

Кодекс Грузии о пространственном планировании, архитектурной и строительной деятельности

Глава I

Основные положения

Статья 1. Сфера действия Кодекса

1. Настоящий Кодекс устанавливает:

- а) систему планов пространственного планирования и градостроительных планов Грузии, ее основные принципы, цели и задачи, а также иерархию и состав планов пространственного планирования и градостроительных планов, правила их разработки и утверждения;
- б) условия использования земельных участков под строительство и основные требования, предъявляемые к зданиям и сооружениям;
- в) виды выдачи разрешения на строительство, строительного надзора, отдельные виды правонарушений в области строительства, меры ответственности, правила административного производства, связанного с рассмотрением дел о правонарушениях в области строительства.

2. Вопросы строительства объектов повышенной технической опасности, охраны культурного наследия, социального жилья и другие подобные вопросы определяются соответствующим законодательством Грузии.

Статья 2. Цели и задачи Кодекса

1. Целью настоящего Кодекса является правовое регулирование пространственного планирования, градостроительного планирования, архитектурной и строительной деятельности на территории Грузии.

2. Задачами настоящего Кодекса являются:

- а) упорядочение использования и развития всей территории Грузии и ее частей посредством планов пространственного планирования и градостроительных планов, разработанных и утвержденных на основе согласования публичных и частных интересов;
- б) создание достойной для жизнедеятельности человека среды, охрана здоровья человека, окружающей среды, природных ресурсов и культурного наследия в процессе пространственного планирования, градостроительного планирования и строительства;
- в) обеспечение эффективного участия общественности в процессе пространственного планирования и градостроительного планирования;
- г) содействие государства повышению качества архитектурной и строительной деятельности;
- д) обеспечение государством творческой свободы архитектора и развития архитектурного образования;
- е) установление основных требований к прочности, устойчивости, надежности, сейсмостойкости,



огнестойкости, энергоэффективности и защите от шума конструктивных элементов зданий и сооружений;

ж) обеспечение безопасного для здоровья и жизни человека городского строительства, внедрение лучших практик строительной деятельности и повышение качества строительства;

з) обеспечение стабильной инвестиционной среды путем упрощения административного производства, связанного с получением разрешений на строительство, и повышения эффективности надзора за строительством.

Статья 3. Разъяснение терминов

Для целей настоящего Кодекса используемые в нем термины имеют следующие значения:

а) **агломерация** – пространственная группировка населенных пунктов моноцентральной или полицентральной конфигурации, объединенных интенсивными деловыми, производственными, культурно-образовательными, транспортными связями и связью инженерной инфраструктуры;

б) **архитектурный эскиз** – набросок, отражающий архитектурную концепцию, созданную в результате архитектурного творчества, удовлетворяющий требованиям, определенные соответствующим постановлением Правительства Грузии;

в) **архитектурный проект** – основной документ, отражающий архитектурную концепцию, созданную в результате архитектурного творчества и профессиональной деятельности, удовлетворяющий требованиям, определенные соответствующим постановлением Правительства Грузии;

г) **архитектурная деятельность** – деятельность, подразумевающая решение вопросов проектирования зданий, сооружений, интерьеров, экстерьеров, пространственно-планировочных вопросов, а также определение заданий на проектирование инженерно-технических, технологических и других частей проекта;

д) **новое строительство** – строительство, осуществляемое на части земельного участка, на которой не стоят здания и сооружения или производится полное замещение существующих зданий и сооружений; монтаж/размещение временного здания и сооружения;

е) **вид использования** – вид пользования, определенный фактическим или градостроительным документом территории. Вид использования является однородным (доминирующий вид), если не менее 75 процентов территории используется с идентичной функцией; вид использования – смешанный, если более 25 процентов территории используется с различной функцией;

ж) **план застройки** – план, определенный в соответствии со статьей 40 настоящего Кодекса;

з) **детальный план застройки** – план, определенный в соответствии со статьей 41 настоящего Кодекса;

и) **линия регулирования застройки (красная линия)** – воображаемая граница земельного участка, установленная градостроительным документом, за пределами которой должно размещаться здание и сооружение. Для земельного участка могут быть установлены одна или более одной красных линий;

к) **обязательная для исполнения линия застройки (синяя линия)** – воображаемая граница земельного участка, установленная градостроительным документом, на которой должно размещаться здание и сооружение. Для земельного участка могут быть установлены одна или более одной синих линий;

л) **застроенная территория** – часть территории населенного пункта, которая может охватывать любую зону, определенную Основными положениями, кроме природоохранной зоны, ландшафтно-рекреационной зоны, сельскохозяйственной зоны, транспортной зоны 2 и зоны военного назначения 2;

м) **зона особого регулирования** – статус, присвоенный муниципалитету или части его территории исходя из общественного, экономического, экологического, гуманитарного, оборонного, спортивно-



оздоровительного и рекреационного, культурного или (и) других факторов высокого значения;

н) **территория особого регулирования** – территория со статусом особого регулирования (рекреационным, курортным, оборонным статусом или другим статусом, присвоенным правовым актом Правительства Грузии), присвоенным населенному пункту правовым актом Правительства Грузии;

о) **расселение** – распределение населения по всей территории Грузии с учетом его экономической и других видов активностей;

п) **генеральный план** – план, определенный в соответствии со статьей 39 настоящего Кодекса;

р) **населенный пункт** – территориальная единица расселения населения, определенная Органическим законом Грузии «Кодекс о местном самоуправлении»;

с) **внутреннее развитие населенного пункта** – градостроительный процесс, целью которого является повышение потенциала сформировавшегося населенного пункта путем увеличения плотности застройки (повышения интенсивности застройки), повторного использования деградированных пространств и осуществления других, подобных мероприятий на отдельных территориях;

т) **демонтаж** – организованные снос/разборка здания/сооружения либо его части;

у) (искл. – 20.12.2019, №5693);

ф) **инсоляция** – освещение поверхности территории или (и) внутренних помещений здания прямыми солнечными лучами;

х) **аккредитованный орган инспектирования** – орган, определенный подпунктом «е» статьи 15 Кодекса о безопасности и свободном обороте продукта;

ц) **инфраструктура** – совокупность инженерно-технических, транспортных, а также коммуникационных объектов, сооружений и сетей;

ч) **охранная зона исторической застройки** – охранная зона исторической застройки, определенная в соответствии с Законом Грузии «О культурном наследии»;

ш) **консервация** – совокупность мероприятий, осуществляемых в порядке, установленном законодательством Грузии, в целях сохранения состояния здания и сооружения, защиты здания и сооружения от уничтожения или необратимых отрицательных изменений;

щ) **конструктивный проект** – детальный (рабочий) документ, отражающий конструктивный расчет и конструктивные решения, необходимые для осуществления строительства, удовлетворяющий требованиям, определенные соответствующим постановлением Правительства Грузии;

ы) **конструктивная схема** – основной документ, отражающий конструктивные решения и конструктивный расчет, необходимые для осуществления строительства, удовлетворяющий требованиям, определенные соответствующим постановлением Правительства Грузии;

э) **охранная зона культурного наследия** – охранная зона культурного наследия, определенная в соответствии с Законом Грузии «О культурном наследии»;

ю) **зона межи между соседними участками** – часть земельного участка, удаленная от границ соседнего земельного участка на расстояние менее 3 метров;

я) **строительство** – совокупность действий, осуществляемых во время подготовки строительной площадки, нового строительства, реконструкции, демонтажа, консервации или (и) ремонта зданий и сооружений или их частей;



я¹) **лицо, осуществляющее строительство**, – владелец разрешения на строительство или лицо, осуществляющее строительство без разрешения;

я²) **проект организации строительства** – неотъемлемая часть проекта строительства, в которой детально определены условия осуществления строительства, в том числе – день начала строительных работ, этапы и продолжительность строительства, график осуществления строительства с учетом этапов строительства, место, отведенное для строительной техники и строительных материалов на строительной площадке, место для размещения временных зданий и сооружений, методы и мероприятия по обеспечению безопасности, перечень актов приемки, освидетельствования и испытаний скрытых работ, оптимальный срок для осуществления той или иной работы, а также другие вопросы, предусмотренные законодательством Грузии;

я³) **уведомление о планируемом строительстве** – в целях осуществления строительства зданий и сооружений I и II классов обязательство лица, намеревающегося осуществить строительство, по уведомлению (простое уведомление, детальное уведомление) органа, уполномоченного на выдачу разрешения на строительство;

я⁴) **сооружение** – конструктивная система, созданная из строительных материалов и изделий которая прочно привязана к грунту;

я⁵) **реконструкция** – существенное изменение зданий и сооружений или (и) их частей с целью физического, качественного обновления и обновления их свойств;

я⁶) **этапный протокол** – соответствующий документ, составленный в связи с завершением отдельных этапов строительства;

я⁷) **зона общественной межи** – зона протяженностью не более 15 метров (если детальным планом застройки не установлено большее расстояние) от общественных границ земельного участка до средней линии смежного общественного пространства;

я⁸) **общественное пространство** – смежное с земельным участком зарегистрированное или незарегистрированное пространство, используемое по общественному назначению, в частности, улицы, дороги, магистрали, тупики, тротуары, газоны, сады, скверы, водные зеркала, ландшафтно-рекреационные зоны, общественные дороги, сервитут и другое, подобное пространство;

я⁹) **Агентство** – юридическое лицо публичного права, входящее в систему Министерства, – Агентство пространственного и градостроительного развития;

я¹⁰) **строительная документация** – разрешительная документация, утвержденная/согласованная в соответствии с законодательством Грузии, являющаяся основанием для осуществления строительства;

я¹¹) **строительные материалы** – продукты, производимые в строительных целях;

я¹²) **качество строительных материалов** – совокупность качественных характеристик строительных материалов;

я¹³) **строительная площадка** – территория, определенная проектом организации строительства, необходимая для осуществления строительных работ и их обслуживания;

я¹⁴) **строительные работы** – процесс осуществления строительства объекта;

я¹⁵) **строительные/разрешительные условия** – условия строительства, определенные разрешением на строительство или уведомлением о планируемом строительстве и строительной документацией;



я¹⁶) **строительная деятельность** – подготовка разрешительной документации, организация строительной площадки, выполнение условий строительного производства и строительных/разрешительных условий – каждый из указанных видов деятельности по отдельности или в совокупности;

я¹⁷) **разрешительная документация** – документы, разработанные в соответствии с законодательством Грузии, представляемые в административный орган, выдающий разрешения на строительство, для получения разрешения на строительство. Требования к разрешительной документации определяются в соответствии со статьей 106 настоящего Кодекса;

я¹⁸) **пространственное планирование** – географическое отражение экономической (в том числе – аграрной, производственной, транспортной и т. д.), социальной, культурной и экологической политики общества, развивающееся в рамках многосторонних и междисциплинарных подходов и обеспечивающее в соответствии с общей стратегией сбалансированное развитие и физическую организацию пространства;

я¹⁹) **потребность в пространственном планировании и градостроительном планировании** – приоритет и необходимость, определенные на основе целей, задач и основных принципов пространственного планирования и градостроительного планирования, устанавливаемые соответствующим уполномоченным органом;

я²⁰) **стратегическая природоохранная оценка** – опирающаяся на соответствующие исследования установленная законодательством Грузии процедура изучения и общего прогнозирования возможного воздействия на окружающую среду и здоровье человека в результате осуществления плана, определенного частью первой статьи 5 настоящего Кодекса;

я²¹) **технологическая схема** – основной документ, отражающий монтаж и функционирование технологических оборудования и установок или (и) систем, необходимых для осуществления строительства;

я²²) **строительство без разрешения** – строительство, осуществляемое без правовых оснований, установленных законодательством Грузии, или с нарушением строительной документации, во время которого меняется функция здания и сооружения или (и) происходит превышение коэффициента интенсивности застройки;

я²³) **урбанистическое наследие** – сформировавшаяся совокупность материальных и нематериальных ценностей городской жизни;

я²⁴) **функциональная зона** – регулируемый ареал, имеющий общие характеристики, назначение, применение и являющийся предметом конкретных ограничений. Функциональная зона делится на подзоны различного назначения (зоны с конкретными характеристиками);

я²⁵) **градостроительный план** – генеральный план, план застройки или (и) детальный план застройки, являющиеся нормативными административно-правовыми актами. Градостроительный план может быть подготовлен для города, поселка, села;

я²⁶) **градостроительное планирование** – процесс разработки на основе принципов устойчивого развития и охраны культурного наследия градостроительного плана для населенных пунктов и территорий различного типа в целях создания достойной, здоровой и безопасной среды для жизнедеятельности человека и рекреации;

я²⁷) **градостроительное зонирование** – планировка населенных территорий в целях определения функциональных зон и установления параметров регулирования застройки;

я²⁸) **градостроительные мероприятия** – система мероприятий в градостроительстве, осуществляемых в целях улучшения транспортной и инженерной инфраструктуры территории или (и) условий эксплуатации зданий и сооружений, в том числе – оздоровления санитарно-гигиенических условий;



я²⁹) **ремонт** – строительство, во время осуществления которого устраняются дефекты внешнего облика и несущих конструкций здания и сооружения без изменения;

я³⁰) **здание** – сооружение, образующее крытое пространство и ограниченное стенами или (и) иными ограждающими конструкциями;

я³¹) **здания и сооружения** – здания или (и) сооружения;

я³²) **Основные положения** – постановление Правительства Грузии «Об Основных положениях, касающихся использования территорий и регулирования их застройки»;

я³³) **предпроектные исследования** – топографо-геодезические изыскания, инженерно-геологические изыскания, оценка экологического состояния, обследование состояния здания и сооружения, обследование застройки, документальное исследование или (и) другие соответствующие изыскания;

я³⁴) **результаты предпроектных исследований** – часть разрешительной документации, в которой в порядке, установленном законодательством Грузии, отражены результаты топографо-геодезических, инженерно-геологических изысканий, оценки экологического состояния, обследования состояния здания и сооружения, застройки, документального исследования или (и) других соответствующих изысканий.

я³⁵) **Министерство** – Министерство экономики и устойчивого развития Грузии.

я³⁶) **проект озеленения** – проект обустройства пространства озеленения, запланированного на территории строительства, в котором могут быть предусмотрены зеленое насаждение/зеленые насаждения на соответствующем участке, в том числе, древесные растения (деревья, кустарники) и недревесные растения, осуществление их компенсационной посадки или (и) разведение зеленых насаждений в порядке, установленном законодательством Грузии.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №1516 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 13.05.2022 г.

Закон Грузии №2738 от 5 апреля 2023 года – веб-страница, 18.04.2023 г.

Глава II

Пространственное планирование и градостроительное планирование

Статья 4. Задачи пространственного планирования и градостроительного планирования

1. К задачам пространственного планирования и градостроительного планирования относятся: регулирование, развитие и надлежащее обеспечение всей территории Грузии и ее частей, населенных пунктов, согласование разных отраслевых интересов и преодоление возможных препятствий между различными уровнями планирования, создание условий для гармоничного развития среды обитания и жизнедеятельности человека.

2. Развитие отдельных частей территории Грузии должно соответствовать основным принципам пространственного планирования, а при пространственном планировании всей территории Грузии должны быть предусмотрены основные требования к развитию ее отдельных частей.

3. Основные цели пространственного планирования Грузии должны содействовать его полноценной интеграции с основными требованиями европейского и международного развития.



Статья 5. Система планов пространственного планирования и градостроительных планов, их иерархия и совместимость

1. В Грузии действует следующая иерархия планов пространственного планирования и градостроительных планов:

а) планы пространственного планирования. К ним относятся:

а.а) план пространственного планирования Грузии;

а.б) план пространственного планирования автономной республики;

а.в) план мультимunicipального пространственного планирования/план пространственного планирования муниципалитета;

б) градостроительные планы. К ним относятся:

б.а) генеральный план;

б.б) план застройки;

б.в) детальный план застройки.

2. В процессе пространственного планирования и градостроительного планирования должна быть обеспечена совместимость иерархически нижестоящих планов с иерархически вышестоящими планами.

3. Отсутствие иерархически вышестоящего плана или отдельных частей состава плана не является препятствием для разработки иерархически нижестоящего плана. В таком случае должны предусматриваться требования, установленные частью 2 статьи 4 настоящего Кодекса.

4. В отдельных случаях может быть разработан план агломерации населенных пунктов. В отношении него применяются правила, установленные для разработки и утверждения плана мультимunicipального пространственного планирования/плана пространственного планирования муниципалитета.

5. Установление иерархически нижестоящим планом требований, существенно отличающихся от требований иерархически вышестоящего плана, допускается только после внесения соответствующего изменения в иерархически вышестоящий план или одновременно с ним.

Статья 6. Интегрированные планы и отраслевые планы

1. Пространственное планирование и градостроительное планирование осуществляются посредством интегрированных планов и отраслевых планов.

2. Планы, определенные частью первой статьи 5 настоящего Кодекса, являются интегрированными планами.

3. Интегрированный план объединяет все основные вопросы пространственного планирования и формирует основные направления пространственного развития для соответствующей территории с учетом частей 3 и 4 статьи 16 настоящего Кодекса.

4. Из интегрированного плана могут быть выделены и уточнены отдельные аспекты в виде самостоятельного плана (охраны ландшафта, управления отходами, сейсмического районирования и другое). В отношении него без изменений действуют требования, установленные настоящим Кодексом для планов пространственного планирования и градостроительных планов.



5. Отраслевой план (охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, развития энергетики, развития сельского хозяйства, развития транспортной системы и другое) – это документ, разработанный и утвержденный соответствующим уполномоченным органом, вопросы по содержанию, разработке и утверждению которого регулируются законодательством в соответствующей сфере и который релевантен по отношению к планам пространственного планирования и градостроительным планам.

6. Основные аспекты планов по отраслевому развитию территории должны быть включены в систему планов пространственного планирования и градостроительных планов Грузии и гармонизированы с ней.

Статья 7. Совместимость отраслевого плана с интегрированными планами

1. Отраслевой план должен соответствовать требованиям плана пространственного планирования и градостроительного плана.

2. План пространственного планирования и градостроительный план не должны противоречить иерархически вышестоящему отраслевому плану и должны учитывать их требования.

3. Для целей настоящей статьи совместимость должна обеспечиваться как при формировании целей планирования и составлении концепции планирования, так и в процессе разработки, рассмотрения, согласования и утверждения проекта планов.

Статья 8. Руководящие принципы пространственного планирования и градостроительного планирования и соответствие планов новым обстоятельствам

1. Пространственное планирование и градостроительное планирование основаны на принципах устойчивого развития, обеспечивающих гармонизацию экономических и социальных предпосылок использования и развития соответствующей территории с требованиями по сокращению риска чрезвычайных ситуаций и природоохранными требованиями. Пространственное планирование и градостроительное планирование Грузии с этой целью осуществляется с соблюдением следующих принципов:

а) создание и сохранение условий для достойной жизни человека как на заселенных, так и на незаселенных территориях;

б) создание равных предпосылок для экономического, социального и экологического развития страны, сохранение и надлежащее обеспечение долгосрочного потенциала развития;

в) развитие полицентральной структуры населенных пунктов, улучшение связей между городом и селом с помощью урбанистических средств;

г) по сравнению с освоением незаселенных территорий предоставление преимущества обновлению или (и) интенсификации использования территорий населенных пунктов (в том числе – деградированных и заброшенных населенных пунктов), экономное и бережливое землепользование или (и) сохранение различных возможностей использования пространства в будущем;

д) защита системы незаселенных территорий и сохранение сформировавшегося природного или (и) культурного многообразия;

е) формирование населенного пункта со слабо развитой инфраструктурой в независимую (самодостаточную) функциональную единицу на основе партнерства с городами и другими центрами развития;

ж) эффективное соответствие услуг и транспортной/инженерной инфраструктуры системе заселенных территорий и незаселенных территорий, доступность коммуникаций и получения информации на всей территории страны, развитие социальной инфраструктуры, поощрение и содействие экономической деятельности путем создания соответствующих территориальных предпосылок;



- з) содействие формированию в населенных пунктах интегрированной транспортной системы и предоставление преимущества общественному транспорту;
- и) максимальное сокращение отрицательного воздействия транспортной/инженерной инфраструктуры на окружающую среду, преодоление иного ожидаемого отрицательного воздействия;
- к) защита и сохранение исторических и культурных связей, культурного и природного ландшафтов, их характерных признаков, исторических и природных памятников;
- л) сохранение и развитие охраняемых территорий и рекреационных территорий; сохранение, защита и восстановление почв, воды, флоры, фауны и климата;
- м) защита заселенных и незаселенных территорий от природных, техногенных и социальных угроз и чрезвычайных ситуаций (в том числе – от пожаров) посредством соответствующих планировочных решений, инженерных и организационно-хозяйственных мероприятий;
- н) сохранение перспективных мест для развития обновляемой энергии, создание пространственно-территориальных предпосылок, способствующих поглощению парниковых газов из атмосферного воздуха;
- о) при пространственном планировании территориального моря (территориальных вод) Грузии и особой экономической зоны Грузии обеспечение возможности проведения научных исследований, безопасности и эффективности навигационных путей, устойчивого использования соответствующих природных ресурсов;
- п) сохранение и устойчивое развитие природного и культурного ландшафтов, в особенности – путем содействия развитию сельскохозяйственных территорий и multifunctional компактных населенных пунктов;
- р) учет сейсмического положения в Грузии в процессе пространственного планирования и градостроительного планирования.

2. Учет руководящих принципов пространственного планирования и градостроительного планирования является обязательным условием для административного органа с полномочиями на планирование.

3. В случае несоответствия между пространственной категорией и функциональной зоной на отдельных территориях в процессе пространственного планирования и градостроительного планирования вопрос решается в соответствии с требованиями, установленными статьей 9 настоящего Кодекса.

4. При наличии потребности в пространственном планировании и градостроительном планировании и вновь возникших обстоятельств план пространственного планирования и градостроительный план должны обновляться.

5. В план пространственного планирования и градостроительный план изменения вносятся в порядке, установленном для разработки и утверждения новых планов.

Статья 9. Принцип согласования интересов

1. В случае необходимости, в процессе согласования интересов должны быть представлены и предусмотрены альтернативные решения пространственного планирования и градостроительного планирования.

2. В процессе пространственного планирования и градостроительного планирования уполномоченный административный орган обязан обеспечить уравнивание и сбалансирование всех значительных публичных интересов и частных интересов.

Статья 10. Стратегическая природоохранная оценка



План пространственного планирования и градостроительный план подлежат стратегической природоохранной оценке в порядке и случаях, установленных Кодексом о природоохранной оценке.

Статья 11. Структура плана пространственного планирования и градостроительного плана

1. План пространственного планирования и градостроительный план состоят из текстовой и графической частей.
2. В текстовой части письменно излагаются существенные аспекты пространственного планирования и мероприятий, подлежащих осуществлению: текущее положение и его оценку, основные требования, задачи и планируемые мероприятия.
3. Текстовая часть должна содержать обоснование, в котором указываются все значительные обстоятельства, на основании которых удалось согласовать интересы в процессе планирования.
4. Графическая часть должна соответствовать картографическим нормам и масштабам, установленным законодательством Грузии.
5. Планом пространственного планирования и градостроительным планом определяется срок ревизии указанных планов.

Статья 12. Обязательность исполнения плана пространственного планирования и градостроительного плана

Исполнение требований, установленных планом пространственного планирования и градостроительным планом, является обязательным для любых лиц.

Статья 13. Проактивность плана пространственного планирования и градостроительного плана

В целях полноценной и своевременной доступности информации административный орган с полномочиями на планирование обязан обеспечивать опубликование плана пространственного планирования и градостроительного плана на официальной веб-странице соответствующего органа. В случае внесения изменений в указанные планы они должны обновляться.

Статья 14. Информационная система пространственного планирования и градостроительного планирования

1. Целью информационной системы пространственного планирования и градостроительного планирования является создание максимально полных и объективных информационных данных для осуществления пространственного планирования и градостроительного планирования.
2. Управление информационной системой пространственного планирования и градостроительного планирования осуществляется на уровнях Агентства и муниципалитета/муниципалитетов, которое может опираться на различные информационные базы в данной сфере.
3. (искл. - 26.04.2022, №1516).
4. Административный орган, наделенный полномочиями на планирование на местном уровне, обязан взять на себя организацию управления информационной системой пространственного планирования и градостроительного планирования в пределах территории своих действий и всю имеющуюся у него информацию предоставлять Агентству.
5. Агентство осуществляет систематизацию или (и) обработку данных, предоставленных административным органом, наделенным полномочиями на планирование, или (и) другим органом, или (и) информации, полученной по собственной инициативе.
6. Агентство обязано обеспечить публичность информации, созданной в соответствии с частью 5 настоящей



статьи, в порядке, установленном законодательством Грузии.

7. Порядок управления информационной системой пространственного планирования и градостроительного планирования определяет Правительство Грузии.

Закон Грузии №7011 от 15 июля 2020 года – веб-страница, 28.07.2020 г.

Закон Грузии №1516 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 13.05.2022 г.

Статья 14¹. Цели деятельности Агентства, его полномочия, управление им и его структура

1. Агентство является созданным в соответствии с настоящим Кодексом юридическим лицом публичного права, входящим в систему Министерства.

2. Правовой статус Агентства, цели деятельности и полномочия Агентства определяются настоящим Кодексом, другими законодательными и подзаконными нормативными актами Грузии, а также Положением об Агентстве.

3. Правовыми основами деятельности Агентства являются: Конституция Грузии, международные договоры Грузии, настоящий Кодекс, Положение об Агентстве и соответствующее законодательство Грузии.

4. Структура Агентства и функции его структурных подразделений определяются Положением об Агентстве. Положение об Агентстве утверждает Министерство.

5. Руководителя Агентства назначает на должность и освобождает от должности Министр экономики и устойчивого развития Грузии.

6. Руководитель Агентства вправе издавать нормативные акты.

7. Административно-правовые акты Агентства обжалуются в суде.

8. Государственный контроль за деятельностью Агентства осуществляет Министерство.

9. Агентство правомочно получать за оказанные услуги, предусмотренные законодательством Грузии, плату за оказание Агентством услуг, которая зачисляется на счет Агентства.

10. Виды оказываемых Агентством услуг, ставки соответствующей платы, порядок внесения платы, освобождения от ее внесения и возврата суммы внесенной платы определяются постановлением Правительства Грузии, с соблюдением следующих условий:

а) в пределах полномочий Агентства ставка платы за услуги, связанные с планом пространственного планирования/градостроительным планом или (и) их составными частями, не должна превышать 10 процентов стоимости разработки такого плана;

б) ставка платы за услуги, связанные с проведением тренингов, консультаций, предоставлением статуса соответствующей зоны, выдачей документов предварительной оценки и заключений по результатам предварительной оценки, не должна превышать 50 000 лари.

