითი თანხმობით, შემდეგ შემთხვევებში და წესით:

1.1.1. სრული სამშენებლო პროექტის ფარგლებში წარმოქმნილი ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის (შესაბამისი კოოპერატიული ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირთათვის გადასაცემი ფართების ფართობის ჩათვლით) არაუმეტეს 30%-ზე. მშენებლობის ლოტებად განხორციელების შემთხვევაში, შეზღუდვა, ამავე წესით, შესაძლებელია გაუქმდეს თითოეულ ლოტში არსებული ინდივიდუალური ფართების ჯამური ფართობის (კოოპერატივის წევრებისთვის შესაბამის ლოტში გადასაცემი ინდივიდუალური ფართების ფართობის ჩათვლით) არაუმეტეს 30%-ზე;

1.1.2. სრული სამშენებლო პროექტის ფარგლებში წარმოქმნილ ინდივიდუალურ ფართებზე - სრულად ან ნაწილობრივ, თუ შესაბამისი კომპანიის მიერ სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოში წარდგენილ იქნება საქართველოში ლიცენზირებული კომერციული ბანკის მიერ გაცემული წერილობითი დოკუმენტი, რომლითაც დასტურდება კომპანიასა და კომერციულ ბანკს შორის შესაბამისი პროექტის სრულად დაფინანსების შესახებ ხელშეკრულების (შემდგომში - „დაფინანსების ხელშეკრულება“) გაფორმების ფაქტი. ამასთან:

1.1.2.1. დაფინანსების ხელშეკრულება გაფორმებულ უნდა იქნას არსებითად საქართველოს ეროვნული ბანკის მიერ შემუშავებული „უძრავი ქონების დეველოპერი კომპანიების დაფინანსების პრინციპების“ მიხედვით;

1.1.2.2. დაფინანსების ხელშეკრულებით უნდა განისაზღვროს, რომ კომპანიასა ან/და კომერციულ ბანკს, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს წერილობითი თანხმობის გარეშე, არ აქვთ უფლება, დაფინანსების ხელშეკრულებაში შეიტანონ ისეთი ცვლილება, რომლის შედეგად, პროექტი აღარ იქნება სრულად დაფინანსებული (ზემოხსენებული პრინციპების შესაბამისად თანადაფინანსების გათვალისწინებით) ან/და გახდება შეუსაბამო დაფინანსების ზემოხსენებულ პრინციპებთან.

1.1.2.3. დაფინანსების ხელშეკრულებით უნდა განისაზღვროს, რომ ბანკი და შესაბამისი კომპანია ვალდებული არიან, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს აცნობონ დაფინანსების ხელშეკრულების ნებისმიერი მიზეზით შეწყვეტის შემთხვევაში დაუყოვნებლივ, მაგრამ არაუგვიანეს ხელშეკრულების შეწყვეტიდან 3 (სამი) სამუშაო დღისა;

1.1.2.4. იმ შემთხვევაში, თუ დაფინანსების ხელშეკრულება შეწყდება ნებისმიერი საფუძვლით და დაფინანსების ხელშეკრულებიდან გამომდინარე შესაბამის უძრავ ქონებაზე კომერციული ბანკის სასარგებლოდ რეგისტრირებული იპოთეკა გაუქმდება, სსიპ - ქონების მართვის სააგენტო უფლებამოსილია წერილობით მიმართოს სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს და მოითხოვოს მიმართვის დროისათვის სამშენებლო პროექტში არსებულ იმ ინდივიდუალურ ფართებზე შესაბამისი კოოპერატიული ხელშეკრულებით გათვალისწინებული შეზღუდვის დაბრუნება (რეგისტრაცია), რომლებიც არ არის განკარგული მესამე პირებზე და არ მოიცავს ამ განკარგულების 1.1.1 ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ - ჯამურად 30%-ის ოდენობის ფართებს. ამ პუნქტის შესაბამისად სსიპ - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოსათვის მიმართვა განხორციელდება სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ცალმხრივად, რისთვისაც არ მოითხოვება შესაბამისი კომპანიის ან/და კოოპერატიული ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირთა თანხმობა.

1.2. წინამდებარე განკარგულებისა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 14 თებერვლის №24.220.257 განკარგულების მიზნებისთვის, ინდივიდუალურ ფართებს, რომელსაც ამ წესის შესაბამისად შესაძლებელია მოეხსნას შეზღუდვა, განსაზღვრავს კომპანია საკუთარი შეხედულებისამებრ. ინდივიდუალური ფართი გულისხმობს სრული სამშენებლო პროექტის ფარგლებში კომპანიის მიერ ინდივიდუალური ფართების განაწილების ოქმის (ე.წ. „განშლა“) საფუძველზე რეგისტრირებულ/დასარეგისტრირებელ როგორც საცხოვრებელ, ისე არასაცხოვრებელ ფართს;

1.3. სსიპ - ქონების მართვის სააგენტოს მიერ ამ განკარგულების პირველი პუნქტით გათვალისწინებული შეზღუდვის, ამავე პუნქტის შესაბამისად გაუქმების შემთხვევაში, არ მოითხოვება კოოპერატიული ხელშეკრულებით განსაზღვრულ პირობა თანხმობა, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ აღნიშნული საკითხი განსხვავებულად არის დარეგულირებული ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 14 თებერვლის №24.220.257 განკარგულების გამოცემის დროისთვის გაფორმებული კოოპერატიული ხელშეკრულებით;

1.4. წინამდებარე განკარგულებითა და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 14 თებერვლის №24.220.257 განკარგულებით განსაზღვრული პირობები არ გავრცელდება ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მთავრობის 2024 წლის 14 თებერვლის №24.220.257 განკარგულების გამოცემის შემდეგ გაფორმებულ ისეთ კოოპერატიულ ხელშეკრულებებზე, რომელთა მიხედვით, აღნიშნული განკარგულებებით გათვალისწინებული საკითხი დარეგულირებულია განსხვავებულად.

2. განკარგულება, ერთი თვის ვადაში, შეიძლება გასაჩივრდეს თბილისის საქალაქო სასამართლოში (მისამართი: ქ. თბილისი, დავით აღმაშენებლის ხეივანი №64), საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის  
საკრებულოს თავმჯდომარე



გიორგი ტყემალაძე