11. Источниками финансирования Агентства являются: целевые средства, выделяемые из государственного бюджета Грузии, плата за оказываемые Агентством услуги, другие разрешенные законодательством Грузии доходы.

12. Агентство для достижения целей деятельности и исполнения своих функций имеет имущество. Порядок формирования имущества Агентства определяется законодательством Грузии.

Закон Грузии №1516 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 13.05.2022 г.



План пространственного планирования Грузии

Статья 15. Задачи плана пространственного планирования Грузии

1. К задачам плана пространственного планирования Грузии относятся: пространственное упорядочение, развитие и надлежащее обеспечение всей территории страны, а также создание предпосылок для координированного осуществления пространственного планирования на нижнем уровне.
2. Для решения специальных задач пространственного планирования правовым актом Правительства Грузии может быть определена планировочная единица, идентифицированная по историко-культурному признаку или (и) экономическому признаку.
3. Для планировочной единицы, предусмотренной частью 2 настоящей статьи, Правительство Грузии утверждает соответствующий план пространственного планирования, для разработки которого действуют требования, установленные настоящим Кодексом.

Статья 16. Состав плана пространственного планирования Грузии

1. План пространственного планирования Грузии должен охватывать следующие вопросы:
 - а) существующая и перспективная структура расселения (заселенных и незаселенных территорий), иерархия центров расселения различного уровня, аспекты демографии, урбанизации и децентрализации;
 - б) пространственные категории (заселенная территория, территория сельскохозяйственного назначения, природный ландшафт, другая территория);
 - в) система центров развития;
 - г) места занятости, места интенсивного развития жилищного строительства, территории со слабо развитой инфраструктурой;
 - д) мероприятия по охране незаселенных территорий, сохранению и развитию их функций;
 - е) места добывания полезных ископаемых на незаселенных территориях;
 - ж) водные объекты и водосборные территории;
 - з) территории сельскохозяйственного назначения;
 - и) территории охраны и развития лесных массивов;
 - к) система охраняемых территорий;
 - л) рекреационные территории и курортные территории;
 - м) территории охраны культурного наследия;
 - н) основные инженерные и транспортные коммуникации;
 - о) основные планировочные оси развития инфраструктуры и пространственно-территориального развития;
 - п) энергетические объекты;



р) территории с производственным потенциалом;

с) основные меры, подлежащие принятию для улучшения экологического положения в отдельных частях страны, сохранение территорий природного и историко-культурного наследия;

т) территории, предназначенные для целей обороны.

2. Исходя из нужд пространственного планирования, план пространственного планирования Грузии может включать также особые территории, подлежащие использованию для других целей, в том числе – свободные индустриальные, экономические и туристические зоны.

3. План пространственного планирования Грузии должен включать также мероприятия по охране, улучшению и развитию ландшафтов.

4. Если требования, предусмотренные частью 3 настоящей статьи, излагаются в плане самостоятельно, действуют правила, установленные статьями 6 и 7 настоящего Кодекса.

Статья 17. Специальные требования к планам пространственного планирования территориального моря (территориальных вод) Грузии и особой экономической зоны Грузии

1. Для целей настоящего Кодекса территориальное море (территориальные воды) Грузии и особая экономическая зона Грузии разъясняются в соответствии с Законом Грузии «О морском пространстве Грузии».

2. План пространственного планирования Грузии может включать планы пространственного планирования территориального моря (территориальных вод) Грузии и особой экономической зоны Грузии. Эти планы могут предусматривать места добычи и использования морских живых и неживых природных ресурсов, территории, предназначенные для формирования искусственной среды, установления специального режима охраны окружающей среды, развития аквакультуры, туризма и осуществления научных исследований в пределах указанных зон.

3. Разработка и утверждение планов пространственного планирования территориального моря (территориальных вод) Грузии и особой экономической зоны Грузии осуществляются в порядке, установленном для плана пространственного планирования Грузии.

Закон Грузии №6417 от 24 июня 2020 года – веб-страница, 01.07.2020 г.

Статья 18. Полномочия на разработку плана пространственного планирования Грузии

1. Исходя из необходимости пространственного планирования, разработку плана пространственного планирования Грузии обеспечивает Агентство, а Министерство представляет указанный план на утверждение Правительству Грузии.

2. Агентство вправе в соответствии с законодательством Грузии заказать субъекту частного права разработку плана пространственного планирования Грузии либо его части или (и) подготовку связанных с ним других документов.

Закон Грузии №1516 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 13.05.2022 г.

Статья 19. Административное производство в связи с рассмотрением и утверждением проекта плана пространственного планирования Грузии

1. Рассмотрение и утверждение плана пространственного планирования Грузии осуществляются в две взаимозависимые, но самостоятельные, с точки зрения административного производства стадии:

а) I стадия – рассмотрение и утверждение концепции плана пространственного планирования Грузии;



б) II стадия – рассмотрение и утверждение плана пространственного планирования Грузии.

2. Концепция плана пространственного планирования Грузии должна включать основные цели и задачи пространственного планирования страны, пути их достижения и решения.

3. Министерство представляет Правительству Грузии концепцию разработанного Агентством плана пространственного планирования Грузии и экспертное заключение по данной концепции.

4. Концепцию плана пространственного планирования Грузии утверждает Правительство Грузии.

5. План пространственного планирования Грузии разрабатывается на основе утвержденной концепции плана пространственного планирования Грузии.

6. Министерство представляет Правительству Грузии экспертное заключение по плану пространственного планирования Грузии, представленное Агентством.

7. План пространственного планирования Грузии по представлению Министерства утверждает Правительство Грузии.

Закон Грузии №1516 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 13.05.2022 г.

Статья 20. Внесение изменения в концепцию пространственного планирования Грузии или (и) план пространственного планирования Грузии

Изменения в концепцию пространственного планирования Грузии или (и) план пространственного планирования Грузии вносятся в порядке, установленном для их утверждения.

Статья 21. Обязательность исполнения плана пространственного планирования Грузии, его отношение к иерархически нижестоящим планам пространственного планирования и возможность допущения исключения

1. Исполнение требований, установленных планом пространственного планирования Грузии, является обязательным для иерархически нижестоящих планов пространственного планирования.

2. Состав плана пространственного планирования Грузии может быть представлен как в виде обязательных требований, так и в виде возможности допущения альтернатив.

3. Иерархически нижестоящими планами могут быть установлены отличающиеся требования, если такая возможность предусмотрена планом пространственного планирования Грузии или (и) если установлением отличающихся требований не меняется его основная суть, что должно быть согласовано с Агентством.

4. Установление иерархически нижестоящими планами существенно отличающихся требований допускается только после внесения соответствующего изменения в план пространственного планирования Грузии.

Закон Грузии №1516 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 13.05.2022 г.

Статья 22. Предварительная оценка инфраструктурных или (и) других, подобных строительных проектов, влияющих на пространственное планирование Грузии

1. Заинтересованное лицо в период предпроектных исследований инфраструктурных или (и) других, подобных строительных проектов, влияющих на пространственное планирование Грузии, вправе обратиться в Агентство с заявлением о требовании установления концептуального соответствия указанных проектов планам, принципам и задачам пространственного планирования, а также утвержденным инфраструктурным проектам.



2. Информация, предоставленная заинтересованным лицом с целью установления концептуального соответствия инфраструктурных или (и) других, подобных строительных проектов, влияющих на пространственное планирование Грузии, должна быть полной для принятия решения по соответствующему вопросу. Агентство правомочно дополнительно потребовать от заинтересованного лица предоставления иной информации и других документов, необходимых для принятия решения по указанному вопросу.

3. Решение по вопросу, определенному частью первой настоящей статьи, принимает Агентство.

4. Решение, определенное настоящей статьей, не освобождает в дальнейшем лицо от обязательств, предусмотренных законодательством Грузии, выполнение которых является обязательным для принятия окончательных решений по инфраструктурным или (и) другим строительным проектам.

5. Порядок и условия установления концептуального соответствия инфраструктурных или (и) других, подобных строительных проектов, имеющих влияние на пространственное планирование Грузии, определяются Правительством Грузии.

Закон Грузии №1516 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 13.05.2022 г.

Статья 23. Представление предложения об обеспечении соответствия или (и) отмене иерархически нижестоящих планов пространственного планирования либо градостроительных планов или (и) значительных, с пространственно-территориальной точки зрения, мероприятий

Агентство правомочно в случае нарушения требований, установленных частью 3 или (и) частью 4 статьи 21 настоящего Кодекса, обратиться в уполномоченный орган с предложением об обеспечении соответствия или (и) отмене иерархически нижестоящих планов пространственного планирования либо градостроительных планов или (и) значительных, с пространственно-территориальной точки зрения, мероприятий.

Закон Грузии №1516 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 13.05.2022 г.

Глава IV

План пространственного планирования автономных республик

Статья 24. Задачи плана пространственного планирования автономных республик, его разработка и состав

1. План пространственного планирования автономных республик конкретизирует план пространственного планирования Грузии в пределах административных границ соответствующей автономной республики.

2. К задачам плана пространственного планирования автономных республик относятся: упорядочение, развитие и надлежащее обеспечение физической среды и инфраструктуры на всей территории соответствующей автономной республики, а также создание предпосылок, необходимых для скоординированного осуществления пространственного планирования на нижнем уровне.

3. Для обеспечения гармонизированного развития муниципалитета в плане пространственного планирования автономных республик по мере возможности должны предусматриваться интересы, связанные с пространственным развитием смежных муниципалитетов, или (и) требования действующих планов пространственного планирования и градостроительных планов.

4. План пространственного планирования автономных республик, в соответствии с потребностью в пространственном планировании, определяет основные аспекты пространственного планирования автономных республик, предусмотренные статьей 16 настоящего Кодекса.

Закон Грузии №7011 от 15 июля 2020 года – веб-страница, 28.07.2020 г.



Статья 25. Публичное административное производство в связи с рассмотрением и утверждением плана пространственного планирования автономных республик

1. Рассмотрение и утверждение плана пространственного планирования автономной республики осуществляются в две взаимозависимые, но, с точки зрения административного производства, самостоятельные стадии:

а) I стадия – рассмотрение и утверждение концепции плана пространственного планирования автономной республики;

б) II стадия – рассмотрение и утверждение плана пространственного планирования автономной республики.

2. Концепция плана пространственного планирования автономной республики должна включать основные цели и задачи пространственного планирования, пути их достижения и решения.

3. I стадия включает рассмотрение и утверждение проекта концепции плана пространственного планирования автономной республики. Правительство автономной республики представляет Правительству Грузии экспертное заключение по концепции плана пространственного планирования автономной республики. Концепцию плана пространственного планирования автономной республики по согласованию с Правительством Грузии утверждает Правительство автономной республики.

4. II стадия начинается после разработки проекта плана пространственного планирования автономной республики на основе утвержденной концепции плана пространственного планирования автономной республики, в целях его рассмотрения и утверждения.

5. Правительство автономной республики представляет Правительству Грузии экспертное заключение по плану пространственного планирования автономной республики. План пространственного планирования автономной республики по согласованию с Правительством Грузии утверждает Правительство автономной республики.

6. Порядок разработки плана пространственного планирования автономных республик и содержание этого плана определяются правовым актом Правительства Грузии.

Статья 26. Обязательность исполнения плана пространственного планирования автономных республик для иерархически нижестоящих планов и возможность допуска исключения

1. Исполнение требований, установленных планом пространственного планирования автономных республик, является обязательным для планов пространственного планирования и градостроительных планов муниципалитетов в пределах административных границ автономных республик.

2. В связи с установлением иерархически нижестоящими планами требований, отличающихся от требований плана пространственного планирования автономных республик, действуют правила, определенные частями 3 и 4 статьи 21 настоящего Кодекса. В указанном случае полномочиями на согласование отличающихся требований обладают соответствующие органы автономных республик.

Статья 27. Соответствие иерархически нижестоящих планов

Соответствующие ведомства автономных республик правомочны в случае нарушения требований, установленных статьей 26 настоящего Кодекса, обратиться с предложением о приведении в соответствие или (и) отмене иерархически нижестоящих планов пространственного планирования в орган, уполномоченный на отмену указанных актов.



План мультимunicipального пространственного планирования/пространственного планирования муниципалитета

Статья 28. Основание для разработки плана мультимunicipального пространственного планирования/пространственного планирования муниципалитета и задачи этого плана

1. Разработка плана пространственного планирования в пределах административных границ муниципалитета относится к собственным полномочиям соответствующего муниципалитета.
2. Задачами плана пространственного планирования муниципалитета являются: благоустройство, развитие и надлежащее обеспечение физической среды и инфраструктуры на территориях в пределах административных границ соответствующего муниципалитета.
3. На основании соглашения муниципалитетов может быть разработан план мультимunicipального пространственного планирования. В таком случае окончательный проект плана мультимunicipального пространственного планирования представляется для правовых консультаций в орган, осуществляющий правовой надзор, в порядке, установленном статьей 137 Органического закона Грузии «Кодекс о местном самоуправлении».

Статья 29. Состав мультимunicipального пространственного планирования/пространственного планирования муниципалитета

Исходя из потребности в пространственном планировании план мультимunicipального пространственного планирования/пространственного планирования муниципалитета должен охватывать аспекты, предусмотренные статьей 16 настоящего Кодекса.

Статья 30. Публичное административное производство в связи с разработкой плана мультимunicipального пространственного планирования

1. Разработка плана мультимunicipального пространственного планирования начинается на основании соглашения, определенного частью 3 статьи 28 настоящего Кодекса.
2. Для обеспечения разработки плана мультимunicipального пространственного планирования по представлению мэра соответствующего муниципалитета Сакребуло муниципалитета утверждает состав Совместного совета и Положение о нем. Совместный совет при осуществлении деятельности руководствуется правилами, установленными главой VII Общего административного кодекса Грузии и Положением о Совместном совете.
3. План мультимunicipального пространственного планирования по представлению Совместного совета утверждается совместным нормативным актом Сакребуло соответствующих муниципалитетов.
4. Порядок разработки плана мультимunicipального пространственного планирования и содержание этого плана определяются постановлением Правительства Грузии.

Статья 31. Публичное административное производство в связи с рассмотрением и утверждением плана пространственного планирования муниципалитета

1. Рассмотрение и утверждение плана пространственного планирования муниципалитета осуществляются в две взаимозависимые, но, с точки зрения административного производства, самостоятельные стадии:
 - а) I стадия – рассмотрение и утверждение концепции плана пространственного планирования муниципалитета;
 - б) II стадия – рассмотрение и утверждение плана пространственного планирования муниципалитета.



2. I стадия начинается после разработки концепции плана пространственного планирования муниципалитета, во время которой на основании предпроектных исследований должна быть рассмотрена и утверждена концепция плана пространственного планирования муниципалитета. Концепция должна включать основные цели и задачи пространственного планирования муниципалитета, пути их достижения и решения.

3. Концепцию права пространственного планирования муниципалитета соответствующий муниципалитет должен представить Агентству для получения экспертного заключения. Агентство обеспечивает участие других заинтересованных министерств/ведомств и представление муниципалитету соответствующего экспертного заключения с учетом их замечаний и соображений.

4. Концепцию плана пространственного планирования муниципалитета утверждает Сакребуло соответствующего муниципалитета.

5. II стадия начинается после разработки проекта плана пространственного планирования муниципалитета на основе утвержденной концепции плана пространственного планирования муниципалитета, в целях его рассмотрения и утверждения.

6. Окончательный проект плана пространственного планирования муниципалитета и экспертное заключение по данному проекту представляются для правовых консультаций в орган, осуществляющий правовой надзор, в порядке, установленном статьей 137 Органического закона Грузии «Кодекс о местном самоуправлении».

7. План пространственного планирования муниципалитета утверждает Сакребуло соответствующего муниципалитета.

8. Изменения вносятся в план пространственного планирования муниципалитета решением Сакребуло муниципалитета, на основании заявления любого лица, в соответствии с правилами, установленными для рассмотрения и утверждения плана пространственного планирования муниципалитета.

9. Порядок разработки плана пространственного планирования муниципалитета и содержание этого плана определяются постановлением Правительства Грузии.

Закон Грузии №1516 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 13.05.2022 г.

Статья 32. Учет в плане мультимунципального пространственного планирования/пространственного планирования муниципалитета интересов смежных муниципалитетов

1. Для обеспечения гармонизированного развития в плане мультимунципального пространственного планирования/пространственного планирования муниципалитета должны учитываться интересы других, смежных муниципалитетов или требования действующих планов.

2. Для целей части первой настоящей статьи, сразу после начала разработки плана мультимунципального пространственного планирования/пространственного планирования муниципалитета соответствующий муниципалитет обеспечивает вовлечение смежных муниципалитетов в административное производство, связанное с разработкой и утверждением этого плана.

Статья 33. Обязательность исполнения плана мультимунципального пространственного планирования/пространственного планирования муниципалитета для иерархически нижестоящих планов и возможность допущения исключения

1. Исполнение требований, установленных планом мультимунципального пространственного планирования/пространственного планирования муниципалитета, является обязательным для иерархически нижестоящих градостроительных планов.

2. Иерархически нижестоящими градостроительными планами могут быть установлены отличающиеся



требования, если такая возможность предусматривается планом мультимunicipального пространственного планирования/пространственного планирования муниципалитета или если установлением отличающихся требований не меняется его основная суть.

3. Установление иерархически нижестоящими градостроительными планами требований, существенно отличающихся от требований плана мультимunicipального пространственного планирования/пространственного планирования муниципалитета, допускается только после внесения соответствующего изменения в этот план мультимunicipального пространственного планирования/пространственного планирования муниципалитета.

Статья 34. Внесение изменения в план мультимunicipального пространственного планирования

1. Изменение вносится в план мультимunicipального пространственного планирования решением заинтересованного муниципалитета, если это изменение не касается общих интересов. В таком случае в административное производство, связанное с внесением изменения в план мультимunicipального пространственного планирования, должен быть вовлечен смежный муниципалитет.

2. Если изменение, подлежащее внесению в план мультимunicipального пространственного планирования, касается общих интересов, по требованию заинтересованного муниципалитета указанное изменение вносится в этот план с согласия всех соответствующих муниципалитетов.

3. План мультимunicipального пространственного планирования объявляется утратившим силу в порядке, установленном частью 2 настоящей статьи.

Глава VI

Градостроительное планирование и основные инструменты его осуществления

Статья 35. Градостроительное планирование

Осуществление градостроительного планирования в пределах административных границ муниципалитета относится к собственным полномочиям соответствующего муниципалитета, кроме случая, предусмотренного статьей 36 настоящего Кодекса.

Статья 36. Территория особого регулирования, зона особого регулирования

1. Правовым актом Правительства Грузии населенному пункту может быть присвоен статус территории особого регулирования (рекреационной, курортной, оборонной и другой), а муниципалитету или части его территории, исходя из общественного, экономического, экологического, гуманитарного, оборонного, спортивно-оздоровительного и рекреационного, культурного или (и) других факторов высокого значения, – статус зоны особого регулирования. Вопросы, связанные со спортивно-оздоровительными и рекреационными зонами, регулируются специальным законодательством.

2. Для территории, определенной частью первой настоящей статьи, Правительство Грузии утверждает генеральный план, а Агентство – план застройки/детальный план застройки. При их разработке действуют требования, установленные настоящим Кодексом для разработки градостроительного плана.

3. Для зоны, определенной частью первой настоящей статьи, Агентство утверждает соответствующий режим или (и) план застройки или (и) детальный план застройки.

4. Разрешение на строительство на территории/в зоне, определенных частью первой настоящей статьи, выдается с соблюдением требований, предусмотренных постановлением Правительства Грузии.

5. При принятии решения о выдаче разрешения на строительство условия использования земельного участка под строительство определяются на основании утвержденного в соответствии с настоящей статьей



градостроительного плана или режима, установленного документом, определяющим зону.

Закон Грузии №1516 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 13.05.2022 г.

Статья 37. Виды градостроительных планов и основные задачи планов

1. Градостроительное планирование на территории муниципалитета осуществляется посредством двухступенчатой системы, которая подразумевает:

- а) регулирование землепользования, осуществляемое согласно генеральному плану;
- б) регулирование застройки, осуществляемое согласно плану застройки или (и) детальному плану застройки.

2. К задачам генерального плана относятся: развитие всей территории населенного пункта, общее регулирование и надлежащее обеспечение ее использования и застройки.

3. К задачам плана застройки относятся: развитие частей территории населенного пункта, конкретное регулирование и надлежащее обеспечение их использования и застройки.

4. В случае необходимости план застройки может включать всю территорию населенного пункта, если задачей этого плана является общее регулирование использования и застройки всей территории населенного пункта.

5. Содержание градостроительного плана определяется правовым актом Правительства Грузии.

6. Если план застройки включает все условия, предусмотренные статьей 41 настоящего Кодекса, разработка детального плана является необязательной.

Статья 38. Основные принципы градостроительного планирования

1. Градостроительный план должен быть разработан и осуществлен таким образом, чтобы содействовать устойчивому развитию населенного пункта, благосостоянию общества, социально справедливому землепользованию, созданию и развитию достойной и безопасной окружающей среды, сохранению и повышению эстетического качества архитектурного, градостроительного и ландшафтного видов.

2. Помимо требований, установленных частью первой настоящей статьи, в процессе градостроительного планирования должно быть обеспечено согласование публичных и частных интересов в области пространственного планирования, в том числе:

- а) создание и сохранение безопасной для здоровья жилой среды и безопасных условий труда;
- б) создание и сохранение стабильной социальной инфраструктуры;
- в) удовлетворение требований населения (особенно – семей, детей, молодежи, лиц пожилого возраста и лиц с ограниченными возможностями) в области социального и культурного развития;
- г) создание благоприятных пространственно-территориальных условий для получения образования, занятия спортом и отдыха;
- д) сохранение, обновление и развитие социальной и технической инфраструктуры населенных пунктов;
- е) сохранение, управление и развитие культурного, исторического, архитектурного, урбанистического наследия и планировочных элементов (улиц, площадей, зданий и сооружений, озелененных территорий), имеющих эстетическую ценность;
- ж) охрана окружающей среды и рекреационных территорий (сокращение негативного воздействия на



биоразнообразие, землю, воду и атмосферный воздух, защита климата и ландшафтов, содействие сокращению эмиссий и развитию обновляемой энергии и другое), исполнение требований, установленных различными отраслевыми природоохранными планами;

з) обеспечение развития отраслей экономики;

и) создание привлекательной и безопасной инвестиционной среды;

к) обеспечение системами связи;

л) обеспечение мобильности населения путем развития интегрированной транспортной системы, создание благоприятных условий для использования общественного транспорта;

м) максимальное сокращение отрицательного воздействия транспорта на окружающую среду;

н) защита населения от природных и техногенных чрезвычайных ситуаций (в том числе – от пожаров);

о) комплексное развитие военной обороноспособности и гражданской безопасности.

3. Градостроительным планом должен быть предусмотрен принцип рационального использования земли.

4. Градостроительное планирование основано на принципе зонирования.

5. Если земельный участок одновременно входит в охранную зону культурного наследия или на него распространяется режим, установленный другим отраслевым планом, условия его использования под строительство должны предусматривать также требования, установленные соответствующим законодательством для этой зоны или (и) режима.

6. В целях обеспечения гармонизированного и координированного развития генеральный план и план застройки должны учитывать интересы смежных муниципалитетов.

Статья 39. Состав генерального плана

Исходя из потребности в пространственном планировании генеральный план, помимо аспектов, предусмотренных статьей 16 настоящего Кодекса, должен включать в себя:

а) функциональные зоны, а в случае необходимости – подзоны;

б) территории, предназначенные для объектов социальной инфраструктуры, особенно – для школ, детских садов, учреждений здравоохранения, культуры, спорта и других социальных учреждений;

в) территории, предназначенные для объектов технической инфраструктуры, систем обеспечения электроэнергией и природным газом, водоснабжения, водоотведения, водосточной системы, систем связи и переработки отходов;

г) территории, предназначенные для объектов транспортной инфраструктуры; вопросы разработки комплексной транспортной схемы;

д) территории, представляющие опасность с точки зрения их подверженности воздействию ожидаемых наводнений, селевых потоков и других природных явлений;

е) территории, не предназначенные для застройки (территории сельскохозяйственного назначения, системы озелененных территорий, пляжи, кладбища и другое);

ж) охранные зоны культурного наследия и данные других отраслевых планов (при наличии);



з) резервные территории.

Статья 40. Состав плана застройки

1. План застройки состоит из текстовой и графической частей.
2. С учетом потребности в градостроительном планировании план застройки может устанавливать конкретные градостроительные условия, в том числе:
 - а) функциональные подзоны;
 - б) виды использования территории в функциональных подзонах;
 - в) параметры регулирования застройки;
 - г) виды застройки (периметральная, групповая, свободная, комбинированная и другая);
 - д) другие аспекты, установленные для генерального плана, если указанное вытекает из потребности в градостроительном планировании.
3. План застройки может включать также градостроительные условия, установленные статьей 41 настоящего Кодекса.

Статья 41. Состав детального плана застройки

1. Детальный план застройки состоит из текстовой и графической частей.
2. Детальный план застройки, с точки зрения функционального зонирования земельного участка, должен устанавливать:
 - а) функциональные подзоны, параметры после регулирования застройки в этих подзонах:
 - а.а) максимальный коэффициент застройки;
 - а.б) максимальный коэффициент интенсивности застройки или одновременно максимальный и минимальный коэффициенты интенсивности застройки;
 - а.в) минимальный коэффициент озеленения;
 - а.г) максимальный показатель этажности или (и) высоты застройки;
 - б) вид застройки;
 - в) виды разрешенного использования земельных участков, зданий и сооружений;
 - г) параметры площади земельного участка (минимальный показатель или (и) максимальный показатель или (и) габаритные размеры);
 - д) линии регулирования застройки (красные линии);
 - е) обязательные для исполнения линии застройки (синие линии);
 - ж) транспортную инфраструктуру и коммунальные инженерные сети;
 - з) количество мест для стоянки автомобилей.
 - и) проект озеленения, за исключением индивидуальных жилых домов и той функциональной зоны, в



которой не определен минимальный коэффициент озеленения, а также детальное описание и качественная оценка зеленого насаждения/зеленых насаждений на земельном участке.

3. В случае потребности в градостроительном планировании детальный план застройки может также охватывать:

а) места, предназначенные для общественного пространства (места для игр, места для отдыха, места для спортивных целей, места парковки и другие);

б) территории, предназначенные для особых целей (складские территории, территории для осуществления общественной деятельности, территории для развития туризма, территории портов и другие);

в) условия использования территорий, не подлежащих застройке;

г) системы снабжения электроэнергией и природным газом, водоснабжения, водоотведения, телекоммуникационную систему и другие системы.

4. Детальным планом застройки должны быть предусмотрены требования, установленные статьей 85 настоящего Кодекса, в связи с обеспечением лиц с ограниченными возможностями возможностью пользоваться общественным пространством.

5. Установленные Основными положениями максимальный коэффициент застройки или (и) максимальный коэффициент интенсивности застройки могут быть превышены на основании детального плана застройки, если указанное компенсируется за счет осуществления других мероприятий, продиктовано особыми причинами градостроительного развития (например, защита и развитие урбанистических ценностей), не противоречит общественным интересам и не влечет ухудшения санитарно-гигиенического состояния жилой среды и рабочей среды человека.

Закон Грузии №2738 от 5 апреля 2023 года – веб-страница, 18.04.2023 г.

Статья 42. Публичное административное производство в связи с рассмотрением и утверждением генерального плана

1. Муниципалитет правомочен заказать субъекту частного права разработку генерального плана или его части, или (и) других, связанных с ним документов в соответствии с законодательством Грузии.

2. Рассмотрение и утверждение генерального плана осуществляются в две взаимозависимые, но самостоятельные, с точки зрения административного производства, стадии:

а) I стадия – рассмотрение и утверждение концепции генерального плана;

б) II стадия – рассмотрение и утверждение концепции генерального плана.

3. I стадия начинается после разработки концепции генерального плана, во время которой на основе предпроектных исследований должна быть рассмотрена и утверждена концепция генерального плана. В концепции генерального плана должны быть отражены основные цели и задачи градостроительного планирования, пути их достижения и решения.

3¹. Концепцию генерального плана соответствующий муниципалитет должен представить Агентству для получения заключения. Агентство обеспечивает участие других заинтересованных министерств/ведомств и представление муниципалитету соответствующего заключения на основании их замечаний и соображений.

4. Концепцию генерального плана муниципалитета утверждает Сакребуло соответствующего муниципалитета.

5. II стадия начинается после разработки проекта генерального плана муниципалитета на основании утвержденной концепции генерального плана, с целью его рассмотрения и утверждения.



6. Исполнительный орган муниципалитета представляет проект генерального плана уполномоченным административным органам. Эти органы подготавливают соответствующие рекомендации.
7. Окончательный проект генерального плана для правовой консультации представляется органу, осуществляющему правовой надзор, в порядке, установленном статьей 137 Органического закона Грузии «Кодекс о местном самоуправлении».
8. Генеральный план утверждает Сакребуло соответствующего муниципалитета.
9. Внесение изменений в генеральный план осуществляется по решению Сакребуло муниципалитета, по инициативе Сакребуло муниципалитета или на основании обращения любых лиц.
10. В случае внесения в генеральный план несущественных изменений I стадии, определенная настоящей статьей, не осуществляется.
11. Информацию о начале разработки концепции генерального плана (в том числе информацию о точных границах планировочного ареала) уполномоченный административный орган должен опубликовать не позднее 3 месяцев до начала административного производства.
12. Порядок разработки генерального плана определяется постановлением Правительства Грузии.

Закон Грузии №1516 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 13.05.2022 г.

Статья 43. Публичное административное производство, связанное с рассмотрением и утверждением плана застройки/детального плана застройки

1. Административное производство, связанное с рассмотрением и утверждением плана застройки/детального плана застройки, осуществляется в порядке, установленном статьей 42 (за исключением части 7 статьи 42) настоящего Кодекса, а на административное производство, связанное с рассмотрением и утверждением детального плана застройки населенных пунктов, где действует иерархически вышестоящий градостроительный план, не распространяется также часть 3¹ статьи 42 настоящего Кодекса.

1¹. Агентство осуществляет административное производство, связанное с рассмотрением и утверждением плана застройки/детального плана застройки для территории/зоны, предусмотренных статьей 36 настоящего Кодекса, в порядке, установленном статьей 42 (кроме частей 3¹ и 7 статьи 42) настоящего Кодекса.

2. Если целью плана застройки/детального плана застройки является интенсивное развитие населенной территории, административное производство, связанное с их рассмотрением и утверждением, ограничивается рассмотрением и утверждением проекта плана застройки/детального плана застройки.

3. Если генеральный план территории отсутствует, решение исполнительного органа соответствующего муниципалитета по поводу разработки плана застройки/детального плана застройки должно быть согласовано с Сакребуло того же муниципалитета.

4. На каждой стадии публичного административного производства, связанного с планом застройки/детальным планом застройки, в доступном для публичного обозрения месте дополнительно должна быть размещена информационная доска с информацией, по меньшей мере, о границах подлежащей планировке территории с указанием периода приема мнений и оценок от заинтересованных лиц и предполагаемых сроков утверждения плана.

5. Информацию о начале разработки плана застройки (в том числе, информацию о точных границах планировочного ареала) уполномоченный административный орган должен опубликовать не позднее 3 месяцев до начала административного производства. Информацию о начале разработки детального плана



застройки лицо должно разместить на информационной доске, помещенной поблизости от проектируемой территории, в доступном для публичного обозрения месте, не позднее 2 недель до начала административного производства.

6. Внесение изменений в план застройки/детальный план застройки осуществляется по решению Сакребуло муниципалитета, по инициативе Сакребуло муниципалитета или на основании обращения любых лиц.

7. Порядок разработки плана застройки определяется постановлением Правительства Грузии.

Закон Грузии №1516 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 13.05.2022 г.

Закон Грузии №2818 от 3 мая 2023 года – веб-страница, 19.05.2023 г.

Статья 44. Обязательность генерального плана

При наличии генерального плана план застройки/детальный план застройки должен предусматривать требования, установленные генеральным планом.

Статья 45. Принцип функционального зонирования

1. Функциональным зонированием является деление территории на функциональные зоны по градостроительной документации. Функциональным зонированием определяются строительные территории, территории, не предназначенные для застройки, условия их использования и развития.

2. Функциональное зонирование должно осуществляться таким образом, чтобы оно способствовало развитию на населенных территориях смешанных видов использования.

3. Изменение функциональной зоны земельного участка, определенной действующим градостроительным планом, осуществляется на основании внесения изменения в тот же план.

4. Для земельных участков, не попадающих в ареал действия градостроительного плана, функция, определенная для строительных целей, может устанавливаться только на основании правил, предусмотренных статьями 67, 68 и 103 настоящего Кодекса.

Статья 46. Основные положения

1. Использование и застройка территории основывается на принципе функционального зонирования, который должен толковаться в соответствии со статьей 45 настоящего Кодекса.

2. Задачей Основных положений является создание правовых оснований для градостроительных планов и установление вместе с указанными планами условий использования земельных участков под строительство.

3. Основными положениями устанавливаются:

а) требования применительно к строительным территориям, функциональным зонам и функциональным подзонам;

б) параметры застройки земельных участков в зависимости от функциональных зон и функциональных подзон и правила их расчета;

в) виды застройки, порядок установления на земельных участках ареалов, отведенных для застройки;

г) регуляции и правила расчета межевых зон;

д) перечень видов использования, разрешенного в функциональных подзонах;



е) территории, не предназначенные для застройки, и перечень видов зданий и сооружений, допущенных на этих территориях.

4. Разработанный Агентством проект Основных положений Министерство представляет на утверждение Правительству Грузии.

Закон Грузии №1516 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 13.05.2022 г.

Статья 47. Административный договор, связанный с вопросами градостроительства

1. Орган, наделенный полномочием на планирование, может с целью осуществления собственных полномочий заключать с субъектом частного права административный договор (например, договор о разработке градостроительного плана, об осуществлении градостроительных мероприятий, о строительстве инфраструктуры или (и) ее регулировании).

2. Физические лица и юридические лица публичного права могут инициировать разработку детального плана застройки отдельных территорий и его осуществление за счет частного финансирования. В случае принятия уполномоченным органом положительного решения между указанным органом и инициатором заключается соответствующий договор.

3. При заключении договора, определенного частью первой настоящей статьи, отношения, связанные с государственными закупками и конкурсом, регулируются законодательством в соответствующей сфере.

[3. При заключении договора, определенного частью первой настоящей статьи, отношения, связанные с публичными закупками и конкурсом, регулируются законодательством в соответствующей сфере. *(Ввести в действие с 1 января 2027 года.)*]

4. При заключении договора, определенного частью первой настоящей статьи, определяется срок осуществления соответствующего задания. Указанный срок в случае с детальным планом застройки не должен превышать 6 месяцев. В случае обоснованного ходатайства указанный срок может быть продлен на 2 месяца.

Закон Грузии №2577 от 9 февраля 2023 года – веб-страница, 27.02.2023 г.

Закон Грузии №4426 от 5 сентября 2024 года – веб-страница, 23.09.2024 г.

Статья 48. Временное ограничение на выдачу разрешения на строительство в процессе разработки градостроительного плана

1. Если градостроительный план находится в процессе разработки, орган, выдающий разрешение на строительство, может на основании аргументированного отказа приостановить административное производство, связанное с выдачей разрешения на строительство. Срок указанного ограничения не должен превышать 12 месяцев. В случае утверждения градостроительного плана до истечения указанного срока административное производство будет возобновлено с даты утверждения плана.

2. Срок ограничения, установленный частью первой настоящей статьи, может быть продлен не более чем на 3 месяца.

3. Если по истечении срока, установленного частью первой или (и) 2 настоящей статьи, процедура выдачи разрешения на строительство не будет возобновлена, соискатель разрешения вправе требовать возмещения ущерба. Размер ущерба определяется в порядке, установленном статьей 49 настоящего Кодекса.

4. Исполнительный орган соответствующего муниципалитета по согласованию с Правительством Грузии или Правительство Грузии вправе для достижения целей, определенных частью первой статьи 36 настоящего Кодекса, на разумный срок объявить ограничение на развитие территорий.



Статья 49. Возмещение ущерба, причиненного внесением изменения в градостроительный план или (и) отменой указанного плана

1. Собственник недвижимой вещи или ее законный пользователь вправе требовать прямого возмещения ущерба, причиненного ему внесением уполномоченным органом изменений в детальный план застройки или отменой указанного плана. Размер ущерба в таком случае исчисляется по финансовым затратам, понесенным собственником недвижимой вещи или ее законным пользователем при осуществлении строительной деятельности/проектной деятельности, и вытекающим непосредственно из указанного плана. Размер ущерба может устанавливаться на основании соглашения, достигнутого собственником недвижимой вещи или (и) ее законным пользователем с уполномоченным административным органом. В случае недостижения соглашения собственник недвижимой вещи или ее законный пользователь могут обратиться в суд.

2. Право требования, определенное частью первой настоящей статьи, более не существует по истечении 5 лет после внесения изменения в детальный план застройки или отмены указанного плана.

Статья 50. Право государства и муниципалитета на преимущественную закупку для необходимых общественных нужд

1. Государство или (и) муниципалитет имеют право на преимущественную закупку земельных участков и прочно связанных с ними зданий и сооружений для необходимых общественных нужд в случае их отчуждения собственником, если земельные участки относятся:

а) к ареалу действия градостроительного плана и согласно указанному плану земельные участки должны использоваться под строительство объектов общественного назначения или оборонных объектов, для осуществления градостроительных мероприятий или развития населенного пункта;

б) к охранной зоне исторической застройки, и если здания и сооружения, размещенные в указанном ареале, не соответствуют требованиям, установленным для указанной зоны.

2. Право государства и муниципалитета на преимущественную закупку подлежит регистрации в реестре прав на недвижимые вещи в порядке, установленном Законом Грузии «О публичном реестре».

3. Уполномоченный административный орган для использования права на преимущественную закупку должен издать обоснованный правовой акт. Указанный акт для регистрации права на преимущественную закупку представляется Национальному агентству публичного реестра.

4. Для целей настоящего Кодекса право на преимущественную закупку означает право государства, муниципалитета на приобретение имущества у собственника по той же цене и на тех же условиях, на которых собственник намеревается продать указанное имущество третьему лицу.

5. Собственник обязан предложить свою собственность государству или (и) муниципалитету по цене и на условиях, на которых он намеревается продать указанную собственность третьему лицу. В случае изменения цены или (и) условий, согласованных с третьим лицом, собственник обязан предложить государству или (и) муниципалитету приобрести собственность с использованием права на преимущественную закупку по измененной цене или (и) на измененных условиях.

6. Государство или (и) муниципалитет обязаны в 10-дневный срок письменно известить собственника о решении воспользоваться правом на преимущественную закупку. Неполучение ответа в указанный срок считается отказом от использования права на преимущественную закупку.

7. Договор между собственником и государством или (и) муниципалитетом должен быть заключен в течение 5 рабочих дней со дня поступления ответа от государства или (и) муниципалитета.

Статья 51. Обмен земельных участков

1. Необходимость обмена земельных участков может исходить из следующих мероприятий, требующихся



для осуществления плана застройки/детального плана застройки:

- а) устройство или расширение внутренних транспортных дорог или (и) инженерно-коммуникационных сетей;
- б) строительство других инфраструктурных объектов;
- в) рациональное изменение конфигурации земельных участков.

2. Обмен земельных участков подразумевает приобретение муниципалитетом права собственности на земельный участок, необходимый для осуществления мероприятий, определенных частью первой настоящей статьи, взамен передачи собственнику в собственность равноценного земельного участка или в случае обмена на неравноценный земельный участок, а также с выплатой соответствующей денежной компенсации или передачей другого имущества. При обмене земельных участков необходимо согласие собственника земельного участка.

3. Стоимость земельного участка, подлежащего передаче собственнику в результате обмена земельных участков, как правило, не должна быть меньше стоимости земельного участка, находящегося в его собственности. Стоимость земельного участка устанавливается на основании аудиторского (экспертного) заключения. Расходы, связанные с подготовкой указанного заключения, а также кадастровой карты/карт земельного участка, возмещает мэрия соответствующего муниципалитета.

4. Если стоимость имущества, подлежащего передаче частному собственнику, меньше стоимости имущества, находящегося в его собственности, соответствующий муниципалитет должен возместить собственнику разницу в стоимости имущества путем передачи денежной суммы или (и) иного имущества.

5. Если инициатором обмена земельных участков является частный собственник, и стоимость передаваемого ему имущества превышает стоимость имущества, подлежащего передаче муниципалитету, муниципалитету должна быть возмещена разность в суммах стоимости имущества путем передачи денежной суммы или (и) иного имущества.

6. Обмен земельных участков может осуществляться при помощи административного производства, ведущегося параллельно с административным производством, связанным с градостроительными мероприятиями, при наличии проекта плана застройки, разработанного на основании статьи 63 настоящего Кодекса.

Статья 52. Административное производство в связи с обменом земельных участков

1. Административное производство по поводу необходимости обмена земельных участков может быть начато по инициативе исполнительного органа муниципалитета или на основании заявления частного собственника – инициатора обмена.

2. Решение о необходимости обмена земельных участков принимает мэрия соответствующего муниципалитета на основании согласия Сакребуло этого же муниципалитета.

3. В случае необходимости решение, определенное частью 2 настоящей статьи, может быть принято на основании плана обмена земельных участков. Указанный план должен содержать указание ареала обмена земельных участков, границ земельных участков, подлежащих обмену, стоимости земельных участков, новый кадастровый план и информацию о собственниках и денежной компенсации.

4. В 2-месячный срок после принятия соответствующего решения о необходимости обмена земельных участков между муниципалитетом и собственником заключается административный договор об обмене земельных участков.

5. По инициативе правительства муниципалитета города Тбилиси вместо осуществления обмена земельных участков может быть применена процедура обмена имущества, предусмотренная Органическим законом Грузии «Кодекс о местном самоуправлении».



Статья 53. Обеспечение территорий населенных пунктов инфраструктурой общего пользования

1. За обеспечение территорий населенных пунктов транспортной инфраструктурой и водосточными сетями общего пользования во исполнение требований, установленных градостроительными планами, ответствен муниципалитет в пределах компетенции, определенной законодательством Грузии.
2. Собственник/пользователь земельного участка вправе обращаться в мэрию муниципалитета с инициативой по поводу обеспечения населенных пунктов транспортной инфраструктурой и водосточными сетями общего пользования локального назначения за счет собственного финансирования. В случае принятия мэрией муниципалитета положительного решения с заинтересованным лицом заключается административный договор.
3. С учетом уплотнений, определенных на основании градостроительных планов, лица, уполномоченные в области обеспечения территорий населенных пунктов транспортной инфраструктурой и водосточными сетями общего пользования, обязаны произвести планирование сетей с соответствующей пропускной способностью и последовательное осуществление указанных планов.

Глава VII

Градостроительные мероприятия

Статья 54. Осуществление градостроительных мероприятий в жилых районах и в охранной зоне культурного наследия

1. Вопросы, связанные с осуществлением градостроительных мероприятий в жилых районах, регулируются в соответствии с правилами, установленными настоящей главой.
2. В случае с охранной зоной культурного наследия и памятником культурного наследия кроме требований, установленных настоящей главой для осуществления градостроительных мероприятий, действуют требования, установленные законодательством в соответствующей сфере.

Статья 55. Цель градостроительных мероприятий

1. Градостроительные мероприятия должны служить общественным интересам и давать возможность развития отдельных частей страны путем улучшения природоохранного, социального, культурного, экономического и гигиенического состояния.
2. Необходимость осуществления градостроительных мероприятий определяется в соответствии со степенью деградации имеющейся застройки, уровнем снижения жилищных условий и условий труда населения и функциональной способности населенных пунктов.

Статья 56. Порядок осуществления градостроительных мероприятий

1. Право на осуществление градостроительных мероприятий имеют исполнительный орган муниципалитета, юридическое лицо, учрежденное муниципалитетом, или лицо, имеющее соответствующее разрешение.
2. Согласия товарищества собственников жилья в многоквартирном доме, или собственника индивидуального дома, находящихся в ареале градостроительного мероприятия, на проведение работ в пределах указанного мероприятия не требуется, если это небольшие реконструктивные работы (изменение фасада, ремонт крыши, укрепление балкона и другое) и при их проведении не меняются основные параметры зданий и сооружений или (и) площади, находящейся в частной собственности.
3. Развитие или (и) реабилитация многоквартирного дома, находящегося в ареале градостроительного



мероприятия, осуществляются лицом, осуществляющим градостроительное мероприятие с согласия члена (членов) товарищества собственников жилья, площадь находящегося в индивидуальной собственности которого (которых) имущества превышает половину общей площади имущества, находящегося в индивидуальной собственности, а развитие или (и) реабилитация индивидуального дома осуществляются с согласия собственника индивидуального дома. Указанное согласие может быть выражено договором, заключенным между собственником и лицом, осуществляющим градостроительное мероприятие.

4. Улучшение недвижимого имущества, находящегося в ареале градостроительного мероприятия, может финансироваться за счет средств государственного бюджета Грузии, бюджета муниципалитета, средств лица, осуществляющего градостроительное мероприятие, собственника недвижимого имущества или (и) третьих лиц.

5. Если в результате градостроительного мероприятия общая площадь здания увеличивается на 5 или более процентов, увеличенная площадь изолирована и может функционировать самостоятельно, добавленная площадь регистрируется в публичном реестре в качестве собственности лица, осуществляющего градостроительное мероприятие, или (и) собственника недвижимого имущества пропорционально расходам, понесенным собственником для финансирования увеличения площади. Право собственности лица, осуществляющего градостроительное мероприятие, регистрируется в публичном реестре без согласия товарищества собственников жилья или (и) собственников.

6. Если увеличенная площадь в многоквартирном доме меньше 5 процентов общей площади здания или (и) увеличенная площадь не изолирована и не может функционировать самостоятельно, добавленная площадь является собственностью товарищества собственников жилья, а в случае с индивидуальным домом добавленная площадь является собственностью собственника индивидуального дома. При развитии недвижимого имущества, находящегося в ареале градостроительного мероприятия, площадь здания должна быть по меньшей мере равной площади здания до развития, а стоимость здания должна превышать стоимость здания до развития. Для обеспечения указанного лица, осуществляющее градостроительное мероприятие, обязано до развития недвижимого имущества, находящегося в ареале градостроительного мероприятия, оценить площадь и стоимость здания и представить собственнику соответствующее заключение, а также оценить площадь и стоимость здания по завершении градостроительного мероприятия и представить собственнику соответствующее заключение.

7. Если недвижимое имущество, находящееся в ареале градостроительного мероприятия, является аварийным и укреплению не подлежит, что подтверждено соответствующим экспертным заключением, согласно которому его наличие создает угрозу здоровью или (и) жизни человека, демонтаж такого здания осуществляется без согласия собственника здания. В этом случае лицо, осуществляющее градостроительное мероприятие, обязано до осуществления демонтажа здания передать собственнику взамен по меньшей мере равноценное имущество или сумму справедливой и полной компенсации либо, если на том же месте было построено новое здание с теми же функциями, – передать ему площадь в новом здании, по меньшей мере равную площади, находившейся в его собственности в старом здании. Если при строительстве нового здания общая площадь здания увеличивается более, чем на 5 процентов, так, что увеличенная площадь изолирована и может функционировать самостоятельно, добавленная площадь регистрируется в публичном реестре в качестве собственности лица, осуществляющего градостроительное мероприятие, или (и) собственника недвижимого имущества и передается ему в собственность пропорционально расходам, понесенным им для финансирования увеличения площади. Право собственности лица, осуществляющего градостроительное мероприятие, регистрируется в публичном реестре без согласия товарищества собственников жилья или (и) собственников.

8. Ущерб, причиненный собственнику в результате градостроительного мероприятия, осуществленного в соответствии с настоящей статьей, возмещает лицо, осуществляющее градостроительное мероприятие.

9. Лицо, осуществляющее градостроительное мероприятие, правомочно получить разрешение на строительство в отношении любого недвижимого имущества, находящегося в ареале градостроительного мероприятия.



Статья 57. Информирование заинтересованного лица о градостроительном мероприятии

1. Информация о градостроительном мероприятии предварительно, не позднее 2 недель до осуществления указанного мероприятия должна быть предоставлена всем заинтересованным собственникам или (и) пользователям недвижимого имущества. Информирование заинтересованного лица осуществляется путем размещения поблизости от проектируемой территории в месте, доступном для публичного обозрения, информационной доски, а также при помощи официальной веб-страницы мэрии соответствующего муниципалитета, а в случае необходимости – также средств массовой информации.

2. Любые заинтересованные лица вправе в порядке, установленном статьей 118 Общего административного кодекса Грузии, представить свое мнение по поводу градостроительных мероприятий в соответствующем муниципалитете.

Статья 58. Подготовительные изыскания

1. До принятия решения о градостроительных мероприятиях исполнительный орган муниципалитета проводит подготовительные изыскания, на основании которых определяется необходимость осуществления указанных мероприятий, а также их социальные, экономические и природоохранные аспекты.

2. Определенные частью первой настоящей статьи подготовительные изыскания не проводятся, если по указанной территории уже имеется соответствующая информация на текущий период.

Статья 59. Решение о градостроительных мероприятиях

Сакребуло соответствующего муниципалитета с соблюдением требований, установленных статьями 55, 57 и 58 настоящего Кодекса, по представлению исполнительного органа того же муниципалитета утверждает план градостроительных мероприятий. Этот план должен устанавливать цели и ареал указанных мероприятий, а также может содержать направленные на сокращение и устранение ожидаемых отрицательных последствий социальные, экономические, природоохранные аспекты, аспекты, связанные с охраной культурного наследия, строительные, инфраструктурные и другие подобные аспекты.

Статья 60. Временное ограничение на выдачу разрешения на строительство в ареале градостроительных мероприятий

1. В период проведения градостроительных мероприятий орган, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство в ареале указанных мероприятий, может на основании аргументированного отказа приостановить начатое административное производство по поводу выдачи разрешения на строительство. Срок указанного ограничения не должен превышать 12 месяцев.

2. Срок ограничения, установленного частью первой настоящей статьи, может быть продлен не более чем на 3 месяца.

3. Если по истечении срока, установленного частью первой или (и) частью 2 настоящей статьи, процедура выдачи разрешения на строительство не будет возобновлена, соискатель разрешения на строительство вправе требовать возмещения ущерба.

4. Размер ущерба исчисляется в зависимости от финансовых затрат, понесенных соискателем разрешения на строительство при осуществлении строительной деятельности/проектной деятельности, непосредственно вытекающих из соответствующего плана застройки/детального плана застройки.

5. Размер ущерба может устанавливаться на основании соглашения, достигнутого уполномоченным административным органом и соискателем разрешения на строительство или совместно выбранным ими независимым экспертом/аудитором. Расходы, связанные с привлечением указанного эксперта/аудитора, возмещает соискатель разрешения на строительство.



Статья 61. Разработка детального плана застройки для ареала градостроительных мероприятий

В случае необходимости на основании решения, принятого в соответствии со статьей 59 настоящего Кодекса, исполнительный орган муниципалитета обеспечивает разработку проекта детального плана застройки.

Статья 62. Лицо, ответственное за осуществление детального плана застройки

За исполнение требований, установленных детальным планом застройки, разработанным для ареала градостроительных мероприятий, ответствен соответствующий муниципалитет.

Статья 63. Порядок разработки детального плана застройки для ареала градостроительных мероприятий

Отношения, связанные с участием заинтересованной общественности и административных органов в разработке детального плана застройки, определенной статьей 61 настоящего Кодекса, регулируются в порядке, установленном статьей 43 настоящего Кодекса.

Глава VIII

Регулирование использования земельных участков под строительство и их застройки

Статья 64. Цели настоящей главы

1. Целями настоящей главы являются:

- а) установление основных условий для использования земельных участков под строительство и застройки, и содействие внедрению наилучшей практики строительной деятельности;
- б) установление в порядке исключения условий застройки земельных участков, находящихся на территории, не предназначенной для застройки.

2. При использовании земельных участков под строительство и их застройке должна обеспечиваться охрана жизни, здоровья людей, соблюдаться общественная безопасность и порядок.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 65. Главное основание регулирования застройки земельного участка

1. Главным основанием для регулирования застройки земельного участка является детальный план застройки в соответствии со статьей 66 настоящего Кодекса.

2. Другие случаи, не предусмотренные частью первой настоящей статьи, регулируются в соответствии со статьями 67 и 68 настоящего Кодекса и Основными положениями.

3. Если планом застройки/детальным планом застройки установлено изменение функциональной зоны, на основании которого можно заменить назначение земельного участка сельскохозяйственного назначения на несельскохозяйственное назначение, заинтересованное лицо вправе обратиться в соответствующий уполномоченный орган по поводу регистрации изменения целевого назначения земельного участка.

4. Обращение заинтересованного лица в соответствующий уполномоченный орган в результате утверждения определенного частью 3 настоящей статьи плана застройки/детального плана застройки является основанием для изменения целевого назначения земельного участка Национальным агентством публичного реестра.

Статья 66. Земельный участок, находящийся в ареале действия детального плана застройки



1. Строительство на земельном участке, находящемся в ареале действия детального плана застройки, разрешается в соответствии с указанным планом.

2. Детальный план застройки является главным основанием для выдачи разрешения на строительство.

Статья 67. Земельный участок, находящийся в сформировавшейся системе застройки

1. Разрешение на строительство на земельном участке, находящемся в сформировавшейся системе застройки, на который не распространяется детальный план застройки, может выдаваться на основании требования действующего градостроительного плана (при наличии такового) и Основных положений, если он с точки зрения вида использования, параметров застройки, вида застройки и размещения здания и сооружения на земельном участке соответствует существующей среде застройки и не противоречит соседским интересам.

2. Условия использования земельного участка под строительство в сформировавшейся системе застройки устанавливаются в соответствии с правилами, установленными статьями 103 и 104 настоящего Кодекса и Основными положениями.

3. На земельных участках сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности, допускается строительство индивидуального жилого дома в соответствии с функциональной зоной/функциональной подзоной или (и) существующей средой застройки. Строительство на таком земельном участке также разрешается в соответствии со статьей 68 настоящего Кодекса.

Статья 68. Земельный участок, находящийся вне сформировавшейся системы застройки Разрешение на строительство на земельном участке, находящемся вне сформировавшейся системы застройки, на который не распространяется детальный план застройки, может выдаваться только для строительства зданий и сооружений, обусловленного функцией соответствующей территории (за исключением строительства зданий и сооружений, имеющих функцию жилого помещения или определенных Основными положениями), в соответствии с действующим пространственным планированием, градостроительным планом (при наличии такового) и требованиями Основных положений, если указанное не противоречит общественным интересам.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 69. Установление земельных участков или (и) зданий и сооружений, не соответствующих целям строительного развития

1. Несоответствующими целям строительного развития являются земельные участки или (и) здания и сооружения, которые не соответствуют разрешенным планом застройки или (и) Основными положениями видам использования, параметрам застройки, правилам размещения зданий и сооружений на земельных участках, параметрам площади земельного участка или расположены на территории, не предназначенной для застройки. Несоответствие устанавливается в каждом конкретном случае, применительно к конкретной цели строительного развития.

2. Заинтересованные лица вправе обратиться в уполномоченный орган с заявлением по поводу установления соответствия/несоответствия земельного участка или (и) зданий и сооружений целям последующего строительного развития. Уполномоченный орган обязан в течение 5 рабочих дней предоставить заявителю информацию по указанному вопросу.

3. В случае, если информация, предусмотренная частью 2 настоящей статьи, выдана не до подачи заявления по поводу уведомления о строительстве, соответствие/несоответствие земельного участка или (и) здания и сооружения устанавливается на этапе рассмотрения заявления по поводу уведомления о строительстве или на I стадии выдачи разрешения на строительство, а в случае, предусмотренном частью первой статьи 102 настоящего Кодекса, – на стадии рассмотрения детального плана застройки.

4. Последующее развитие несоответствующих земельных участков и зданий и сооружений (новое



строительство, реконструкция, вызывающие изменения параметров сооружения, адаптация, деление земельного участка/объединение земельных участков) осуществляется при условии сокращения или устранения несоответствия.

5. Если земельный участок или (и) здание и сооружение одновременно входят в охранную зону культурного наследия, в ареал земель охраняемых территорий, лесов, водного фонда или фонда недр или на них распространяется иной режим, условия их использования под строительство должны учитывать также требования, установленные для указанной зоны или (и) режима. 6. Детальным планом застройки в охранной зоне культурного наследия могут устанавливаться индивидуальные показатели для аспектов, предусмотренных частью первой настоящей статьи.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №5967 от 22 мая 2020 года – веб-страница, 28.05.2020 г.

Статья 70. Разделение строительного земельного участка или (и) объединение строительных земельных участков

В случае разделения строительного земельного участка/объединения строительных земельных участков, на котором (на которых) расположены здания и сооружения, должны предусматриваться также требования, установленные статьями 66–69 и 72 настоящего Кодекса.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 71. Установление необходимой дороги и сервитута на земельный участок

1. Применительно к земельным участкам, находящимся в собственности государства или (и) муниципалитета, на основании административно-правового акта уполномоченного органа может устанавливаться необходимая дорога или (и) сервитут, если это обусловлено государственными, общественными или частными интересами. Национальное агентство публичного реестра регистрирует сервитут на указанный земельный участок на основании вышеуказанного административно-правового акта.

2. Отношения, связанные с установлением необходимой дороги и сервитута на находящийся в частной собственности земельный участок, регулируются в соответствии с Гражданским кодексом Грузии.

3. С устранением фактических обстоятельств, на основании которых были установлены права, определенные частью первой настоящей статьи, соответствующий административный орган отменяет акт, указанный в части первой настоящей статьи.

Статья 72. Обеспечение земельного участка инфраструктурой

1. В городе, за исключением охранной зоны культурного наследия, новое строительство на земельном участке или (и) реконструкция зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, увеличивающие существующие параметры здания и сооружения, разрешаются только в том случае, если он надлежащим образом обеспечен/будет обеспечен подъездной автомобильной дорогой, в том числе, с применением сервитута.

2. Обеспечение земельного участка в охранной зоне культурного наследия инфраструктурой осуществляется в порядке, установленном соответствующим законодательством.

3. Обеспечение зданий и сооружений сетями снабжения электроэнергией, природным газом, водоснабжения, водоотводными и водосточными сетями, линиями связи и транспортной инфраструктурой осуществляется в порядке, установленном законодательством Грузии.

4. В случае выдачи разрешения на строительство орган, выдающий разрешение на строительство, в течение 10 рабочих дней направляет информацию, определенную подпунктами «а» и «б» части 3 статьи 103 настоящего Кодекса, компаниям, владеющим распределительной сетью электроэнергии,



распределительной сетью природного газа, распределительной сетью водоснабжения (при наличии таковых), и владельцу водосточной сети (в случае, когда лицо, выдающее разрешение на строительство, и владелец водосточной сети – разные лица). Настоящая часть не распространяется на муниципалитет, в котором установлен порядок выдачи разрешения на строительство в электронной форме.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря от 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 73. Регулирование обеспечения земельного участка и зданий и сооружений электроэнергией, природным газом, водой и водоотведением

В случае требования заинтересованного лица обеспечение земельного участка и зданий и сооружений электроэнергией, природным газом, водой и водоотведением должно осуществляться владельцем соответствующей сети в соответствии с правилами, определенными постановлениями Национальной комиссии по регулированию энергетики и водоснабжения Грузии «О поставке электроэнергии (мощности) и правилах ее потребления», «Об утверждении правил поставки и потребления природного газа» и «Об утверждении правил поставки и потребления питьевой воды».

Статья 74. Регулирование межевых зон на земельных участках

1. Целью регулирования межевых зон на земельных участках является соблюдение требований к инсоляции, природной освещенности, проветриванию, пожарной безопасности, эвакуации и озеленению территории.

2. Межевые зоны делятся на два вида:

а) общественная межевая зона;

б) соседская межевая зона.

3. Соблюдение соседской межевой зоны не является обязательным, если планом застройки или (и) детальным планом застройки, а также на основании законодательства Грузии обязательно или разрешено размещение зданий и сооружений на границе земельного участка.

4. Регулирование межевых зон осуществляется Основными положениями. Основные положения должны содержать:

а) соотношение межевых зон и порядок расчета расстояний между зданиями и сооружениями;

б) порядок определения параметров (в том числе высотности) зданий и сооружений применительно к межевой зоне;

в) порядок выступа частей зданий и сооружений в межевую зону;

г) порядок размещения вспомогательных зданий и сооружений в межевой зоне.

Статья 75. Сохранение необходимых мест для водопроницаемости на земельных участках

1. Муниципалитет при выдаче разрешения на строительство обязан устанавливать требования, обеспечивающие сохранение на земельном участке свободных мест, необходимых для водопроницаемости почв, с учетом площади, установленной минимальным коэффициентом озеленения.

2. В качестве коэффициента озеленения земельного участка определяется минимальная доля площади территории земельного участка, которая не должна быть покрыта или перекрыта водонепроницаемым материалом, под которой не должно быть зданий и сооружений или (и) их частей и которая предназначена для водопроницаемости и озеленения.

3. Сохранение свободных мест, определенных частью первой настоящей статьи, подразумевает также



облицовку поверхности земли таким образом, чтобы обеспечивалась способность почвы пропускать воду через свою толщу (водопроницаемость).

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 76. Устройство автостоянок на земельных участках

Вопросы, связанные с устройством автостоянок на земельных участках, регулируются в соответствии с Основными положениями. Случаи, составляющие исключение, или (и) дополнительные условия устанавливаются правовым актом Сакребуло соответствующего муниципалитета.

Статья 77. Общий порядок ограждения земельных участков

1. Земельный участок должен быть огражден таким образом (за исключением ограждения строительной площадки временным забором), чтобы обеспечивалось сохранение освещенности, проветривания, эстетичности внешнего вида населенного пункта и соблюдение других публичных интересов.

2. Условия ограждения земельного участка, установленные Основными положениями, должны основываться на принципах, определенных частью первой настоящей статьи.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Глава IX

Основные требования к зданиям и сооружениям

Статья 78. Технические регламенты и стандарты, связанные с основными требованиями к зданиям и сооружениям

1. Основные требования к зданиям и сооружениям устанавливаются настоящим Кодексом, техническими регламентами и стандартами.

2. При разработке Правительством Грузии соответствующего технического регламента, связанного с требованиями, установленными настоящей главой, должны учитываться разработанные Европейским комитетом стандартизации (CEN) европейские стандарты проектирования, строительства и эксплуатации зданий и сооружений – Еврокоды, а в случае необходимости – также другие международные строительные регламенты и стандарты.

3. При разработке регламентов и стандартов, определенных настоящей статьей, должна учитываться также наилучшая международная практика.

4. В случае с памятником культурного наследия при разработке регламентов и стандартов, определенных настоящей статьей, должны учитываться также требования, установленные законодательством в соответствующей сфере.

Статья 79. Общие требования к зданиям и сооружениям

1. Здания и сооружения в период их эксплуатации должны соответствовать функции, определенной для них строительным документом (при наличии такового документа), а также требованиям к охране здоровья человека, безвредности, безопасности и благоустройству окружающей среды.

2. Здания и сооружения должны быть спроектированы и возведены таким образом, чтобы обеспечивалась их максимальная долговечность.



3. При реконструкции зданий и сооружений, построенных до 3 июня 2019 года, максимально должны соблюдаться требования, установленные настоящей главой.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 80. Регулирование архитектурных параметров и эстетических характеристик зданий и сооружений

1. Архитектурные параметры и эстетические характеристики зданий и сооружений устанавливаются градостроительным планом или (и) правовым актом Сакребуло муниципалитета, целью которого является формирование/поддержание застройки высокой эстетической ценности и повышение качества жизни.

2. Архитектурные параметры и эстетические характеристики зданий и сооружений могут устанавливаться как для всей территории муниципалитета, так и для ее частей.

3. Несоответствие параметрам и характеристикам, определенным частью первой настоящей статьи, может стать основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство в случае установления указанных параметров и характеристик до подачи заявки на получение разрешения на строительство.

4. В отдельных ареалах, определенных решением Сакребуло муниципалитета или (и) применительно к отдельным зданиям и сооружениям, которые имеют высокую урбанистическую ценность или (и) к архитектурно-эстетическому решению которых существует высокий общественный интерес, выбор архитектурного эскиза/архитектурного проекта для нового строительства или существенной реконструкции зданий и сооружений должен осуществляться в порядке открытого конкурса.

5. При объявлении открытого конкурса на выбор архитектурного эскиза/архитектурного проекта для нового строительства или существенной реконструкции зданий и сооружений лицо, объявившее конкурс, может устанавливать новые или (и) детальные требования к параметрам и характеристикам, определенным частью первой настоящей статьи.

6. Проект, выбранный в порядке открытого конкурса (победивший проект), представляет собой предварительное решение о выдаче разрешения на строительство. В процессе выдачи разрешения на строительство или (и) осуществления строительных работ в указанный проект могут вноситься только несущественные изменения.

7. Порядок проведения конкурса, определенного настоящей статьей, устанавливается правовым актом Правительства Грузии.

8. Эстетическая сторона зданий и сооружений не должна противоречить принципам, утвердившимся благодаря устоявшейся, представляющей ценность застройке, и в то же время должна отвечать современным запросам. Ареалы высокой урбанистической ценности и надлежащие эстетические параметры регулируются на основании правового акта Сакребуло муниципалитета.

9. (искл. – 20.12.2019, №5693).

10. (искл. – 20.12.2019, №5693).

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 81. Конструктивная прочность, устойчивость и надежность зданий и сооружений

Здания и сооружения должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы при предельной расчетной нагрузке в течение периода эксплуатации:

а) отдельные части сооружения, узлы их соединения, фундаменты зданий и сооружений не претерпевали разрушения и сохраняли прочность;



б) здания и сооружения сохраняли устойчивость/равновесие, а их деформация не превышала допустимого предела;

в) несущие конструкции и инженерные системы зданий и сооружений были надежными в течение всего периода их эксплуатации, в особенности – при сейсмическом воздействии, удовлетворяли требованиям, установленным соответствующими техническими регламентами.

Статья 82. Соблюдение пожарной безопасности

Здания и сооружения должны быть спроектированы и построены в порядке, установленном законодательством Грузии, таким образом, чтобы при пожаре:

а) здания и сооружения сохраняли прочность и устойчивость;

б) распространение огня или (и) дыма из одной части здания и сооружения в другие части было сведено к минимуму;

в) распространение огня на смежные здания и сооружения было сведено к минимуму;

г) имелась возможность безопасной эвакуации людей, а также тушения пожара, спасения людей и имущества пожарно-спасательными подразделениями.

Статья 83. Соблюдение гигиенических требований, охрана здоровья и окружающей среды

Здания и сооружения должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы в период их эксплуатации соблюдались требования к инсоляции зданий и сооружений (при наличии таковых), интересы жителей зданий и сооружений, соседей и работающих в них лиц для обеспечения охраны их здоровья и естественной освещенности.

Статья 84. Соблюдение безопасности в период эксплуатации зданий и сооружений

1. Здания и сооружения должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы в период эксплуатации не создавалась угроза жизни и здоровью людей. Особое внимание следует уделять вопросам, касающимся повреждения электропроводки, обрушения, столкновения, взрыва, падения строительных материалов и изделий и другим вопросам.

2. При проектировании и строительстве зданий и сооружений должны предусматриваться также инженерно-технические мероприятия по гражданской безопасности, целью которых является создание необходимых условий для содействия защите населения от чрезвычайных ситуаций, сокращению ожидаемых потерь и разрушений, проведению строительных и других неотложных работ.

Статья 85. Обеспечение возможности пользования зданиями и сооружениями, а также общественным пространством для лиц с ограниченными возможностями

1. Здания и сооружения (за исключением индивидуального жилья) должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы соблюдались условия, установленные для лиц с ограниченными возможностями законодательством Грузии.

2. Требование, установленное частью первой настоящей статьи, распространяется также на земельные участки, отведенные под здания и сооружения, определенные той же частью, а также на общественное пространство (парки, сады, бульвары, скверы, улицы, тротуары и другое.)

Статья 86. Обеспечение защиты от шума

Здания и сооружения должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы соблюдались нормы звукоизоляции (при наличии таковых) и в соответствии с действующими в Грузии нормами шума



обеспечивались использование собственности по назначению пользователями или (и) лицами, находящимися поблизости, соответствующие условия их отдыха и труда.

Статья 87. Энергоэффективность здания

Максимальная энергоэффективность здания должна обеспечиваться его рациональным местоположением в застройке, правильной ориентацией по отношению к сторонам горизонта, подбором ограждающих конструкций и параметров на основании теплотехнических расчетов, надлежащей изоляцией ограждающих конструкций, учетом солнцезащитных элементов на основе расчета инсоляции, использованием оборудования и установок отопления, кондиционирования, освещения, вентиляции или (и) других современных энергосберегающих видов оборудования и установок.

Статья 88. Использование в зданиях и сооружениях возобновляемой энергии

1. При проектировании и строительстве зданий и сооружений должна учитываться возможность использования возобновляемой энергии.

2. Использование в зданиях и сооружениях возобновляемой энергии может осуществляться при помощи следующих технических средств:

а) пассивное использование солнечной энергии;

б) активное использование солнечной энергии (водяные отопительные установки, работающие на солнечной энергии, комбинированные системы горячего водоснабжения, солнечные фотоэлементы);

в) использование энергии ветра;

г) системы геотермального отопления/охлаждения и горячего водоснабжения;

д) другие системы, дающие возможность эффективного использования возобновляемой энергии.

Глава X

Основные требования к качеству строительных материалов

Статья 89. Требования к строительным материалам

1. Строительные материалы в случае разумного использования и соблюдения сроков годности не должны создавать угрозу безопасности и здоровью человека.

2. Основные требования к строительным материалам устанавливаются техническим регламентом. При его разработке должны учитываться требования, установленные настоящей главой, а также характеристики, определяющие классы зданий и сооружений.

3. Размещение строительных материалов на рынке осуществляется в соответствии с законодательством Грузии.

Статья 90. Оценка соответствия строительных материалов

Оценка соответствия строительных материалов осуществляется в соответствии с главой VIII Кодекса о безопасности и свободном обороте продукта.

Статья 91. Информация о качестве строительных материалов



Предоставление потребителю информации о качестве строительных материалов осуществляется в соответствии со статьей 12 Кодекса о безопасности и свободном обороте продукта.

Глава XI

Условия и основание для выдачи разрешения на строительство

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 92. Размещение зданий и сооружений в функциональной подзоне, предназначенной для строительства

1. В функциональной подзоне, предназначенной для строительства, допускается строительство зданий и сооружений, соответствующих виду пользования, разрешенному в данной подзоне.
2. Строительство здания и сооружения, соответствующего виду пользования, разрешенному в функциональной подзоне, согласно Основным положениям, может быть запрещено, если указанное здание и сооружение по своему местоположению, объему и функциональному назначению противоречит особенностям указанной подзоны или (и) принципу соблюдения соседских интересов.
3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка или (и) интенсивности застройки земельного участка может быть превышен только в случаях, предусмотренных частью 5 статьи 41 настоящего Кодекса.
4. При осуществлении крупного инфраструктурного проекта не действуют требования, установленные статьями 66–69 настоящего Кодекса. В таком случае в процессе выдачи разрешения на строительство должно обеспечиваться участие соответствующего муниципалитета, а также предусмотрены планы пространственного планирования и градостроительные планы (при наличии таковых) с соблюдением принципа согласования интересов.

Статья 93. Правовые основания осуществления строительства зданий и сооружений

1. Правовым основанием осуществления строительства зданий и сооружений является уведомление о строительстве или разрешение на строительство, за исключением случаев, предусмотренных частями 3 и 6 настоящей статьи.
2. При осуществлении строительных работ, не подлежащих обязательству по получению уведомления о строительстве или разрешения на строительство, должны соблюдаться требования, установленные соответствующим законодательством.
3. Для внесения незначительных изменений в здания и сооружения или (и) строительную документацию, определенную законодательством Грузии, не требуется уведомления о строительстве или разрешения на строительство. Для внесения в здания и сооружения или (и) строительную документацию, определенную законодательством Грузии, изменений, превышающих допустимые пределы незначительных изменений, требуется повторное получение правовых оснований, определенных настоящей статьей. Характеристики и параметры незначительных изменений, внесение которых не требует разрешения на строительство или уведомления о строительстве, определяются постановлением Правительства Грузии.
4. Строительство, подлежащее уведомлению, но начатое без него, является строительством без разрешения. Строительством без разрешения считается также строительство, осуществляемое в нарушение уведомления о строительстве, выходящее за пределы характеристик класса зданий и сооружений, определенных для обязательства по уведомлению.
5. В случае крайней необходимости (природных, техногенных или (и) иных форс-мажорных ситуаций)



уполномоченный государственный орган или орган муниципалитета может осуществлять строительную деятельность до получения разрешения на строительство. В этом случае указанный орган при осуществлении строительной деятельности или по ее завершении обращается в административный орган, выдающий разрешение на строительство, с обоснованным ходатайством о выдаче разрешения на строительство. Вопрос, касающийся производства в упрощенном порядке, связанного с выдачей разрешения на строительство, регулируется постановлением Правительства Грузии.

6. Для работ, которые с целью устранения строительного правонарушения подлежат выполнению на основании указания/поручения административного органа, осуществляющего публичный надзор, или судебного решения, не требуется уведомления о строительстве или разрешения на строительство. В этом случае должны соблюдаться требования, установленные техническими регламентами.

7. Вопрос выдачи в упрощенном порядке разрешения на строительство в свободной индустриальной, экономической и туристической зонах регулируется постановлением Правительства Грузии.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 94. Строительство зданий и сооружений, подлежащих обязательству по получению уведомления о строительстве или разрешения на строительство

1. Строительство зданий и сооружений I класса, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, подлежит простому уведомлению о строительстве.

2. Строительство зданий и сооружений I–IV классов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, подлежит обязательству по получению разрешения на строительство.

3. Для строительства зданий и сооружений II класса в административных границах муниципалитета или в его части Сакребуло указанного муниципалитета вправе вместо обязательства по получению разрешения на строительство установить обязательство по детальному уведомлению о строительстве.

4. Для строительства зданий и сооружений I класса в административных границах муниципалитета или его части Сакребуло указанного муниципалитета вправе вместо обязательства по получению простого уведомления о строительстве установить обязательство по получению детального уведомления о строительстве или разрешения на строительство.

Статья 95. Общий порядок уведомления о строительстве

1. Перечень документации, прилагаемой к простому уведомлению о строительстве и детальному уведомлению о строительстве, его содержание и порядок согласования строительства определяются постановлением Правительства Грузии.

2. Если строительство, предусмотренное уведомлением о строительстве, не соответствует требованиям, установленным законодательством Грузии, соответствующий административный орган обязан принять отрицательное решение.

3. В случае невыдачи в установленный срок ответа по поводу уведомления о строительстве заявитель правомочен начать строительство, предусмотренное уведомлением о строительстве по истечении установленного срока, в случае требования, исходящего от соискателя разрешения на строительство, соответствующий административный орган обязан дать письменное согласие в течение 3 рабочих дней со дня требования.

4. В случае, определенном частью 3 настоящей статьи, строительство, предусмотренное уведомлением о строительстве, должно производиться в соответствии с представленной документацией и действующими техническими регламентами. Представленная документация должна соответствовать законодательству Грузии.

5. Соискатель разрешения на строительство правомочен вместо простого уведомления о строительстве или



детального уведомления о строительстве требовать получения разрешения на строительство. В этом случае соискатель разрешения на строительство обязан представить соответствующему административному органу документацию, определенную частью первой статьи 106 настоящего Кодекса.

6. Срок действия уведомления о строительстве – 1 год со дня вручения указанного уведомления.

Статья 96. Классы зданий и сооружений

1. Здания и сооружения с точки зрения охраны здоровья человека, охраны окружающей среды, а также выдачи разрешения на строительство и приема в эксплуатацию подразделяются на 5 классов:

а) здания и сооружения I класса – здания и сооружения, характеризующиеся незначительным риском;

б) здания и сооружения II класса – здания и сооружения, характеризующиеся низким риском;

в) здания и сооружения III класса – здания и сооружения, характеризующиеся средним риском;

г) здания и сооружения IV класса – здания и сооружения, характеризующиеся высоким риском;

д) здания и сооружения V класса – здания и сооружения, содержащие повышенную техническую опасность.

2. Отнесение зданий и сооружений к определенному классу осуществляется в зависимости от функционального назначения и параметров зданий и сооружений, подлежащих строительству или демонтажу.

3. При осуществлении реконструкции, если класс здания и сооружения повышается или понижается, отнесение здания и сооружения к определенному классу осуществляется по конечным характеристикам и параметрам, предусмотренным разрешительной документацией.

4. При наличии у зданий и сооружений или совокупности зданий и сооружений характеристик и параметров, определяющих их принадлежность к разным классам, отнесение указанных зданий и сооружений или совокупности зданий и сооружений к определенному классу производится в зависимости от наивысших характеристик и параметров.

5. Для целей части 4 настоящей статьи под совокупностью зданий и сооружений подразумеваются здания и сооружения, разрешительные условия для строительства которых определяются одним разрешительным актом на строительство.

6. Характеристики, определяющие классы зданий и сооружений и виды строительства определяются постановлением Правительства Грузии.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 97. Соискатель разрешения на строительство и владелец разрешения на строительство

1. Соискателем разрешения на строительство является лицо, планирующее строительство зданий и сооружений I–IV классов, и намеревающееся осуществить уведомление о строительстве или получить разрешение на строительство.

2. Владелец разрешения на строительство является лицо, имеющее право на осуществление строительства зданий и сооружений I–IV классов. В случае смены владельца разрешения на строительство информация об этом предоставляется административному органу, выдающему разрешение на строительство. В этом случае соответствующее изменение вносится в разрешение на строительство.

3. На последней стадии выдачи разрешения на строительство соискателем разрешения на строительство/владельцем разрешения на строительство может быть собственник, пользователь земельного



участка или размещенного на указанном земельном участке либо подлежащего постройке здания и сооружения, либо их части или уполномоченное им (ими) лицо, заинтересованное в строительном развитии объекта.

4. Если строительство запланировано на земельном участке или в зданиях и сооружениях, находящихся в части собственности другого лица или в общей собственности, соискатель разрешения на строительство дополнительно должен представить согласие соответствующего собственника/совместного собственника.

5. В случае со строительством, запланированным в общественном пространстве, соискателем разрешения на строительство может быть заинтересованное лицо, если согласие на строительство исходит от административного органа, уполномоченного на планирование общественного пространства /распоряжение им.

6. На улицах, площадях, мостах, тротуарах, в тоннелях и в проездах между земельными участками не допускается строительство зданий и сооружений (за исключением зданий и сооружений особого государственного значения), а в парках, садах, скверах и других подобных ареалах не допускается строительство зданий и сооружений общего пользования, не имеющих общественного или государственного значения.

7. При установлении условий для использования земельных участков под строительство или в связи с согласованием архитектурного проекта соискателем разрешения на строительство может быть любое заинтересованное лицо. Согласование архитектурного проекта на земельный участок не исключает согласования другого архитектурного проекта на тот же земельный участок. Вопросы, связанные с установлением условий использования земельного участка под строительство и согласованием архитектурного проекта, регулируются правовым актом Правительства Грузии.

8. Соискатель разрешения на строительство обязан заказать проектирование здания и сооружения участвующему в строительной деятельности любому лицу с соответствующей квалификацией, если законодательством Грузии точно определены критерии такой квалификации.

9. Владелец разрешения на строительство обязан обеспечить осуществление строительства здания и сооружения участвующим в строительном процессе любым лицом с соответствующей квалификацией, если законодательством Грузии точно определены критерии такой квалификации.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 98. Лицо, уполномоченное на составление разрешительной документации

1. Право на подготовку документации, прилагаемой к уведомлению о строительстве здания и сооружения I класса, имеет любое лицо. Указанное лицо обязано обеспечить подготовку документации, прилагаемой к уведомлению о строительстве в соответствии с требованиями законодательства Грузии.

2. Право на разработку архитектурного эскиза/архитектурного проекта зданий и сооружений II, III и IV классов, конструктивной или (и) технологической схемы или (и) ее части имеют соответственно архитектор и инженер-конструктор.

3. Лицо, уполномоченное на составление разрешительной документации, ответственно за соответствие составленного им документа техническим регламентам.

4. Отношения, связанные с авторскими и смежными правами на архитектурные и конструктивные проекты, регулируются в соответствии с законодательством Грузии.

Статья 99. Лицо, уполномоченное на экспертную оценку разрешительной документации

1. Экспертную оценку разрешительной документации осуществляет аккредитованный орган инспектирования или (и) сертифицированный эксперт в случаях, предусмотренных законодательством Грузии, и в установленном порядке.



2. Аккредитованным органом инспектирования, сертифицированным экспертом является лицо, пользующееся соответствующим страхованием, компетенция которого подтверждена соответствующим уполномоченным органом.
3. Аккредитованный орган инспектирования или (и) сертифицированный эксперт выдает соответствующее экспертное заключение, а в случае необходимости – рекомендацию, необходимую для сведения к минимуму рисков, связанных со строительной деятельностью/проектной деятельностью.
4. Полномочие на экспертную деятельность предоставляется аккредитованному органу инспектирования, сертифицированному эксперту в порядке, установленном законодательством Грузии.
5. Аккредитованный орган инспектирования, сертифицированный эксперт ответственны за компетентность и правильность выданных ими заключений.
6. Соискатель разрешения на строительство обязан возместить аккредитованному органу инспектирования, сертифицированному эксперту определенную сумму, причитающуюся за экспертные услуги, и в случае отрицательного экспертного заключения.

Глава XII

Порядок выдачи разрешения на строительство

Статья 100. Орган, выдающий разрешение на строительство

Административным органом, уполномоченным на согласование уведомления о строительстве или выдачу разрешения на строительство, является исполнительный орган соответствующего муниципалитета или юридическое лицо публичного права, учрежденное муниципалитетом.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 101. Стадии выдачи разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство выдается в две стадии, за исключением случая, предусмотренного статьей 108 настоящего Кодекса (трехстадийное производство):

- а) стадия I – утверждение условий использования земельного участка под строительство;
- б) стадия II – выдача разрешения на строительство.

2. На каждой стадии выдачи разрешения на строительство ведется самостоятельное административное производство.

3. При отсутствии предпосылки, определенной частью первой статьи 102 настоящего Кодекса, соискатель разрешения на строительство может требовать начала административного производства, установленного для следующей стадии, только в пределах условий, определенных индивидуальным административно-правовым актом, изданным на I стадии выдачи разрешения на строительство.

Статья 102. Особый порядок выдачи разрешения на строительство

1. Для земельного участка, на который распространяется детальный план застройки, прохождение I стадии определенного настоящим Кодексом процесса выдачи разрешения на строительство не требуется. В таком случае условия использования земельного участка под строительство определяются детальным планом застройки.



2. В случае отсутствия детального плана застройки, определенного частью первой настоящей статьи, осуществляется административное производство, установленное для I стадии процесса выдачи разрешения на строительство.

3. Соискатель разрешения на строительство правомочен до выдачи разрешения на строительство требовать согласование архитектурного проекта в порядке, установленном статьей 108 настоящего Кодекса (трехстадийное производство).

4. При использовании на другой территории архитектурных проектов зданий и сооружений II, III, IV классов (за исключением территории охранных зон культурного наследия), если оно не противоречит характеру сформировавшейся застройки, разрешение на строительство может выдаваться в порядке простого административного производства, на основании условий использования земельного участка под строительство, что не должно превышать 10 рабочих дней. На основании дополнительного геологического заключения и проекта основания и фундамента в случае необходимости соответствующее изменение вносится в строительную документацию.

Статья 103. Основания для выдачи условий использования земельного участка под строительство и их основное содержание

1. Условия использования земельного участка под строительство выдаются в случаях, предусмотренных статьями 67 и 68 настоящего Кодекса.

2. В условиях использования земельного участка под строительство должны отражаться требования к разработке разрешительной документации, установленные законодательством Грузии.

3. Условия использования земельного участка под строительство должны включать в себя:

а) выписку из Публичного реестра о земельном участке и кадастровые данные;

б) основные требования в отношении земельного участка или (и) развития строительства зданий и сооружений:

б.а) вид использования;

б.б) основные параметры застройки;

б.в) вид застройки;

б.г) условия размещения зданий и сооружений на земельном участке (в том числе – границы застройки или (и) обязательные для исполнения линии застройки) и определения их максимальной высоты, а в случае необходимости – также этажность;

б.д) функциональное назначение;

б.е) информация о планируемом озеленении, в которой представлено описание проекта предполагаемого озеленения (кроме индивидуальных жилых домов);

б.ж) заключение эксперта по описанию и качественной оценке зеленого насаждения/зеленых насаждений на земельном участке и топографический план, на котором зеленые насаждения указаны в соответствии с номерами, присвоенными заключением эксперта (за исключением функциональной зоны, в которой минимальный коэффициент озеленения не определен);

в) иные требования, установленные законодательством Грузии.

4. Вопросы, определенные частью 3 настоящей статьи, регулируются правовым актом Правительства Грузии.



5. По условиям использования земельного участка под строительство могут быть потребованы ремонт/реконструкция основных инфраструктурных сетей и транспортных линий в случае, если запланированное строительство влечет их расширение или (и) повреждение.

6. Требование, определенное частью 5 настоящей статьи, должно отражаться в разрешительных условиях строительства, в связи с осуществлением которых действуют правила, установленные статьями 72 и 73 настоящего Кодекса.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №2738 от 5 апреля 2023 года – веб-страница, 18.04.2023 г.

Статья 104. Административное производство в связи с утверждением условий использования земельного участка под строительство

1. Административный орган, выдающий разрешение на строительство, принимает решение об утверждении условий использования земельного участка под строительство в порядке административного производства, установленного главой VI Общего административного кодекса Грузии.

2. Решение об утверждении условий использования земельного участка под строительство, кроме случая, предусмотренного статьей 109 настоящего Кодекса, должно быть принято в течение 10 рабочих дней после приема заявления.

3. Соискатель разрешения на строительство подает заявление в административный орган, выдающий разрешение на строительство. Указанное заявление должно удовлетворять требованиям, установленным статьей 78 Общего административного кодекса Грузии.

4. К поданному заявлению должны прилагаться все необходимые документы, определенные законодательством Грузии.

5. Для определения соответствия поданного заявления и прилагаемой к нему документации, перечню, определенному законодательством Грузии, и установления недостатков применяются правила, предусмотренные статьей 83 Общего административного кодекса Грузии.

6. Если срок, необходимый для установления обстоятельств, имеющих существенное значение для дела, больше срока, определенного частью 2 настоящей статьи для административного производства, административный орган, выдающий разрешение на строительство, правомочен до истечения указанного срока принять обоснованное решение о продлении срока административного производства не более чем на 3 месяца.

7. Если решение не принято в срок, установленный законодательством Грузии, условия использования земельного участка под строительство, требуемые по заявлению, будут считаться утвержденными для соответствующего объекта с учетом норм, установленных законодательством Грузии. По истечении установленного срока административный орган в случае требования соискателя разрешения обязан выдать условия использования земельного участка под строительство по получении требования, но не позднее 3 рабочих дней, если оно удовлетворяет требованиям, установленным законодательством Грузии.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 105. Срок действия условий использования земельного участка под строительство

Срок действия условий использования земельного участка под строительство составляет 3 года со дня их утверждения до начала II стадии разрешительного производства.

Статья 106. Документы, прилагаемые к заявке на разрешение, поданной для получения разрешения на строительство



1. Заявка на выдачу разрешения должна включать в себя:

- а) информацию о собственности на земельный участок и здания и сооружения (при наличии таковых);
- б) административно-правовой акт об утверждении условий использования земельного участка под строительство или информацию о детальном плане застройки;
- в) результаты предпроектных исследований;
- г) архитектурный проект;
- д) проект организации строительства;
- е) предварительное решение (при наличии такового);
- ж) инженерно-геологические изыскания, конструктивную схему/проект, а в случае необходимости – также технологическую схему/проект;
- з) в случаях, предусмотренных законодательством Грузии, – заключение аккредитованного органа инспектирования или (и) сертифицированного эксперта об архитектурном проекте, инженерно-геологических изысканиях, конструктивной схеме/проекте, а в случае необходимости – также о технологической схеме/проекте;
- и) документ, удостоверяющий уплату разрешительного сбора;
- к) фотокарточки с изображением информационной доски;
- л) проект озеленения (при наличии детального плана застройки – проект озеленения, согласованный в рамках этого плана), в котором обязательно должны быть указаны площадь, определенная минимальным коэффициентом озеленения, виды и характеристики подлежащих разведению зеленых насаждений (в том числе, возраст, окружность, высота), дата завершения проекта озеленения, лицо, ответственное за уход и содержание зеленых насаждений, а также должно быть представлено изображение проекта озеленения в виде фотомонтажа (за исключением индивидуальных жилых домов и архитектурных проектов тех зданий и сооружений, согласование которых требуется в функциональной зоне земельного участка, в которой минимальный коэффициент озеленения не определен);
- м) фотографии с изображением дополнительной информационной доски, на которой указана информация об освоении площади, определенной минимальным коэффициентом озеленения на строительном объекте, основные аспекты и параметры проекта озеленения.

2. Требования к документам, определенным частью первой настоящей статьи, определяются правовым актом Правительства Грузии.

3. Документы, определенные подпунктом «б» части первой настоящей статьи, не требуются, если запланированное строительство не влечет изменения основных параметров и вида использования зданий и сооружений. В этом случае должны учитываться требования, установленные статьей 85 настоящего Кодекса.

4. В случае производства, осуществляемого в три стадии, кроме документов, определенных частью первой настоящей статьи, должен быть дополнительно представлен индивидуальный административно-правовой акт о согласовании архитектурного проекта, принятый на основании статьи 108 настоящего Кодекса. В указанном случае документы, определенные подпунктами «б», «в», «е» и «з» части первой настоящей статьи, не требуются.

5. Если получение разрешения на строительство связано со строительством, предусмотренная которым деятельность подлежит осуществлению процедур, определенных Кодексом о природоохранной оценке,



соискатель разрешения на строительство обращается в юридическое лицо публичного права, входящее в систему Министерства охраны окружающей среды и сельского хозяйства Грузии, – Национальное агентство окружающей среды с целью получения соответствующего решения. В этом случае соискатель разрешения на строительство, кроме разрешительной документации, определенной настоящей статьей, должен представить административному органу, выдающему разрешение на строительство также указанное решение.

6. В заявке на выдачу разрешения также должна быть указана информация о том, какой технический регламент или (и) стандарт был использован при составлении разрешительной документации.

7. Детальный перечень и содержание документации, подлежащей представлению для получения разрешения на строительство зданий и сооружений II–IV классов, определяются правовым актом Правительства Грузии.

8. По решению Сакребуло муниципалитета разрешительная документация или ее часть могут быть представлены в электронной форме.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №1447 от 17 марта 2022 года – веб-страница, 24.03.2022 г.

Закон Грузии №2738 от 5 апреля 2023 года – веб-страница, 18.04.2023 г.

Статья 107. Административное производство в связи с выдачей разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство выдается в порядке простого административного производства, установленного главой VI Общего административного кодекса Грузии.

2. Для определения соответствия поданного заявления и прилагаемой к нему документации перечню, определенному законодательством Грузии, и установления недостатков применяются правила, предусмотренные статьей 83 Общего административного кодекса Грузии.

3. Административный орган, выдающий разрешение на строительство, обязан, кроме случая, предусмотренного статьей 109 настоящего Кодекса, принимать решение о выдаче разрешения на строительство или отказе в выдаче разрешения на строительство в течение 20 рабочих дней. В случае производства, осуществляемого в три стадии, решение о выдаче разрешения на строительство или об отказе в выдаче разрешения на строительство должно быть принято в течение 5 рабочих дней.

4. Если срок, необходимый для установления обстоятельств, имеющих существенное значение для дела, больше срока, определенного частью 3 настоящей статьи для административного производства, административный орган, выдающий разрешение на строительство, правомочен до истечения указанного срока принять обоснованное решение о продлении срока административного производства не более чем на 20 рабочих дней, а в случае охранной зоны культурного наследия – не более чем на 30 рабочих дней.

5. Экспертное заключение должно содержать методы проведения экспертизы и замечания, а также в случае положительного экспертного заключения – его обоснование. Окончательное экспертное заключение должно быть однозначно положительным либо отрицательным. В случае отрицательного экспертного заключения административный орган, выдающий разрешение на строительство, обязан принять решение об отказе в выдаче разрешения на строительство.

6. В случае возникновения обоснованного сомнения в отношении положительного экспертного заключения административный орган, выдающий разрешение на строительство, правомочен обращаться за разъяснениями к органу/лицу, осуществляющему экспертизу, или альтернативному органу/лицу. В случае неправильного экспертного заключения ставится вопрос об ответственности эксперта в соответствии с надлежащим договором и законодательством Грузии.

7. Если положительное или отрицательное решение о выдаче разрешения на строительство не будет



принято в срок, установленный законодательством Грузии, разрешение на строительство будет считаться выданным.

8. Сакребуло муниципалитета правомочно устанавливать порядок оказания услуги по выдаче разрешения на строительство в ускоренном порядке и размер платы за нее.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 108. Административное производство в связи с согласованием архитектурного проекта

1. Административный орган, выдающий разрешение на строительство, принимает решение о согласовании архитектурного проекта в порядке простого административного производства, установленном главой VI Общего административного кодекса Грузии.

2. Соискатель разрешения на строительство для согласования архитектурного проекта подает заявление в административный орган, выдающий разрешение на строительство. Указанное заявление должно удовлетворять требованиям, установленным статьей 78 Общего административного кодекса Грузии. К указанному заявлению должны прилагаться:

а) архитектурный проект;

б) документы, определенные подпунктами «б», «в», «е», «з», «л» и «м» части первой и частью 5 статьи 106 настоящего Кодекса.

3. Решение о согласовании архитектурного проекта, кроме случая, предусмотренного статьей 109 настоящего Кодекса, должно быть принято в течение 17 рабочих дней.

4. Для определения соответствия поданного заявления и прилагаемой к нему документации перечню, определенному законодательством Грузии, и установления недостатков применяются правила, предусмотренные статьей 83 Общего административного кодекса Грузии.

5. Если решение о согласовании архитектурного проекта не будет принято в срок, установленный частью 3 настоящей статьи, архитектурный проект будет считаться согласованным.

6. Срок действия согласованного архитектурного проекта до начала III стадии составляет 5 лет со дня его утверждения.

Закон Грузии №2738 от 5 апреля 2023 года – веб-страница, 18.04.2023 г.

Статья 109. Участие другого административного органа в административном производстве в связи с выдачей разрешения на строительство

1. Административный орган, выдающий разрешение на строительство, в случае необходимости может вовлечь другой административный орган в административное производство (в том числе – в производство, осуществляемое в две стадии), связанное с утверждением условий использования земельного участка под строительство или (и) согласованием архитектурного проекта, в срок, установленный статьей 84 Общего административного кодекса Грузии.

2. Другой административный орган принимает решение по вопросу, поставленному в связи с утверждением условий использования земельного участка под строительство, не позднее 20 рабочих дней после подачи соответствующего заявления и представляет указанное решение административному органу, выдающему разрешение на строительство. Срок, определенный настоящей статьей, не входит в срок, установленный частью 2 статьи 104 настоящего Кодекса.

3. Другой административный орган в течение 10 рабочих дней изучает соответствие архитектурного проекта условиям использования земельного участка под строительство и подготавливает соответствующее заключение, которое представляется административному органу, выдающему разрешение на



строительство. Указанный срок не входит в сроки, определенные частью 3 статьи 107 и частью 3 статьи 108 настоящего Кодекса.

Статья 110. Участие заинтересованного лица в административном производстве в связи с выдачей разрешения на строительство

1. Для заинтересованных лиц информационная доска в целях своевременного предоставления информации о начале отдельных стадий выдачи разрешения на строительство за 3 календарных дня до начала административного производства должна размещаться на стороне зоны общественной границы со строительной территорией.

1¹. В 10-дневный срок после выдачи в установленном порядке разрешения владелец разрешения должен разместить рядом с имеющейся информационной доской другую, дополнительную информационную доску, на которой должна быть указана информация об освоении площади, определенной минимальным коэффициентом озеленения на строительном объекте, основных аспектах и параметрах проекта озеленения (за исключением индивидуальных жилых домов и архитектурных проектов тех зданий и сооружений, согласование которых требуется в функциональной зоне земельного участка, в которой минимальный коэффициент озеленения не определен), в частности следующая информация:

- а) площадь, определенная минимальным коэффициентом озеленения;
- б) дата согласования проекта озеленения;
- в) виды и характеристики подлежащих разведению зеленых насаждений (в том числе, возраст, окружность, высота);
- г) дата завершения проекта озеленения;
- д) информация о лице, ответственном за уход и содержание зеленых насаждений;
- е) продолжительность ухода за разведенными зелеными насаждениями;
- ж) макет согласованного проекта озеленения или (и) его изображение в виде фотомонтажа.

2. Заинтересованное лицо, на законный интерес которого запланированное строительство оказывает прямое и непосредственное влияние, должно быть вовлечено в административное производство в порядке, установленном статьей 95 Общего административного кодекса Грузии.

3. Административный орган обязан предоставить заинтересованному лицу возможность в разумный срок ознакомиться с заявкой на разрешение, поданной для получения разрешения на строительство, и прилагаемой к ней документацией.

4. Заинтересованное лицо вправе в соответствии с требованиями, установленными статьей 98 Общего административного кодекса Грузии, представить доказательства, а также ходатайства с требованием о расследовании обстоятельств дела.

Закон Грузии №2738 от 5 апреля 2023 года – веб-страница, 18.04.2023 г.

Статья 111. Вступление в силу и срок действия разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство выдается на разумный срок, определенный проектом организации строительства.

2. Разрешение на строительство вступает в силу с момента вручения заявителю уведомления/его ознакомления с уведомлением о выдаче разрешения на строительство.

3. Уведомление о выдаче разрешения на строительство направляется заказным письмом, через <http://www.matsne.gov.ge>



официальную веб-страницу или техническими средствами (телефон или (и) электронная почта).

4. Административный орган, выдающий разрешение на строительство, сам принимает решение, каким средством направить заявителю уведомление о выдаче разрешения на строительство.

Закон Грузии 2019 года от 20 декабря №5693 – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 112. Новое разрешение на строительство, выдача разрешения на строительство в случае строительства без разрешения, внесение изменений в разрешение на строительство

1. В случаях истечения срока действия разрешения на строительство и незавершенного строительства или (и) нарушения требований строительной документации владелец разрешения на строительство должен обращаться в административный орган, выдающий разрешение на строительство, с заявлением о выдаче нового разрешения на строительство.

2. В случае ведения строительства без разрешения, соответствующего требованиям, установленным законодательством Грузии, административный орган, выдающий разрешение на строительство, правомочен на основании заявления заинтересованного лица, рассмотреть вопрос о выдаче разрешения на строительство.

3. К заявлению, определенному частью первой настоящей статьи, должны прилагаться график строительства, необходимый для осуществления оставшихся работ, информация о разумном сроке, требующемся для завершения строительства, в случае нарушения требований строительной документации – квитанция, удостоверяющая уплату соответствующего штрафа, новый документ (квитанция), удостоверяющий уплату сбора, уплачиваемого за получение разрешения на строительство, в случае необходимости внесения изменений в архитектурный проект – также скорректированный архитектурный проект. В этом случае административный орган, выдающий разрешение на строительство, выдает разрешение на строительство в порядке, установленном настоящим Кодексом.

4. В случае, предусмотренном частью 2 настоящей статьи, заявитель должен представить квитанцию, удостоверяющую уплату соответствующего штрафа, экспертное заключение о соответствии осуществленного строительства техническим регламентам и обмерные чертежи или архитектурный проект данного здания.

5. Внесение изменений в разрешение на строительство допускается, если лицо требует продления срока действия разрешения на строительство, и на строительном объекте не были осуществлены строительные работы, требующие нового разрешения на строительство.

6. В случае, предусмотренном частью 5 настоящей статьи, владелец разрешения на строительство до истечения срока действия разрешения на строительство обращается в административный орган, выдавший разрешение на строительство, по поводу продления срока действия разрешения на строительство. К указанному обращению должны прилагаться график строительства, необходимый для осуществления оставшихся работ, и информация о разумном сроке, требующемся для завершения строительства в соответствии с указанным графиком. В этом случае соответствующие изменения вносятся в разрешение на строительство.

7. Вопрос о внесении изменений в строительную документацию, не требующий нового разрешения, а также вопросы, связанные с выдачей разрешения на строительство, регулируются правовым актом Правительства Грузии.

Примечания:

1. Если в случае осуществления строительства в охранной зоне культурного наследия или осуществления работ/реабилитации на недвижимом памятнике культурного наследия в пределах административных границ муниципалитета города Тбилиси истек срок действия разрешения на строительство/разрешения на осуществление работ/реабилитации на недвижимом памятнике культурного наследия и



строительство/реабилитация не завершена или (и) нарушены требования строительной документации или осуществлено строительство без разрешения, которое соответствует требованиям, установленным законодательством Грузии, административный орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, до начала производства по делу о правонарушении в области строительства определяет нарушителю 90-дневный срок для получения надлежащего согласия/разрешения или для устранения данного нарушения. Этот срок может быть продлен не более чем на один месяц, если в течение данного срока нарушителем подано соответствующее заявление в административный орган, выдающий разрешение на строительство, и указанным органом не принято решение.

2. В случае, предусмотренном частью первой настоящего примечания, при подаче в административный орган, выдающий разрешение на строительство, заявления о надлежащем согласии/разрешении не требуется представления документа (квитанции), удостоверяющего уплату соответствующего штрафа, определенного частями 3 и 4 настоящей статьи.

3. Действие частей первой и 2 настоящего примечания распространяется на строительство новых зданий и сооружений или на строительство, осуществленное для увеличения габаритов существующего здания или сооружения, в случае, если увеличенная площадь нового здания или сооружения либо площадь, увеличенная в результате осуществления строительства для увеличения габаритов существующего здания или сооружения, не превышает 10 квадратных метров.

Закон Грузии №4279 от 13 июня 2024 года – веб-страница, 27.06.2024 г.

Статья 113. Предварительное решение

1. Предварительное решение – согласование архитектурного эскиза (концепция строительства), подготовленного в связи со строительством здания или его частью, запланированных административным органом, выдающим разрешение на строительство, на основании административно-правового акта.

2. Лицо имеет законное доверие в отношении предварительного решения при отсутствии оснований, предусмотренных частью 2 статьи 9 Общего административного кодекса Грузии.

Статья 114. Подача заявления в связи с предварительным решением

1. Право требовать предварительное решение имеют любые лица.

2. Заявление о предварительном решении и прилагаемая к нему документация должны быть настолько детальными, чтобы они могли создавать фактическую возможность для принятия решения. Перечень указанной документации определяется постановлением Правительства Грузии.

Статья 115. Срок действия предварительного решения, порядок принятия предварительного решения

1. Срок действия предварительного решения составляет 5 лет после принятия указанного решения.

2. Порядок принятия предварительного решения определяется постановлением Правительства Грузии.

3. Предварительное решение не выдается в случае отсутствия условий использования земельного участка под строительство или детального плана застройки.

Статья 116. Недопустимость приостановления действия разрешения на строительство и исключительный порядок

1. Действие права (индивидуального административно-правового акта) на осуществление строительства, приобретенного на основании разрешения на строительство или уведомления о строительстве, не приостанавливается в результате подачи административной жалобы или обжалования в суде.

2. Правомочный административный орган или суд могут по требованию заинтересованной стороны приостановить действие индивидуального административно-правового акта или его части, если существует



обоснованное сомнение в законности обжалованного акта или безотлагательное исполнение этого акта причиняет существенный вред заинтересованной стороне либо делает невозможной защиту законных прав или интересов указанной стороны.

3. В случае, предусмотренном частью 2 настоящей статьи, орган, принимающий решение, определяет разумный срок для приостановления действия обжалованного акта.

Глава XIII

Надзор за строительством

Статья 117. Виды надзора за строительством

1. К видам надзора за строительством относятся:

- а) публичный надзор за строительством;
- б) технический надзор за строительством;
- в) надзор за безопасностью строительства.

2. Публичный надзор за строительством осуществляет муниципалитет. Технический надзор за строительством осуществляет аккредитованный орган инспектирования или (и) сертифицированный эксперт (по проектам, осуществляемым муниципалитетом города Тбилиси, – также юридическое лицо, учрежденное муниципалитетом города Тбилиси), а надзор за безопасностью строительства осуществляет лицо с соответствующей компетенцией, установленное законодательством Грузии.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 118. Публичный надзор за строительством

1. Публичный надзор за строительством – надзор за выполнением строительных/разрешительных условий, безопасностью строительства, приемом в эксплуатацию здания и сооружения и выполнением иных требований, установленных законодательством Грузии, а также выявление строительства без разрешения или строительства, осуществленного с нарушением законодательства Грузии, и надлежащее реагирование на них.

2. Административным органом, осуществляющим публичный надзор за строительством, является лицо, определенное представительным органом муниципалитета.

3. При осуществлении технического надзора за строительством лицом, осуществляющим технический надзор за строительством, административный орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, осуществляет публичный надзор за строительством:

- а) в выборочном порядке;
- б) основываясь на анализе рисков;
- в) на основании жалобы заинтересованного лица или (и) обращения аккредитованного органа инспектирования/сертифицированного эксперта.

4. Административный орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, обязан ежегодно осуществлять публичный надзор не менее, чем за 10 процентами общего количества зданий и сооружений III и IV классов, разрешения на строительство которых были выданы в предыдущем году.



5. Административный орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, правомочен беспрепятственно входить на строительный объект и проверять его, а также требовать от ответственных за строительство лиц соответствующую документацию, связанную со строительным объектом, в том числе – документы, удостоверяющие соответствие требованиям, установленным техническими регламентами.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 119. Технический надзор за строительством

1. Технический надзор за строительством осуществляет аккредитованный орган инспектирования или (и) сертифицированный эксперт. Аккредитованный орган инспектирования – лицо, определенное Кодексом о безопасности и свободном обороте продукта, которое осуществляет надзор за строительством в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными законодательными и подзаконными нормативными актами Грузии. Сертифицированный эксперт – лицо, определенное законодательством Грузии, которое на основании соответствующего сертификата осуществляет надзор за строительством в порядке, установленном настоящим Кодексом и иными законодательными и подзаконными нормативными актами Грузии.

1¹. Технический надзор за строительством по проектам, осуществляемым муниципалитетом города Тбилиси, осуществляет также юридическое лицо, учрежденное муниципалитетом города Тбилиси. 2. Аккредитованный орган инспектирования, сертифицированный эксперт правомочны осуществлять технический надзор только за таким видом деятельности, по которому они прошли аккредитацию или сертификацию.

3. Под осуществлением технического надзора подразумевается контроль за выполнением требований, установленных строительной документацией, владельцем разрешения на строительство в процессе строительства.

4. Владелец разрешений на строительство зданий и сооружений I и II классов правомочен, а владелец разрешений на строительство зданий и сооружений III и IV классов обязан заказать осуществление инспектирования строительного объекта аккредитованному органу инспектирования или (и) сертифицированному эксперту на основании соответствующего договора. Аккредитованный орган инспектирования, сертифицированный эксперт обязаны уведомлять об этом орган публичного надзора за строительством.

5. Если владелец разрешения на строительство зданий и сооружений I или (и) II классов в процессе строительства не назначает лицо, осуществляющее технический надзор за строительством, он сам несет ответственность за выполнение требований, установленных строительной документацией в процессе строительства.

6. Лицо, осуществляющее технический надзор за строительством, несет ответственность за правильность осуществленных им работ и достоверность отраженной им информации. Лицо, осуществляющее технический надзор за строительством, обязано вести документацию, отражающую процесс строительства. Порядок ведения указанной документации определяется постановлением Правительства Грузии.

7. Аккредитованный орган инспектирования, сертифицированный эксперт обязаны:

а) иметь страхование соответствующей профессиональной ответственности для получения полномочий на осуществление инспектирования строительного объекта;

б) представлять соответствующую документацию о завершении отдельных этапов строительства соответствующему органу публичного надзора за строительством;

в) нести полную ответственность за вред, причиненный владельцу разрешения на строительство по его вине;

г) нести ответственность за достоверность составленной ими документации в порядке, установленном



законодательством Грузии.

8. Вопросы, касающиеся инспектирования, осуществленного аккредитованным органом инспектирования и сертифицированным экспертом, и страхования их ответственности, регулируются постановлением Правительства Грузии.

Примечание. Обязательство по представлению этапного протокола, предусмотренное подпунктом «б» части 7 настоящей статьи, не распространяется на строительство индивидуальных жилых домов.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №964 от 2 ноября 2021 года – веб-страница, 05.11.2021 г.

Статья 120. Проверка соответствия документации, поданной в орган публичного надзора за строительством, строительным/разрешительным условиям

1. Орган публичного надзора за строительством правомочен перепроверять на месте соответствие документации, отражающей соответствующий этап, условиям строительной/разрешительной документации в течение 15 рабочих дней (за исключением линейных сооружений, а в случае линейных сооружений – в течение 5 рабочих дней) после представления аккредитованным органом инспектирования или (и) сертифицированным экспертом положительного заключения о завершении отдельных этапов строительства. По истечении этого срока указанный этап строительства считается сданным.

2. Если орган публичного надзора за строительством выявит недостатки в представленном заключении или несоответствие документации, отражающей этап строительства, строительным/разрешительным условиям, указанный этап не считается сданным. Причина/причины несдачи этапа строительства сообщаются владельцу разрешения на строительство в письменной форме в срок, определенный частью первой настоящей статьи. В этом случае орган публичного надзора за строительством определяет для владельца разрешения на строительство разумный срок для устранения недостатков или приведения документации, отражающей этап строительства, в соответствие со строительными/разрешительными условиями. Неустранение недостатков в указанный срок считается нарушением разрешительных условий.

3. Сдача указанного этапа на последнем этапе строительства и прием здания и сооружения в эксплуатацию допускаются на основании 1 заявления в течение 10 рабочих дней после поступления требования владельца разрешения на строительство, если законодательством Грузии не установлено иное.

4. В случае строительства индивидуальных жилых домов II класса владельцы разрешений на строительство правомочны, а в случае строительства индивидуальных жилых домов III и IV классов владельцы разрешений на строительство обязаны с целью признания зданий и сооружений пригодными для приема в эксплуатацию представить уполномоченному органу оценку относительно соответствия осуществленных строительных работ разрешительным условиям, осуществленную аккредитованным органом инспектирования или (и) сертифицированным экспертом. Если в процессе строительства индивидуального жилого дома II класса под владельцем разрешения на строительство не подразумевается лицо, осуществляющее технический надзор за строительством, он сам ответствен за представление уполномоченному органу оценки относительно соответствия осуществленных строительных работ разрешительным условиям с целью признания индивидуального жилого дома II класса пригодным для приема в эксплуатацию.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №964 от 2 ноября 2021 года – веб-страница, 05.11.2021 г.

Статья 121. Надзор за безопасностью строительства

1. Владелец разрешений на строительство в процессе строительства зданий и сооружений III и IV классов или лицо, осуществляющее строительство, должно назначить лицо, ответственное за безопасность



строительства. Если владелец разрешений на строительство зданий и сооружений I и II классов в процессе строительства не назначит лицо, осуществляющее надзор за безопасностью строительства, оно само должно осуществлять надзор за безопасностью строительства.

2. Лицо, ответственное за безопасность строительства, – установленное законодательством Грузии лицо с соответствующей компетенцией, которое перманентно проверяет соблюдение специалистами, работающими на строительстве, правил и норм безопасности в процессе строительства и в случае их нарушения сообщает об этом органу публичного надзора за строительством, который принимает меры, установленные законодательством Грузии.

3. В процессе строительства является обязательным использование всех технических средств, которые требуются правилами и нормами безопасности в процессе строительства.

Глава XIV

Административное производство в связи с рассмотрением дел о правонарушениях в области строительства, и инструменты исполнения

Статья 122. Понятие правонарушения в области строительства и правонарушитель в области строительства

1. Правонарушение в области строительства – деяние, предусмотренное главой XV настоящего Кодекса, административное производство в связи с рассмотрением дела по которому осуществляется в порядке, установленном настоящей главой.

2. Для целей глав XIV и XV настоящего Кодекса правонарушителями в области строительства могут быть:

а) владелец разрешения на строительство;

б) лицо, осуществляющее строительство без разрешения;

в) собственник или пользователь здания и сооружения или (и) земельного участка под строительство, – если невозможно установить лицо, осуществляющее строительство;

г) лицо, осуществляющее строительство без разрешения, а если указанное лицо невозможно установить, – пользователь земельного участка при осуществлении строительства без разрешения, если земельный участок находится в государственной собственности или (и) в собственности муниципалитета;

д) собственник, степень аварийности здания и сооружения которого создает угрозу жизни или (и) здоровью человека, кроме здания со статусом памятника культурного/архитектурного наследия, по поводу реконструкции или (и) демонтажа которого собственник обращался в соответствующий орган и не смог получить необходимое разрешение.

3. Если лицо, которому на основании постановления было или могло быть поручено привести незаконно осуществленное строительство в соответствие с законодательством Грузии, умерло, обязательство по выполнению этого поручения переходит к собственнику/пользователю соответствующего здания и сооружения или (и) земельного участка под строительство. В случае реорганизации юридического лица обязательство по выполнению указанного поручения переходит к его правопреемнику (при наличии такового).

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 123. Административное производство в связи с правонарушениями в области строительства

1. Кроме случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, орган публичного надзора за строительством начинает административное производство с дачи указания правонарушителю, которое



является замечанием, данным нарушителю по поводу несоответствия в строительной деятельности, и требованием, которым определяется разумный срок, в пределах которого нарушитель должен выполнить условия, установленные указанием для устранения строительного правонарушения.

2. Административное производство в связи с правонарушением в области строительства начинается с составления акта проверки:

- а) при наличии нарушения, предусмотренного статьями 136 настоящего Кодекса;
- б) при принятии постановления о начислении пени за нарушение;
- в) при наложении штрафа на нарушителя в трехкратном размере суммы наложенного штрафа;
- г) при непредставлении поэтапного протокола в установленном порядке;
- д) при неподаче заявления правомочному органу в установленный срок для приема в эксплуатацию объекта, строительство которого завершено;
- е) если нарушитель на основании заявления признает имеющиеся на строительном объекте нарушения и требует принятия мер, установленных законом;
- ж) при наличии нарушения, предусмотренного частью первой статьи 138 настоящего Кодекса, если оно осуществляется на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии или Законом Грузии «О воде», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или (и) в административных границах муниципалитета города Тбилиси.

[ж) при наличии нарушения, предусмотренного частью первой статьи 138 настоящего Кодекса, если оно осуществляется на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии или Законом Грузии «Об управлении водными ресурсами», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или (и) в административных границах муниципалитета города Тбилиси. **(Ввести в действие с 1 сентября 2026 года)**]

3. При совершении строительного правонарушения акт проверки на основании обоснованного ходатайства нарушителя может быть составлен до истечения срока, определенного указанием. Данное обстоятельство указывается в акте проверки.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №5967 от 22 мая 2020 года – веб-страница, 28.05.2020 г.

Закон Грузии №3436 от 30 июня 2023 года – веб-страница, 20.07.2023 г.

Статья 124. Дача указания правонарушителю в области строительства и составление акта проверки

1. Орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, правомочен дать указание:

- а) о представлении строительной документации или (и) об устранении нарушений;
- б) о запрещении использования на строительном объекте строительных материалов, изделий и конструкций, не отвечающих установленным требованиям;
- в) об устранении нарушения правил, установленных проектом организации строительства.

2. Указание об устранении нарушений дается на разумный срок.

3. По истечении срока, определенного указанием, орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, в срок, составляющий не более 7 календарных дней, проверяет исполнение указания,



составляет акт проверки и отражает в нем информацию о выполнении или невыполнении указания.

Статья 125. Постановление о наложении штрафа на правонарушителя в области строительства

1. Орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, обязан принять постановление по делу о строительном правонарушении в 2-месячный срок после составления акта проверки.

2. При наличии мотивированного основания срок принятия постановления по делу о строительном правонарушении может быть продлен не более чем на 2 месяца.

2¹. Нарушитель повесткой должен быть извещен о месте, дате, времени рассмотрения дела и должностном лице, рассматривающем указанное дело, за исключением случая совершения строительного правонарушения, предусмотренного статьей 138 настоящего Кодекса.

3. В случае наличия нарушения, предусмотренного частью первой статьи 138 настоящего Кодекса, если оно осуществляется на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии или Законом Грузии «О воде», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или (и) в административных границах муниципалитета города Тбилиси, орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, обязан после составления акта проверки незамедлительно принять постановление о наложении штрафа.

[3. В случае наличия нарушения, предусмотренного частью первой статьи 138 настоящего Кодекса, если оно осуществляется на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии или Законом Грузии «Об управлении водными ресурсами», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или (и) в административных границах муниципалитета города Тбилиси, орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, обязан после составления акта проверки незамедлительно принять постановление о наложении штрафа. *(Ввести в действие с 1 сентября 2026 года)*]

4. Если в акте проверки зафиксировано нарушение, орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, принимает постановление о наложении штрафа на правонарушителя в области строительства.

5. Орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, принимает постановление о прекращении производства по делу о правонарушении в области строительства, если:

а) указание выполнено и нарушения устранены;

б) административный орган, выдающий разрешение на строительство, принял решение о легализации объекта;

в) отсутствует основание для принятия постановления, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, или частью 2 статьи 127 настоящего Кодекса;

г) указание выполнено несвоевременно, но нарушение было устранено до принятия постановления, кроме нарушения, предусмотренного частью первой статьи 138 настоящего Кодекса, в случае его осуществления на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии или Законом Грузии «О воде», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или (и) в административных границах муниципалитета города Тбилиси.

[г) указание выполнено несвоевременно, но нарушение было устранено до принятия постановления, кроме нарушения, предусмотренного частью первой статьи 138 настоящего Кодекса, в случае его осуществления на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии или Законом Грузии «Об управлении водными ресурсами», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или (и) в административных границах муниципалитета города Тбилиси. *(Ввести в действие с 1 сентября 2026 года.)*]

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.



Статья 126. Порядок уплаты штрафа правонарушителем в области строительства и начисления на него пени

1. Правонарушитель в области строительства должен уплатить штраф, наложенный за правонарушение в области строительства, в течение 30 календарных дней после вручения ему постановления о наложении штрафа за правонарушение в области строительства. Сумма штрафа в порядке, установленном Бюджетным кодексом Грузии, зачисляется в соответствующий бюджет.

2. В случае неуплаты штрафа в установленный срок (кроме штрафа, наложенного в трехкратном размере суммы штрафа, предусмотренного частью 3 настоящей статьи) по истечении срока, предусмотренного частью первой настоящей статьи, на правонарушителя в области строительства начисляется пеня в размере суммы штрафа, определенной постановлением о наложении штрафа на правонарушителя в области строительства.

3. В случае неустранения оснований для наложения штрафа через каждые 3 месяца после его наложения на лицо, совершившее строительное правонарушение, налагается штраф в трехкратном размере суммы штрафа, предусмотренной штрафом, наложенным первоначально, который может быть наложен на нарушителя не более трех раз, за исключением случая, предусмотренного частью 4 статьи 132¹ настоящего Кодекса.

4. Постановление, предусмотренное настоящей статьей, обращается к исполнению в соответствии с Законом Грузии «Об исполнительных производствах».

5. Уплата штрафа не освобождает правонарушителя в области строительства от обязательства по устранению нарушений.

Статья 127. Постановление о приостановлении строительства без разрешения или строительства, осуществляемого с нарушением разрешительных условий, или (и) демонтаже объектов незаконно осуществленного строительства

1. Орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, правомочен полностью или частично приостановить ведущееся строительство, если оно ведется без разрешения или осуществляется с нарушением разрешительных условий и устранение нарушений невозможно без приостановления строительства.

2. Орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, правомочен:

а) принимать постановление о полном или частичном демонтаже зданий и сооружений, построенных с нарушением законодательства Грузии;

б) без дачи указания принимать постановление о демонтаже объектов строительства без разрешения в случаях, если невозможно установить лицо, осуществляющее строительство без разрешения, и земельный участок является государственной собственностью или (и) собственностью муниципалитета;

в) принимать постановление о демонтаже объектов строительства без разрешения в случаях, если установлено лицо, осуществляющее строительство без разрешения, и земельный участок является государственной собственностью или собственностью муниципалитета.

3. Орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, правомочен вместе с постановлением,



предусмотренным частью 4 статьи 125 настоящего Кодекса, принимать решения, предусмотренные частями первой и 2 настоящей статьи.

4. Постановления, предусмотренные частями первой и 2 настоящей статьи, принимаются в сроки, определенные частями первой–3 статьи 125 настоящего Кодекса.

5. Постановление органа, осуществляющего публичный надзор за строительством, о приостановлении строительства, должно содержать информацию о возможной уголовной ответственности в случае неприостановления указанного строительства.

Закон Грузии №2484 от 22 декабря 2022 года – веб-страница, 29.12.2022 г.

Статья 128. Правила ознакомления с указанием, актом проверки, постановлением, повесткой и решением, принятым вышестоящим административным органом на основании рассмотрения административной жалобы, приостановления течения срока, определенного указанием, и обжалования постановления

1. Ознакомление лица, совершившего строительное правонарушение, с указанием, актом проверки, постановлением или повесткой должно осуществляться официально, на строительном объекте. Если лицо, совершившее строительное правонарушение, на строительном объекте не находится или отказывается от ознакомления с соответствующим актом/актами, ознакомлением считается размещение акта/актов в доступном для обозрения месте строительного объекта

1¹. Ознакомление лица, совершившего строительное правонарушение, с решением, принятым вышестоящим административным органом на основании рассмотрения административной жалобы, поданной в связи с постановлением, должно осуществляться официально, по адресу, указанному в административной жалобе. Если лицо, совершившее строительное правонарушение, не находится по адресу, указанному в административной жалобе, или отказывается от ознакомления с указанным решением, ознакомлением лица, совершившего строительное правонарушение, с указанным решением считается:

а) размещение решения в доступном для обозрения месте строительного объекта;

б) размещение решения на официальной веб-странице мэрии соответствующего муниципалитета.

1². При размещении в доступном для обозрения месте строительного объекта решения, принятого вышестоящим административным органом на основании рассмотрения административной жалобы, в случае, предусмотренном подпунктом «а» части 1¹ настоящей статьи, должна указываться дата его размещения, что уполномоченное лицо подтверждает составлением протокола.

1³. В случае, предусмотренном частью 1¹ настоящей статьи, в доступном для обозрения месте строительного объекта и на официальной веб-странице мэрии соответствующего муниципалитета должны размещаться лишь наименование и резолютивная часть решения, принятого вышестоящим административным органом на основании рассмотрения административной жалобы. При размещении этой информации на данной веб-странице должна указываться дата ее размещения. Упомянутая информация подлежит хранению в течение разумного срока.

1⁴. Если в случае, предусмотренном частью 1¹ настоящей статьи, лицо, совершившее строительное правонарушение, не находится по адресу, указанному в административной жалобе, поданной в связи с постановлением, или отказывается от ознакомления с указанным решением, с целью ознакомления соответствующего лица/соответствующих лиц с решением, принятым вышестоящим административным органом на основании рассмотрения административной жалобы, надлежащий орган соответствующего муниципалитета размещает указанное решение как в доступном для обозрения месте строительного объекта, так и на официальной веб-странице мэрии муниципалитета. Лицо, совершившее строительное правонарушение, считается ознакомленным с решением, принятым вышестоящим административным органом на основании рассмотрения административной жалобы, на 7-й день со дня размещения указанного решения в доступном для обозрения месте строительного объекта или на официальной веб-странице



мэрии муниципалитета. Если время размещения указанного решения в доступном для обозрения месте строительного объекта не совпадает со временем его размещения на официальной веб-странице мэрии муниципалитета, исчисление 7-дневного срока для вручения решения начинается с более поздней даты размещения.

1⁵. Если в случае, предусмотренном частью 1¹ настоящей статьи, в административной жалобе, поданной в связи с постановлением, указан номер телефона или (и) адрес электронной почты автора жалобы, по решению вышестоящего административного органа соответствующему лицу/соответствующим лицам на телефонный номер может быть направлено краткое текстовое сообщение о принятии надлежащего решения или указанное решение направлено по электронной почте. Направление согласно настоящей части соответствующей информации по телефонному номеру или (и) и электронной почте ознакомлением с решением не считается.

2. Для целей частей первой и 1¹ настоящей статьи доступным для обозрения местом строительного объекта считается:

а) информационная доска;

б) здание, временно размещенное на строительной территории;

в) защитное ограждение, окружающее строительную территорию;

г) фасад строительного объекта;

д) в случае осуществления строительства над многоквартирным жилым домом – также входная дверь жилого дома.

3. Постановление, принятое органом, осуществляющим публичный надзор за строительством, может быть обжаловано в течение 15 календарных дней после ознакомления с ним в порядке, установленном законодательством Грузии. При этом, обжалование постановления, принятого органом, осуществляющим государственный надзор за строительной деятельностью, не приостанавливает его исполнения в части приостановления строительства или демонтажа.

4. Обжалование постановлений, предусмотренных подпунктами «б» и «в» части 2 статьи 127 настоящего Кодекса, не приостанавливает их действия.

5. Течение срока, определенного указанием, приостанавливается с началом производства по легализации объекта или его частей, возведенных без разрешения на строительство или (и) с нарушением проекта, до принятия решения соответствующим административным органом, но не более чем на 3 месяца в целом.

6. (искл. – 20.12.2019, №5693).

7. (искл. – 20.12.2019, №5693).

8. Постановление, предусмотренное настоящим Законом, является административно-правовым актом, подлежащим исполнению в порядке, установленном настоящим Кодексом и Законом Грузии «Об исполнительных производствах». Постановление органа государственного надзора за строительной деятельностью должно быть обоснованным и содержать реквизиты, установленные для административно-правового акта, наименование и адрес органа, в котором указанный административно-правовой акт может быть обжалован, и срок его обжалования. Указанное постановление обращается к исполнению не позднее 6 месяцев со дня его вступления в законную силу.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №1520 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 06.05.2022 г.



Статья 129. Возмещение вреда и расходов

1. Наложение штрафа или (и) устранение правонарушения в области строительства не освобождает нарушителя от обязательства по возмещению вреда, причиненного нарушением.
2. В случае неустранения нарушения в установленный срок, если незамедлительное неустранение нарушения может причинить вред государственным или общественным интересам, а также в случае, если при производстве по делу о правонарушении в области строительства выявлены обстоятельства, предусмотренные подпунктами «б» и «в» части 2 статьи 127 настоящего Кодекса, административный орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, правомочен принять обоснованное решение о выполнении указания им самим либо посредством третьего лица и за счет собственных средств. Указанное решение может быть обжаловано в порядке, установленном законодательством Грузии. Обжалование указанного решения не приостанавливает его исполнения.
3. После установления расходов, произведенных в соответствии с частью 2 настоящей статьи, административный орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, издает постановление о возмещении расходов и направляет его лицу, совершившему строительное правонарушение. Срок, определенный для возмещения расходов, не должен превышать 90 календарных дней, если соглашением сторон не установлен иной срок, но не более 180 календарных дней.
4. Лицо, понесшее расходы, связанные с сохранением облика здания и сооружения, находящегося в его собственности или законном владении, их устойчивостью и безопасностью строительной площадки, если указанные расходы были вызваны несоблюдением строительных норм и режима консервации при осуществлении строительства на смежном земельном участке, вправе требовать от нарушителя возмещения понесенных им расходов. В случае недостижения согласия по поводу возмещения указанных расходов спор рассматривается судом.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Глава XV

Виды правонарушений в области строительства

Статья 130. Строительство без разрешения

1. Строительство без разрешения (кроме случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи и статьей 131 настоящего Кодекса) влечет наложение штрафа:
 - а) в самоуправляющемся городе – в размере 6 000 лари;
 - б) в городе – в размере 4 000 лари;
 - в) в поселке или селе – в размере 1 000 лари.
2. Строительство без разрешения (кроме случаев, предусмотренных статьей 131 настоящего Кодекса) влечет наложение штрафа:
 - а) в случае с недвижимым имуществом, находящимся в собственности государства или муниципалитета, при строительстве зданий и сооружений III или IV класса или (и) строительстве, осуществленном на зданиях и сооружениях III или IV класса, вызывающем изменение габаритов здания и сооружения, – в размере 25 000 лари;
 - б) в случае с недвижимым имуществом, находящимся в частной собственности, при строительстве зданий и



сооружений III или IV класса или (и) строительстве, осуществленном на зданиях и сооружениях III или IV класса, вызывающем изменение габаритов здания и сооружения, – в размере 20 000 лари.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №2484 от 22 декабря 2022 года – веб-страница, 29.12.2022 г.

Статья 131. Строительство без разрешения на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии и Законом Грузии «О воде», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или в административных границах муниципалитета города Тбилиси

[Статья 131. Строительство без разрешения на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии и Законом Грузии «Об управлении водными ресурсами», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или в административных границах муниципалитета города Тбилиси (Ввести в действие с 1 сентября 2026 года)]

1. Строительство без разрешения (кроме случаев, предусмотренных частями 1¹–3¹ настоящей статьи) на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии и Законом Грузии «О воде», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или в административных границах муниципалитета города Тбилиси влечет наложение штрафа:

а) на недвижимое имущество, находящееся в собственности государства или муниципалитета, – в размере 25 000 лари;

б) на недвижимое имущество, находящееся в частной собственности (кроме случая, предусмотренного подпунктом «в» настоящей части), – в размере 8 000 лари;

в) на недвижимое имущество, находящееся в частной собственности, при строительстве зданий и сооружений III либо IV класса или (и) при строительстве, осуществленном на зданиях и сооружениях III либо IV класса, – в размере 20 000 лари.

[1. Строительство без разрешения (кроме случаев, предусмотренных частями 1¹–3¹ настоящей статьи) на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии и Законом Грузии «Об управлении водными ресурсами», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или в административных границах муниципалитета города Тбилиси влечет наложение штрафа:

а) на недвижимое имущество, находящееся в собственности государства или муниципалитета, – в размере 25 000 лари;

б) на недвижимое имущество, находящееся в частной собственности (кроме случая, предусмотренного подпунктом «в» настоящей части), – в размере 8 000 лари;

в) на недвижимое имущество, находящееся в частной собственности, при строительстве зданий и сооружений III либо IV класса или (и) при строительстве, осуществленном на зданиях и сооружениях III либо IV класса, – в размере 20 000 лари. (Ввести в действие с 1 сентября 2026 года)]

1¹. Строительство без разрешения в охранной зоне культурного наследия, находящейся в административных границах муниципалитета города Тбилиси (кроме случаев, предусмотренных частями 1² и 3¹ настоящей статьи), влечет наложение штрафа:

а) на недвижимое имущество, находящееся в собственности государства или муниципалитета, – в размере 250 000 лари;

б) на недвижимое имущество, находящееся в частной собственности:

б.а) при строительстве зданий и сооружений I класса – в размере 16 000 лари;



б.б) при строительстве зданий и сооружений II класса – в размере 24 000 лари;

б.в) при строительстве зданий и сооружений III либо IV класса или (и) при строительстве, осуществленном на зданиях и сооружениях III либо IV класса, – в размере 200 000 лари.

1². Если полномочия по выдаче разрешения на реабилитационные работы на недвижимом памятнике культурного наследия органом, определенным законодательством Грузии, делегированы муниципалитету города Тбилиси, осуществление соответствующих работ без разрешения на недвижимом памятнике культурного наследия, расположенном в административных границах муниципалитета города Тбилиси, влечет наложение штрафа:

а) в случае осуществления небольших реабилитационных работ на недвижимом памятнике культурного наследия – в размере 40 000 лари;

б) в случае осуществления реабилитационных работ на недвижимом памятнике культурного наследия – в размере 250 000 лари.

Примечания:

1. Для целей настоящей части небольшими реабилитационными работами и реабилитационными работами на недвижимом памятнике культурного наследия считаются соответствующие работы, определенные Законом Грузии «О культурном наследии».

2. В случае, предусмотренном настоящей частью, публичный надзор за строительством осуществляет лицо, определенное в соответствии с частью 2 статьи 118 настоящего Кодекса.

2. Реконструкция без разрешения на территории, определенной частью первой настоящей статьи, которая не влечет изменения габаритов зданий и сооружений, –

влечет наложение штрафа в размере 4 000 лари.

2¹. Реконструкция без разрешения на территории, предусмотренной частью 1¹ настоящей статьи, которая не вызывает изменения габаритов здания и сооружения, –

влечет наложение штрафа в размере 12 000 лари.

3. Новое строительство без разрешения, реконструкция или (и) демонтаж зданий и сооружений I класса на территории, определенной подпунктом «а» части первой настоящей статьи, –

влечет наложение штрафа в размере 8 000 лари.

3¹. Новое строительство, реконструкция или (и) демонтаж без разрешения на территории, предусмотренной подпунктом «а» части 1¹ настоящей статьи, влекут наложение штрафа:

а) для зданий и сооружений I класса – в размере 16 000 лари;

б) для зданий и сооружений II класса – в размере 75 000 лари.

4. (искл. - 20.12.2019, №5693)

5. Для целей настоящей статьи реконструкцией зданий и сооружений без изменения габаритов считается реконструкция, при которой не меняются параметры фундамента зданий и сооружений, их внешних ограждающих конструкций и кровли.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.



Закон Грузии №5967 от 22 мая 2020 года – веб-страница, 28.05.2020 г.

Закон Грузии №964 от 2 ноября 2021 года – веб-страница, 05.11.2021 г.

Закон Грузии №3436 от 30 июня 2023 года – веб-страница, 20.07.2023 г.

Закон Грузии №3898 от 13 декабря 2023 года – веб-страница, 28.12.2023 г.

Закон Грузии №3897 от 13 декабря 2023 года – веб-страница, 28.12.2023 г.

Статья 132. Нарушение строительных/разрешительных условий

1. Нарушение строительных/разрешительных условий, определенных строительной документацией и строительными регламентами:

а) на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии и Законом Грузии «О воде», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или в административных границах муниципалитета города Тбилиси (кроме случаев, предусмотренных частями 1¹ и 1² настоящей статьи), влечет наложение штрафа:

а.а) при строительстве зданий и сооружений I класса – в размере 2 000 лари;

а.б) при строительстве зданий и сооружений II класса – в размере 4 000 лари;

а.в) при строительстве зданий и сооружений III класса – в размере 10 000 лари;

а.г) при строительстве зданий и сооружений IV класса – в размере 15 000 лари;

[а) на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии и Законом Грузии «Об управлении водными ресурсами», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или в административных границах муниципалитета города Тбилиси (кроме случаев, предусмотренных частями 1¹ и 1² настоящей статьи), влечет наложение штрафа:

а.а) при строительстве зданий и сооружений I класса – в размере 2 000 лари;

а.б) при строительстве зданий и сооружений II класса – в размере 4 000 лари;

а.в) при строительстве зданий и сооружений III класса – в размере 10 000 лари;

а.г) при строительстве зданий и сооружений IV класса – в размере 15 000 лари; *(Ввести в действие с 1 сентября 2026 года)]*

б) в городе влечет наложение штрафа:

б.а) при строительстве зданий и сооружений I или II класса – в размере 800 лари;

б.б) при строительстве зданий и сооружений III класса – в размере 10 000 лари;

б.в) при строительстве зданий и сооружений IV класса – в размере 15 000 лари;

в) в поселке или селе влечет наложение штрафа:

в.а) при строительстве зданий и сооружений I или II класса – в размере 200 лари;

в.б) при строительстве зданий и сооружений III класса – в размере 10 000 лари;



в.в.) при строительстве зданий и сооружений IV класса – в размере 15 000 лари.

1¹. Нарушение строительных/разрешительных условий, определенных строительной документацией и строительными регламентами, в охранной зоне культурного наследия, находящейся в административных границах муниципалитета города Тбилиси (кроме случаев, предусмотренных частью 1² настоящей статьи), влечет наложение штрафа: а) при строительстве зданий и сооружений I класса – в размере 2 000 лари;

б) при строительстве зданий и сооружений II класса – в размере 4 000 лари;

в) при строительстве зданий и сооружений III класса – в размере 30 000 лари;

г) при строительстве зданий и сооружений IV класса – в размере 45 000 лари.

1². Если полномочия по выдаче разрешения на реабилитационные работы на недвижимом памятнике культурного наследия органом, определенным законодательством Грузии, делегированы муниципалитету города Тбилиси, нарушение строительных/разрешительных условий, определенных строительной документацией и строительными регламентами недвижимого памятника культурного наследия, расположенного в административных границах муниципалитета города Тбилиси, влечет наложение штрафа:

а) в случае осуществления небольших реабилитационных работ на недвижимом памятнике культурного наследия – в размере 20 000 лари;

б) в случае осуществления реабилитационных работ на недвижимом памятнике культурного наследия – в размере 150 000 лари.

Примечания:

1. Для целей настоящей части небольшими реабилитационными работами и реабилитационными работами на недвижимом памятнике культурного наследия считаются соответствующие работы, определенные Законом Грузии «О культурном наследии».

2. В случае, предусмотренном настоящей частью, публичный надзор за строительством осуществляет лицо, определенное в соответствии с частью 2 статьи 118 настоящего Кодекса.

2. (искл. – 20.12.2019, №5693).

3. Если при строительстве (в том числе, реконструкции) индивидуального жилого дома II класса (кроме недвижимого памятника культурного наследия и объекта коммерческого назначения) в случае нарушения разрешительных условий нарушитель до начала производства по делу о строительном правонарушении внесет надлежащие изменения в проектную документацию, ответственность, определенная частью первой настоящей статьи, на него не возлагается.

4. В случае нарушения разрешительных условий при осуществлении строительства (в том числе, реконструкции) индивидуального жилого дома II класса административный орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, до начала производства по делу об административном правонарушении определяет нарушителю 45-дневный срок для внесения надлежащих изменений в проектную документацию или устранения правонарушения. Указанный срок может быть продлен не более чем на 3 месяца, если в течение указанного срока нарушителем подано заявление о внесении изменений в проектную документацию и административным органом, выдающим разрешение на строительство, не принято решение.

4¹. Строительным правонарушением не признается строительство, осуществленное в нарушение уведомления о строительстве, не выходящее за пределы характеристик зданий и сооружений I класса и подтвержденное лицом, правомочным выдавать разрешение на строительство в порядке и на условиях, установленных законодательством Грузии.



5. Штраф, определенный подпунктами «б» и «в» части первой настоящей статьи, применяется в случае, если соответствующая территория одновременно не входит в территорию, определенную подпунктом «а» той же части.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №5967 от 22 мая 2020 года – веб-страница, 28.05.2020 г.

Закон Грузии №2484 от 22 декабря 2022 года – веб-страница, 29.12.2022 г.

Закон Грузии №3436 от 30 июня 2023 года – веб-страница, 20.07.2023 г.

Закон Грузии №3898 от 13 декабря 2023 года – веб-страница, 28.12.2023 г.

Закон Грузии №3897 от 13 декабря 2023 года – веб-страница, 28.12.2023 г.

Статья 132¹. Непредусмотрение для лиц с ограниченными возможностями элементов пространственного устройства и архитектурных и планировочных элементов, предусмотренных надлежащим техническим регламентом

1. Непредусмотрение для лиц с ограниченными возможностями элементов пространственного устройства и архитектурных и планировочных элементов (за исключением индивидуального жилого дома), предусмотренных надлежащим техническим регламентом, влечет наложение штрафа:

а) в самоуправляющемся городе, на курортной территории или в туристской зоне:

а.а) для зданий и сооружений I класса (публичного/общественного назначения) – в размере 3 000 лари;

а.б) для зданий и сооружений II класса – в размере 5 000 лари;

а.в) для зданий и сооружений III класса – в размере 12 000 лари;

а.г) для зданий и сооружений IV класса – в размере 20 000 лари;

б) в населенном пункте муниципалитета – городе:

б.а) для зданий и сооружений I класса (публичного/общественного назначения) – в размере 1 000 лари;

б.б) для зданий и сооружений II класса – в размере 2 000 лари;

б.в) для зданий и сооружений III класса – в размере 5 000 лари;

б.г) для зданий и сооружений IV класса – в размере 10 000 лари;

в) в населенном пункте муниципалитета – поселке или селе:

в.а) для зданий и сооружений I класса (публичного/общественного назначения) – в размере 200 лари;

в.б) для зданий и сооружений II класса – в размере 500 лари;

в.в) для зданий и сооружений III класса – в размере 1 000 лари;

в.г) для зданий и сооружений IV класса – в размере 3 000 лари.

2. Орган государственного надзора за строительной деятельностью вместе с принятием постановления о наложении штрафа за совершение строительного правонарушения, предусмотренного частью первой



настоящей статьи, направляет лицу, совершившему строительное правонарушение, письменное предупреждение об обеспечении соответствия строительства элементам пространственного устройства и архитектурным и планировочным элементам для лиц с ограниченными возможностями, и предоставляет не менее чем 30-дневный срок для устранения правонарушения.

3. Невыполнение требования, предусмотренного частью 2 настоящей статьи, влечет наложение штрафа в размере, вдвое превышающем размер штрафа, определенный частью первой настоящей статьи.

4. Правила, предусмотренные частями 2 и 3 настоящей статьи, применяются до обеспечения соответствия строительства элементам пространственного устройства и архитектурным и планировочным элементам для лиц с ограниченными возможностями.

Закон Грузии №5706 от 5 февраля 2020 года – веб-страница, 10.02.2020 г.

Статья 133. (искл.)

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 134. Неразмещение информационной доски или размещение неполной информации на информационной доске на объекте

1. Неразмещение информационной доски или размещение неполной информации на информационной доске на объекте влекут наложение штрафа:

а) на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии и Законом Грузии «О воде», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или (и) в административных границах муниципалитета города Тбилиси, – в размере 2 000 лари;

[а) на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии и Законом Грузии «Об управлении водными ресурсами», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или (и) в административных границах муниципалитета города Тбилиси, – в размере 2 000 лари; **(Ввести в действие с 1 сентября 2026 года.)**]

б) в городе – в размере 400 лари;

в) в поселке или селе – в размере 50 лари.

2. (искл. – 20.12.2019, №5693).

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №5967 от 22 мая 2020 года – веб-страница, 28.05.2020 г.

Закон Грузии №3436 от 30 июня 2023 года – веб-страница, 20.07.2023 г.

Статья 135. Оставление строящегося объекта с нарушением порядка консервации

1. Приостановление строительства более чем на 6-месячный срок с нарушением порядка консервации влечет наложение штрафа:

а) на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии и Законом Грузии «О воде», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или в административных границах муниципалитета города Тбилиси (кроме случаев, предусмотренных частями 1¹ и 1² настоящей статьи):

а.а) при строительстве зданий и сооружений I или II класса – в размере 5 000 лари;

а.б) при строительстве зданий и сооружений III или IV класса – в размере 20 000 лари;



а) на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии и Законом Грузии «Об управлении водными ресурсами», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или в административных границах муниципалитета города Тбилиси (кроме случаев, предусмотренных частями 1¹ и 1² настоящей статьи):

а.а) при строительстве зданий и сооружений I или II класса – в размере 5 000 лари;

а.б) при строительстве зданий и сооружений III или IV класса – в размере 20 000 лари; *(Ввести в действие с 1 сентября 2026 года.)*

б) в городе:

б.а) при строительстве зданий и сооружений I или II класса – в размере 1 000 лари;

б.б) при строительстве зданий и сооружений III или IV класса – в размере 2 000 лари;

в) в поселке или селе:

в.а) при строительстве зданий и сооружений I или II класса – в размере 200 лари;

в.б) при строительстве зданий и сооружений III или IV класса – в размере 1 000 лари.

1¹. Приостановление строительства на срок более 6 месяцев с нарушением порядка консервации в охранной зоне культурного наследия, находящейся в административных границах муниципалитета города Тбилиси (кроме случая, предусмотренного частью 1² настоящей статьи), влечет наложение штрафа:

а) при строительстве зданий и сооружений I или II класса – в размере 5 000 лари;

б) при строительстве зданий и сооружений III или IV класса, – в размере 150 000 лари.

1². Если полномочия по выдаче разрешения на реабилитационные работы на недвижимом памятнике культурного наследия органом, определенным законодательством Грузии, делегированы муниципалитету города Тбилиси, приостановление строительства на недвижимом памятнике культурного наследия, расположенном в административных границах муниципалитета города Тбилиси, на срок более 6 месяцев с нарушением порядка консервации влечет наложение штрафа в размере:

а) в случае осуществления небольших реабилитационных работ на недвижимом памятнике культурного наследия – в размере 25 000 лари;

б) в случае осуществления реабилитационных работ на недвижимом памятнике культурного наследия – в размере 200 000 лари.

Примечания:

1. Для целей настоящей части небольшими реабилитационными работами и реабилитационными работами на недвижимом памятнике культурного наследия считаются соответствующие работы, определенные Законом Грузии «О культурном наследии».

2. В случае, предусмотренном настоящей частью, публичный надзор за строительством осуществляет лицо, определенное в соответствии с частью 2 статьи 118 настоящего Кодекса.

2. (искл. – 20.12.2019, №5693).

3. Штраф, определенный подпунктами «б» и «в» части первой настоящей статьи, применяется в случае, если территория, указанная в настоящих подпунктах, одновременно не входит в территорию,



определенную подпунктом «а» той же части.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №5967 от 22 мая 2020 года – веб-страница, 28.05.2020 г.

Закон Грузии №3436 от 30 июня 2023 года – веб-страница, 20.07.2023 г.

Закон Грузии №3898 от 13 декабря 2023 года – веб-страница, 28.12.2023 г.

Закон Грузии №3897 от 13 декабря 2023 года – веб-страница, 28.12.2023 г.

Статья 136. Невыполнение постановления органа, осуществляющего публичный надзор за строительством, о приостановлении строительства

1. Невыполнение постановления органа, осуществляющего публичный надзор за строительством, о приостановлении строительства влечет наложение штрафа:

а) на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии и Законом Грузии «О воде», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или (и) в административных границах муниципалитета города Тбилиси – в размере 50 000 лари;

[а) на территориях, определенных Лесным кодексом Грузии и Законом Грузии «Об управлении водными ресурсами», на территории или в зоне особого регулирования, охранной зоне культурного наследия или (и) в административных границах муниципалитета города Тбилиси – в размере 50 000 лари; **(Ввести в действие с 1 сентября 2026 года)**]

б) в городе:

б.а) при строительстве зданий и сооружений I или II класса – в размере 5 000 лари;

б.б) при строительстве зданий и сооружений III или IV класса – в размере 25 000 лари;

в) в поселке или селе:

в.а) при строительстве зданий и сооружений I или II класса – в размере 1 000 лари;

в.б) при строительстве зданий и сооружений III или IV класса – в размере 10 000 лари.

2. (искл. – 20.12.2019, №5693).

3. Штраф, определенный подпунктами «б» и «в» части первой настоящей статьи, применяется в случае, если соответствующая территория одновременно не входит в территорию, определенную подпунктом «а» той же части.

4. Орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, обязан после принятия постановления о приостановлении строительства с целью контроля за исполнением указанного постановления в порядке, установленном Сакребуло муниципалитета, не реже, чем раз в месяц проводить проверку соответствующего строительства.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №5967 от 22 мая 2020 года – веб-страница, 28.05.2020 г.

Закон Грузии №2484 от 22 декабря 2022 года – веб-страница, 29.12.2022 г.

Закон Грузии №3436 от 30 июня 2023 года – веб-страница, 20.07.2023 г.



Статья 137. Неосуществление обязательной реконструкции или демонтажа аварийных зданий и сооружений, создающих угрозу

1. Если собственнику аварийного здания и сооружения стало известно, что его собственность создает угрозу жизни или (и) здоровью третьих лиц, собственник обязан не позднее 10 рабочих дней после получения такой информации сообщить об этом соответствующему органу муниципалитета и осуществить одно из следующих действий:

а) в срок, установленный правовым актом Правительства Грузии, обратиться к административному органу, выдающему разрешение на строительство, с требованием о выдаче разрешения на реконструкцию или демонтаж аварийного здания и сооружения и в случае получения такого разрешения осуществить соответственно реконструкцию или демонтаж;

б) выполнить указания соответствующего органа, а также в пределах своих возможностей принять меры безопасности по предотвращению угрозы.

2. Невыполнение действий, определенных подпунктами «а» или «б» части первой настоящей статьи, влечет наложение штрафа в размере 5 000 лари.

3. Вопросы, определенные настоящей статьей, определяются постановлением Правительства Грузии «О порядке и условиях выдачи разрешения на строительство и приема зданий и сооружений в эксплуатацию».

Закон Грузии №7011 от 15 июля 2020 года – веб-страница, 28.07.2020 г.

Статья 137¹. Неосуществление ремонта, реконструкции, восстановления или (и) демонтажа зданий и сооружений, уродующих внешний облик муниципалитета

Неосуществление ремонта, реконструкции, восстановления или (и) демонтажа зданий и сооружений, уродующих внешний облик муниципалитета и расположенных в ареале визуального восприятия общественного пространства:

а) в зоне специального режима осуществления строительства, в которой установлен особый режим осуществления строительства, на территории Лесного фонда или территории, определенной Законом Грузии «О воде», в охранной зоне культурного наследия, курортно-рекреационной зоне или на территории города Тбилиси –

влечет наложение штрафа в размере 5 000 лари;

[а) в зоне специального режима осуществления строительства, в которой установлен особый режим осуществления строительства, на территории Лесного фонда или территории, определенной Законом Грузии «Об управлении водными ресурсами», в охранной зоне культурного наследия, курортно-рекреационной зоне или на территории города Тбилиси –

влечет наложение штрафа в размере 5 000 лари; (Ввести в действие с 1 сентября 2026 года)]

б) в самоуправляющемся городе, кроме территории, указанной в подпункте «а» настоящей статьи, –

влечет наложение штрафа в размере 1 000 лари;

в) в населенном пункте муниципалитета – городе, кроме территории, указанной в подпункте «а» настоящей статьи, –

влечет наложение штрафа в размере 500 лари;

г) в населенном пункте муниципалитета – поселке или селе, кроме территории, указанной в подпункте «а» настоящей статьи, –



влечет наложение штрафа в размере 200 лари.

Примечания:

1. Для целей настоящей статьи считается, что здание и сооружение уродуют внешний облик муниципалитета, если у них повреждена внешняя облицовка, перекрытие, остекление, ограждение, внешняя ограждающая конструкция.
2. В случае наличия правонарушения, предусмотренного настоящей статьей, орган, осуществляющий публичный надзор за строительной деятельностью, дает указание собственнику здания и сооружения, которым с учетом состояния здания и сооружения определяет ему разумный срок для устранения правонарушения (покрытие здания и сооружения защитной сеткой не считается устранением правонарушения). По истечении срока, определенного этим указанием, орган публичного надзора за строительной деятельностью составляет акт проверки. В случае неустранения правонарушения в определенный срок на собственника здания и сооружения в порядке, установленном настоящим Кодексом, налагается штраф, предусмотренный настоящей статьей.
3. В случае наличия правонарушения, предусмотренного настоящей статьей, орган публичного надзора за строительной деятельностью вправе дать собственнику здания и сооружения указание с требованием об их демонтаже только в случае, если осуществить ремонт, реконструкцию или восстановление указанных здания и сооружения не представляется возможным.
4. Действие настоящей статьи не распространяется на жилые дома, расположенные на приусадебных земельных участках, памятники культурного наследия и здания и сооружения, используемые под жилье.

Закон Грузии №5779 от 17 марта 2020 года – веб-страница, 23.03.2020 г.

Закон Грузии №3436 от 30 июня 2023 года – веб-страница, 20.07.2023 г.

Статья 138. Нарушение правил безопасности в строительстве

1. Нарушение правил безопасности в строительстве влечет наложение штрафа в размере 30 000 лари.
2. (искл. – 20.12.2019, №5693).

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Глава XVI

Прием зданий и сооружений в эксплуатацию

Статья 139. Прием зданий и сооружений в эксплуатацию

1. Здания и сооружения I класса не подлежат признанию пригодными для приема в эксплуатацию.
2. Правила приема в эксплуатацию зданий и сооружений II, III и IV классов определяются правовым актом Правительства Грузии.

Статья 139¹. Функционирование зданий и сооружений без приема в эксплуатацию

1. Не допускается функционирование зданий и сооружений до издания соответствующего акта о приеме в



эксплуатацию указанных зданий и сооружений в порядке, установленном законодательством Грузии.

2. Не допускается снабжение непринятых в эксплуатацию зданий и сооружений электроэнергией и природным газом.

3. Ограничение, предусмотренное частью 2 настоящей статьи, не распространяется на снабжение электроэнергией и природным газом непринятых в эксплуатацию зданий и сооружений для строительной деятельности, срок осуществления которой не должен превышать срок действия разрешения на соответствующее строительство.

4. Вопросы, связанные со снабжением электроэнергией и природным газом непринятых в эксплуатацию зданий и сооружений для строительной деятельности, регулируются нормативным актом Национальной комиссии по регулированию энергетики и водоснабжения Грузии.

Закон Грузии №722 от 12 июля 2021 года – веб-страница, 14.07.2021 г.

Глава XVII

Обязательная сертификация при осуществлении архитектурной деятельности и строительной деятельности

Статья 140. Обязательная сертификация при осуществлении архитектурной деятельности и строительной деятельности

1. Обязательной сертификации подлежат: архитектор, наделенный полномочием на подтверждение архитектурного проекта, инженер-строитель, ответственный за подтверждение конструктивного проекта, осуществление строительных работ, эксперт архитектурного проекта и конструктивного проекта.

2. Специалисты по изучению разрешительной документации в административном органе, выдающем разрешение на строительство, подлежат обязательной сертификации.

3. Правила сертификации лиц, определенных частями первой и 2 настоящей статьи, определяются в соответствии с законодательством Грузии.

Глава XVIII

Переходные и заключительные положения

Статья 141. Переходные положения

1. Разрешение на строительство, выданное до 3 июня 2019 года, сохраняет юридическую силу, при этом в связи с приемом в эксплуатацию зданий и сооружений, возведенных на его основании, применяются требования и правила, установленные правовыми актами, действующими во время выдачи указанного разрешения.

2. Здания и сооружения, строящиеся и построенные по состоянию на 3 июня 2019 года, которые до 3 июня 2019 года не подлежали обязательству по получению разрешения на строительство или уведомлению о строительстве, не требуют получения указанного разрешения или уведомления и после 3 июня 2019 года.



3. Агентство до 1 января 2025 года правомочно по инициативе муниципалитета и поручению Правительства Грузии обеспечить разработку проекта плана пространственного планирования или (и) градостроительного плана соответствующего муниципалитета. Указанный проект плана должен быть одобрен административно-правовым актом Агентства, после чего проект плана пространственного планирования или (и) градостроительного плана муниципалитета утверждает Сакребуло соответствующего муниципалитета.

4. Всем муниципалитетам до 1 января 2028 года обеспечить разработку плана пространственного планирования соответствующего муниципалитета.

5. (искл. – 20.12.2019, №5693).

6. Решение об увеличении максимального коэффициента интенсивности застройки, принятое до 3 июня 2019 года, на основании которого до 1 января 2020 года не был согласован проект или (и) не было выдано разрешение на строительство, утрачивает силу с 1 января 2020 года.

7. Действие части 6 настоящей статьи не распространяется на решение об увеличении максимального коэффициента интенсивности застройки, установленного планом регулирования застройки.

8. Реконструкция зданий и сооружений, построенных до 3 июня 2019 года, которая по фактическому состоянию является не соответствующей ввиду застройки земельного участка или (и) превышения максимального коэффициента интенсивности застройки земельного участка, допускается без увеличения указанного несоответствия или с условием его устранения или сокращения.

9. До 1 декабря 2025 года экспертную оценку разрешительной документации, определенной настоящим Кодексом, и технический надзор вместе с аккредитованными органами инспектирования и сертифицированными экспертами осуществляют лица, определенные временным порядком осуществления экспертной оценки разрешительной документации и технического надзора.

10. Планы пространственного устройства/их планировочные задания, утвержденные до 3 июня 2019 года, сохраняют юридическую силу. Разработка соответствующего плана на основании планировочного задания такого плана может быть завершена в соответствии с законодательством, действующим на момент утверждения указанного планировочного задания.

11. Генеральные планы землепользования и планы регулирования застройки, включающие вопросы, регулируемые Генеральным планом землепользования, утвержденные на основании законодательства до 3 июня 2019 года, сохраняют юридическую силу до утверждения соответствующего нового плана, но не позднее 3 июня 2029 года.

12. Разработка соответствующего плана на основании планировочного задания генеральных планов землепользования, а также на основании планировочного задания планов регулирования застройки, включающих вопросы, регулируемые Генеральным планом землепользования, утвержденных до 3 июня 2019 года, может быть завершена в соответствии с законодательством, действовавшим на момент утверждения указанного планировочного задания. План, утвержденный на основании указанной части, сохраняет юридическую силу до утверждения нового плана, но не позднее 3 июня 2029 года.

13. На территориях, на которые распространяются генеральные планы землепользования и планы регулирования застройки, включающие вопросы, регулируемые Генеральным планом землепользования, предусмотренные частями 11 и 12 настоящей статьи, утвержденные на основании законодательства, действовавшего до 3 июня 2019 года, утверждение иерархически нижестоящей градостроительной документации, а также регулирование использования, застройки территорий населенных пунктов и внесение в них изменений осуществляются в порядке, установленном соответствующими правовыми актами, действовавшими до 3 июня 2019 года. Указанное регулирование не распространяется на вопросы, связанные с осуществлением градостроительных мероприятий. В указанном случае действуют требования настоящего Кодекса (за исключением статей 61–63 настоящего Кодекса) и соответствующих подзаконных нормативных актов.



14. Планы регулирования застройки, утвержденные до 3 июня 2029 года на основании соответствующего законодательства, действовавшего до 3 июня 2019 года, соответствуют детальным планам застройки, определенным настоящим Кодексом, и сохраняют юридическую силу. В случае необходимости внесения изменений в указанные планы может быть обеспечено их соответствие требованиям настоящего Кодекса и соответствующих подзаконных нормативных актов.

15. (искл. – 20.12.2019, №5693).

16. Планировочные задания плана регулирования застройки, утвержденного до 3 июня 2019 года, сохраняют юридическую силу до 3 июня 2021 года. Разработка соответствующего плана на основании планировочных заданий такого плана может завершиться в соответствии с законодательством, действующим на момент утверждения указанных планировочных заданий. В случае необходимости внесения изменений в такой план может быть обеспечено его соответствие требованиям настоящего Кодекса и соответствующих подзаконных актов.

16¹. Административное производство, связанное с внесением изменений в градостроительный план, утвержденный без концепции, может осуществляться до 3 июня 2029 года путем рассмотрения и утверждения проекта изменений, подлежащих внесению в указанный план.

17. Если условия использования земельного участка под строительство выданы до 3 декабря 2019 года, в целях выдачи разрешения в период действия этих условий применяются законодательство и градостроительные планы, действовавшие на момент их утверждения.

18. В случае осуществления технического надзора за строительством действует законодательство, действующее на момент заключения договора.

19. (искл. – 20.12.2019, №5693.)

20. Правовые акты, предусмотренные частью 13 настоящей статьи, и соответствующие правовые акты, принятые на их основании, сохраняют юридическую силу. Внесение изменений в указанные правовые акты или их отмена/объявление утратившими силу могут осуществляться в том же порядке, который был установлен для их принятия или отмены/объявления утратившими силу.

21. Муниципалитетам, утвердившим планы, предусмотренные частью 11 настоящей статьи, до 31 декабря 2021 года разработать план действий, согласно которому будет обеспечено соответствие настоящему Кодексу генеральных планов землепользования или (и) планов регулирования застройки, включающих вопросы, регулируемые Генеральным планом землепользования.

22. В случае необходимости представительному органу муниципалитета обеспечить утверждение порядка и условий ознакомления в соответствии со статьей 128 настоящего Кодекса лица, совершившего строительное правонарушение, с решением, принятым вышестоящим административным органом на основании рассмотрения административной жалобы, поданной в связи с постановлением.

23. До утверждения Генерального плана застройки города Батуми, но не позднее 1 января 2027 года в случае положительной рекомендации Совещательного совета, по представлению Мэрии муниципалитета города Батуми, по решению Сакребуло муниципалитета города Батуми в качестве временного мероприятия поддержки в пределах административных границ муниципалитета города Батуми допускается увеличение максимального коэффициента интенсивности застройки без детального плана застройки. Допускается также утверждение градостроительной документации и строительной документации на условиях, отличающихся от условий, предусмотренных требованиями, установленными законодательством Грузии (максимальная высота зданий и сооружений, функциональная зона и ее регламент (за исключением максимального коэффициента застройки и коэффициента озеленения)) или внесение в них изменений. Принимать решение, предусмотренное настоящей частью, допускается, если это компенсируется соответствующими мероприятиями и в то же время не противоречит регуляциям, определенным законодательством по охране культурного наследия, общественным интересам и не влечет ухудшения санитарно-гигиенического состояния среды обитания или рабочей среды человека. При этом, временное мероприятие поддержки не должно противоречить эстетическим параметрам градопланирования и в нем



должны предусматриваться условия эффективного сохранения/улучшения имеющейся инженерной, транспортной и зеленой инфраструктуры. Применение временного мероприятия поддержки, предусмотренного настоящей частью, допускается лишь:

- а) на земельных участках, выделенных/переданных с целью удовлетворения лиц, пострадавших от кооперативного жилищного строительства;
- б) при осуществлении проектов особого государственного или (и) муниципального значения, в случае соответствующего обоснования;
- в) с целью замещения аварийных зданий и сооружений (многоквартирные жилые дома или многоквартирные здания и сооружения, выполняющие функцию жилых помещений);
- г) с целью завершения объекта, который в порядке, установленном законодательством Грузии, признан незавершенным строительством.

24. Мэр муниципалитета города Батуми обращается в Сакребуло муниципалитета города Батуми по поводу применения временного мероприятия поддержки, предусмотренного частью 23 настоящей статьи, только в случае положительной рекомендации Сопроводительного совета. Порядок деятельности Сопроводительного совета утверждает Сакребуло муниципалитета города Батуми, а состав Сопроводительного совета определяет Мэр муниципалитета города Батуми.

25. В случае принятия Сакребуло муниципалитета города Батуми решения о применении временного мероприятия поддержки, предусмотренного частью 23 настоящей статьи, не менее 10% увеличенной в результате указанного мероприятия площади здания и сооружения должно быть зарегистрировано в качестве полезной площади в собственности муниципалитета города Батуми и использовано в социальных целях, в том числе, для замещения аварийных жилых домов. Указанная площадь регистрируется в собственности муниципалитета города Батуми без согласия собственника или (и) владельца разрешения на строительство.

Закон Грузии №4748 от 30 мая 2019 года – веб-страница, 30.05.2019 г.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №1520 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 06.05.2022 г.

Закон Грузии №1516 от 26 апреля 2022 года – веб-страница, 13.05.2022 г.

Закон Грузии №1712 от 23 июня 2022 года – веб-страница, 05.07.2022 г.

Закон Грузии №1896 от 7 октября 2022 года – веб-страница, 10.10.2022 г.

Закон Грузии №2032 от 16 ноября 2022 года – веб-страница, 25.11.2022 г.

Закон Грузии №4080 от 7 марта 2024 года – веб-страница, 14.03.2024 г.

Статья 141¹. Принятие решения о легализации объекта, построенного без разрешения или (и) с нарушением проекта, или его части

1. Орган, выдающий разрешение на строительство, правомочен осуществлять легализацию объекта, построенного до 1 января 2007 года без разрешения или (и) с нарушением проекта, или его части, а также определить срок для завершения объекта, начатого до 1 января 2007 года и незавершенного, и осуществить его последующую легализацию.



2. Порядок и условия легализации объекта, построенного без разрешения или (и) с нарушением проекта, или его части, а также срок завершения объекта, начатого до 1 января 2007 года и незавершенного, и порядок и условия его легализации утверждает Правительство Грузии.

Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Статья 141². Освобождение лиц, совершивших строительное правонарушение, от ответственности, возложенной за размещение на общественной территории или (и) прилегающей к ней территории, временного здания, сооружения – павильона без уведомления о строительстве или разрешения на строительство

1. Если на лицо, совершившее правонарушение в области строительства, до 1 января 2021 года была возложена ответственность за совершение правонарушения в области строительства, предусмотренного статьями 130–132 настоящего Кодекса и статьями 43 и 44 Кодекса о безопасности и свободном обороте продукта, что выражалось в размещении им на общественной территории или (и) на смежной с ней территории временного здания или сооружения – павильона без уведомления о строительстве или разрешения на строительство, но по состоянию на 1 января 2021 года сумма штрафа/пени им не уплачена или уплачена частично, лицо освобождается от обязательства по уплате суммы штрафа/пени или (и) неуплаченной части штрафа/пени, а если лицом, совершившим правонарушение в области строительства, было совершено правонарушение в области строительства до 1 января 2021 года, но в отношении него не начато производство по делу о правонарушении в области строительства или производство по делу о правонарушении в области строительства начато, но постановление не принято, лицо освобождается от обязательства по уплате суммы штрафа/пени, предусмотренного статьями 130–132 настоящего Кодекса и статьями 43 и 44 Кодекса о безопасности и свободном обороте продукта.

2. Орган, осуществляющий публичный надзор за строительством:

а) в отношении лиц, совершивших строительное правонарушение, на которых до 1 января 2021 года была возложена ответственность за совершение в области строительной деятельности строительного правонарушения, предусмотренного частью первой настоящей статьи, которыми по состоянию на 1 января 2021 года сумма штрафа/пени не уплачена или уплачена частично, объявляет утратившим силу постановление о наложении штрафа или (и) начислении пени на лиц, совершивших строительное правонарушение;

б) в отношении лиц, совершивших до 1 января 2021 года строительное правонарушение, предусмотренное частью первой настоящей статьи, в отношении которых не начато производство по делу о строительном правонарушении, не начинает производство по соответствующему делу, а если производство по делу о строительном правонарушении начато, но постановление не принято, принимает постановление о прекращении производства по делу о строительном правонарушении.

Закон Грузии №81 от 5 января 2021 года – веб-страница, 06.01.2021 г.

Закон Грузии №964 от 2 ноября 2021 года – веб-страница, 05.11.2021 г.

Статья 141³. Временный порядок приема в эксплуатацию строительства, произведенного с нарушением разрешительных условий в административных границах муниципалитета города Тбилиси

1. Орган публичного надзора за строительством уполномочен принимать в эксплуатацию находящиеся в административных границах муниципалитета города Тбилиси здания и сооружения, строительство которых завершено, в том числе, функционирующий независимо от комплекса зданий и сооружений объект, строительство которого завершено (далее – объект), на который было выдано разрешение на строительство и строительство которого производилось с нарушением согласованного архитектурного проекта (в том числе, с изменением параметров регулирования застройки, с нарушением функционального зонирования) или на несоответствующем земельном участке. Эта часть распространяется также на объект, на который не выдано разрешение на строительство, хотя его строительство производилось в ареале утвержденного плана регулирования застройки/детального плана застройки.



2. Прием в эксплуатацию касается объекта, на который выдано разрешение на строительство в административных границах муниципалитета города Тбилиси и строительство которого по состоянию на 18 августа 2020 года завершено, а также объекта, на который разрешение на строительство не выдано, хотя он расположен в ареале утвержденного плана регулирования застройки/детального плана застройки и его строительство по состоянию на 18 августа 2020 года завершено.
3. Для целей настоящей статьи объектом, строительство которого завершено, считается объект, строительные работы основной конструкционной системы и экстерьера которого, кроме работ по облицовке и благоустройству, завершены.
4. Заинтересованное лицо в целях приема объекта в эксплуатацию должно обращаться в орган публичного надзора за строительством в течение 2 лет после введения настоящей статьи в действие.
5. Заинтересованное лицо в целях приема объекта в эксплуатацию подает заявление в орган публичного надзора за строительством. К этому заявлению должна прилагаться следующая документация:
- а) топографический план, отражающий состояние объекта;
 - б) выписка из публичного реестра и обмерный чертеж соответствующего земельного участка, на котором показан объект, подлежащий приему в эксплуатацию;
 - в) архитектурный проект объекта и обмерный чертеж, отражающий состояние объекта;
 - г) фотоснимки объекта;
 - д) выданное аккредитованным органом инспектирования экспертное заключение, подтверждающее устойчивость несущих конструкций и сейсмостойкость объекта;
 - е) в случае необходимости – экспертное заключение о проекте, выданное аккредитованным органом инспектирования;
 - ж) в случае осуществления с нарушением работ по внутренней планировке или облицовке и благоустройству объекта – согласие соответствующих лиц;
 - з) при наличии количества автопарковок, предусмотренного обязательным, согласованным архитектурным проектом (в случае наличия такого обязательства по согласованному архитектурному проекту), а при отсутствии указанного проекта – в случае отсутствия количества автопарковок, предусмотренных законодательством Грузии для данного объекта, – согласие соответствующих лиц;
 - и) акты об испытаниях технологических устройств (лифта, эскалатора и других), размещенных на объекте.
6. Для целей подпунктов «ж» и «з» части 5 настоящей статьи необходимость наличия согласия соответствующих лиц и круг этих лиц определяются органом публичного надзора за строительством.
7. Заинтересованное лицо вправе осуществлять предусмотренные подпунктом «ж» части 5 настоящей статьи работы по облицовке и благоустройству по согласованию с муниципалитетом города Тбилиси в срок, составляющий 2 года после введения в действие настоящей статьи, что не требует дополнительного разрешения на строительство. Определенные настоящей частью работы, подлежащие осуществлению, должны соответствовать принципам согласованного архитектурного проекта, а при отсутствии разрешения на строительство – принципам другого согласованного архитектурного проекта, имеющегося в ареале утвержденного плана регулирования застройки/детального плана застройки (при наличии такого проекта).
8. В процессе приема объекта в эксплуатацию (кроме индивидуального жилого дома) для обеспечения равенства между лицами с ограниченными возможностями и другими лицами и устранения дискриминации должен учитываться принцип разумного приспособления.



9. После представления документации, определенной частью 5 настоящей статьи, в орган публичного надзора за строительством он подтверждает строительство, произведенное с нарушением, с учетом осуществленных строительных работ. Он обязан принять решение в соответствии с требованиями настоящей статьи о приеме объекта в эксплуатацию или об отказе в приеме объекта в эксплуатацию. Орган публичного надзора за строительством принимает предусмотренное настоящей частью решение в 6-месячный срок после подачи ему соответствующего заявления. В случае непринятия им соответствующего решения указанный срок продлевается на 6 месяцев. Нарушение органом публичного надзора за строительством срока, установленного для принятия решения, считается отказом в издании административно-правового акта о приеме объекта в эксплуатацию в соответствии с частью 2 статьи 177 Общего административного кодекса Грузии. Непринятие этого решения в указанный срок не ограничивает лицо в праве повторно подать в орган публичного надзора за строительством заявление о приеме объекта в эксплуатацию.

10. Прием объекта в эксплуатацию в соответствии с настоящей статьей не означает:

а) законность работ, осуществленных с нарушением межевой зоны;

б) освобождение от уплаты суммы, установленной за превышение коэффициента интенсивности застройки (к-2) земельного участка.

11. До приема объекта в эксплуатацию в целях обеспечения его безопасности или исходя из частных и публичных интересов, орган публичного надзора за строительством правомочен потребовать от заинтересованного лица предоставления дополнительной документации или выполнения соответствующих условий непосредственно в связи с приемом указанного объекта в эксплуатацию. Непредставление документации, требуемой в соответствии с настоящей частью, или невыполнение соответствующих условий может стать основанием для отказа в приеме объекта в эксплуатацию.

12. Правонарушитель в области строительства, на которого до введения настоящей статьи в действие была возложена ответственность за совершение правонарушений в области строительства, предусмотренных статьями 131 и 132 настоящего Кодекса и статьями 44 и 45 Кодекса о безопасности и свободном обороте продукта, в административных границах муниципалитета города Тбилиси (кроме неуплаты суммы, установленной за превышение коэффициента интенсивности застройки (к-2) земельного участка) и который не уплатил или частично не уплатил сумму штрафа/пени на момент введения в действие настоящей статьи, освобождается от обязательства по уплате суммы штрафа/пени или (и) его неоплаченной части, а правонарушитель в области строительства, который совершил правонарушения в области строительства, предусмотренные статьями 131 и 132 настоящего Кодекса и статьями 44 и 45 Кодекса о безопасности и свободном обороте продукта в административных границах муниципалитета города Тбилиси на момент введения в действие настоящей статьи (кроме неуплаты суммы, установленной за превышение коэффициента интенсивности застройки (к-2) земельного участка) и в отношении которого производство по делу о правонарушении в области строительства не начато или начато, но постановление не принято, освобождается от ответственности, предусмотренной статьями 131 и 132 настоящего Кодекса и статьями 44 и 45 Кодекса о безопасности и свободном обороте продукта.

13. Правонарушитель в области строительства, на которого до введения настоящей статьи в действие в соответствии с частью 3 статьи 126 настоящего Кодекса и частью 4 статьи 26 Кодекса о безопасности и свободном обороте продукта был наложен штраф в трехкратном размере за совершение правонарушений в области строительства в административных границах муниципалитета города Тбилиси, и им штраф не уплачен или уплачен частично, а также правонарушитель в области строительства, который подлежал наложению штрафа в трехкратном размере, определенного в соответствии с указанными статьями, и на которого на момент введения в действие настоящей статьи штраф не был наложен, освобождаются от обязательства по уплате штрафа в трехкратном размере или его неуплаченной части.

14. Орган публичного надзора за строительством:

а) в отношении правонарушителя в области строительства, на которого возложена ответственность до введения в действие настоящей статьи за совершение правонарушений в области строительства в административных границах муниципалитета города Тбилиси, предусмотренных частями 12 и 13



настоящей статьи, и которым не уплачена или частично не уплачена сумма штрафа/пени на момент введения в действие настоящей части, объявляет утратившим силу постановление о наложении штрафа на правонарушителя в области строительства или (и) о начислении пени на правонарушителя в области строительства;

б) в отношении правонарушителя в области строительства, который на момент введения в действие настоящей статьи совершил правонарушения в области строительной деятельности, предусмотренные частями 12 и 13 настоящей статьи, и в отношении которого не начато производство по делу о правонарушении в области строительства, не начнет производство по соответствующему делу, а если производство по делу о правонарушении в области строительства начато, но постановление не принято, принимает постановление о прекращении производства по начатому делу о правонарушении в области строительства.

15. Части 12–14 настоящей статьи распространяются только на лиц, осуществлявших строительную деятельность с нарушением закона на объектах, которые будут приняты в эксплуатацию в соответствии с настоящей статьей.

16. Действие настоящей статьи не распространяется на:

а) здания и сооружения V класса;

б) недвижимые памятники, определенные Законом Грузии «О культурном наследии»;

в) субъекты, деятельность которых в соответствии с Кодексом о природоохранной оценке подлежит проведению оценки воздействия на окружающую среду;

г) субъекты, осуществляющие деятельность, предусмотренную постановлением Правительства Грузии «Об утверждении природоохранных технических регламентов».

17. Для целей настоящей статьи заинтересованным лицом может быть первоначальный собственник/заказчик, а также любое другое заинтересованное лицо, законный интерес которого подтверждается как индивидуально, так и в форме общего/раздельного права/интереса.

Закон Грузии №722 от 12 июля 2021 года – веб-страница, 14.07.2021 г.

Статья 141⁴. Освобождение от ответственности, возложенной за непредставление в установленном порядке этапного протокола при строительстве индивидуального жилого дома

1. Лицо, совершившее правонарушение в области строительства, на которое до введения настоящей статьи в действие возложена ответственность за непредставление при строительстве индивидуального жилого дома соответствующему органу публичного надзора за строительством этапного протокола и которым на момент введения настоящей статьи в действие сумма штрафа/пени не уплачена или уплачена частично, освобождается от обязательства по уплате суммы штрафа/пени или (и) неуплаченной части штрафа/пени. От ответственности освобождается также лицо, совершившее правонарушение в области строительства, которое при строительстве индивидуального жилого дома не представило соответствующему органу публичного надзора за строительством этапный протокол и производство по делу о правонарушении в области строительства в отношении которого не начато или производство по делу о правонарушении в области строительства начато, но постановление не принято.

2. Орган публичного надзора за строительством:

а) в отношении лица, совершившего правонарушение в области строительства, на которое до введения настоящей статьи в действие возложена ответственность за совершение правонарушения в области строительства, предусмотренного частью первой настоящей статьи, в области строительной деятельности и которым на момент введения настоящей части в действие сумма штрафа/пени не уплачена или уплачена частично, объявляет утратившим силу постановление о наложении штрафа на лицо, совершившее правонарушение в области строительства, или (и) о начислении правонарушителю пени;



б) в отношении лица, совершившего правонарушение в области строительства, которым на момент введения настоящей статьи в действие совершено правонарушение в области строительства, предусмотренное частью первой настоящей статьи, и в отношении которого не начато производство по делу о правонарушении в области строительства, не начинается производство по соответствующему делу, а если производство по делу о правонарушении в области строительства начато, но постановление не принято, принимает постановление о прекращении начатого производства по делу о правонарушении в области строительства.

Закон Грузии №964 от 2 ноября 2021 года – веб-страница, 05.11.2021 г.

Статья 141⁵. Временный порядок освобождения от ответственности, определенной за непредставление в установленном порядке этапного протокола при строительстве зданий и сооружений

1. За непредставление в установленном порядке соответствующему органу публичного надзора за строительством этапного протокола при строительстве здания и сооружения на лицо, совершившее правонарушение в области строительства, до 31 декабря 2025 года не возлагается ответственность, предусмотренная статьей 132 настоящего Кодекса.

2. Лицо, совершившее правонарушение в области строительства, на которое до 1 января 2024 года возложена ответственность за непредставление в установленном порядке при строительстве здания и сооружения соответствующему органу публичного надзора за строительством этапного протокола и которым до 1 января 2024 года сумма штрафа/пени не уплачена или уплачена частично, освобождается от обязательства по уплате суммы штрафа/пени или (и) неуплаченной части штрафа/пени. От ответственности освобождается также лицо, совершившее правонарушение в области строительства, которое при строительстве здания и сооружения не представило соответствующему органу публичного надзора за строительством этапный протокол и в отношении которого производство по делу о правонарушении в области строительства не начато или производство по делу о правонарушении в области строительства начато, но постановление не принято.

3. Орган публичного надзора за строительством:

а) в отношении лица, совершившего правонарушение в области строительства, на которое до 1 января 2024 года возложена ответственность за совершение правонарушения в области строительства, предусмотренного частью первой настоящей статьи, в области строительной деятельности и которым до 1 января 2024 года сумма штрафа/пени не уплачена или уплачена частично, объявляет утратившим силу постановление о наложении штрафа на лицо, совершившее правонарушение в области строительства, или (и) о начислении нарушителю пени;

б) в отношении лица, совершившего правонарушение в области строительства, которым до 1 января 2024 года совершено правонарушение в области строительства, предусмотренное частью первой настоящей статьи, и в отношении которого не начато производство по делу о правонарушении в области строительства, не начинается производство по соответствующему делу, а если производство по делу о правонарушении в области строительства начато, но постановление не принято, принимает постановление о прекращении начатого производства по делу о правонарушении в области строительства.

Закон Грузии №964 от 2 ноября 2021 года – веб-страница, 05.11.2021 г.

Закон Грузии №1486 от 12 апреля 2022 года – веб-страница, 19.04.2022 г.

Закон Грузии №3899 от 13 декабря 2023 года – веб-страница, 25.12.2023 г.

Статья 141⁶. Временные мероприятия поддержки демонтажа многоквартирных жилых или (и) многофункциональных аварийных домов в пределах административных границ муниципалитета города Батуми и строительства вместо них новых многоквартирных жилых или (и) многофункциональных домов в рамках государственной/ муниципальной целевой программы до 1 января 2027 года



1. Если многоквартирные жилые или (и) многофункциональные дома, находящиеся в пределах административных границ муниципалитета города Батуми, являются аварийными и не подлежат укреплению, что подтверждено соответствующим экспертным заключением, согласно которому наличие указанных домов создает угрозу здоровью или (и) жизни людей, такие дома подлежат демонтажу, а вместо них в рамках государственной/муниципальной целевой программы в случае положительной рекомендации Сопроводительного совета по решению Мэра муниципалитета города Батуми в качестве временных мероприятий поддержки строительства новых многоквартирных жилых или (и) многофункциональных домов допускается превышение предельных показателей максимального коэффициента застройки или (и) максимального коэффициента интенсивности застройки земельного участка без детального плана застройки, а также утверждение строительной документации на условиях, отличающихся от условий, предусмотренных требованиями, установленными законодательством Грузии (максимальная высота зданий и сооружений, функциональная зона и ее регламент, требования, предусмотренные планировочным заданием утвержденного плана регулирования застройки/планом регулирования застройки, требования, предусмотренные условиями по использованию земельных участков под строительство, требования, предусмотренные архитектурно-строительным проектом, транспортные регуляции и регуляции озеленения, порядок размещения межевой зоны и зданий и сооружений, количество автостоянок и другие требования, за исключением регуляций, определенных законодательством по охране культурного наследия) или внесение в нее изменений, при этом для компенсации временных мероприятий поддержки возможно применение других мероприятий.

2. Временные мероприятия поддержки, предусмотренные частью первой настоящей статьи, могут применяться, если это не будет противоречить общественным интересам и не вызовет ухудшения санитарно-гигиенического состояния жизненной среды и рабочей среды человека. При этом следует учитывать эстетические параметры градопланирования и условия эффективного сохранения/улучшения имеющейся инженерной, транспортной и зеленой инфраструктуры.

3. Мэр муниципалитета города Батуми принимает решение о применении временного мероприятия поддержки, предусмотренного частью первой настоящей статьи, только в случае положительной рекомендации Сопроводительного совета. Порядок деятельности Сопроводительного совета утверждает Сакребуло муниципалитета города Батуми, а состав Сопроводительного совета определяет Мэр муниципалитета города Батуми.

Закон Грузии №1712 от 23 июня 2022 года – веб-страница, 05.07.2022 г.

Статья 141⁷. Временный порядок приема в эксплуатацию строительства, произведенного с нарушением разрешительных условий в административных границах муниципалитета города Батуми

1. Орган публичного надзора за строительством правомочен принимать в эксплуатацию находящиеся в административных границах муниципалитета города Батуми здания и сооружения, строительство которых завершено, в том числе, функционирующий независимо от комплекса зданий и сооружений объект, строительство которого завершено (далее – объект), на который было выдано разрешение на строительство и строительство которого производилось с нарушением согласованного архитектурного проекта (в том числе, с изменением параметров регулирования застройки, с нарушением функционального зонирования) или на несоответствующем земельном участке. Указанная часть распространяется также на объект, на который не выдано разрешение на строительство, хотя его строительство производилось в ареале утвержденного плана регулирования застройки/детального плана застройки, а также на индивидуальный жилой дом, расположенный на земельном участке, находящемся в частной собственности (за исключением объекта коммерческого назначения и объекта, построенного в ареале, определенном Сакребуло муниципалитета города Батуми после введения в действие настоящей статьи), характеристики которого не отличаются от характеристик зданий и сооружений II класса и строительство которого осуществлялось без разрешения на строительство или уведомления о строительстве.

2. Прием в эксплуатацию касается объекта, на который выдано разрешение на строительство в административных границах муниципалитета города Батуми и строительство которого по состоянию на 26 сентября 2022 года завершено, а также объекта, разрешение на строительство которого не выдано, хотя он расположен в ареале утвержденного плана регулирования застройки/детального плана застройки и его



строительство по состоянию на 26 сентября 2022 года завершено. Прием в эксплуатацию также касается индивидуального жилого дома, расположенного на земельном участке, находящемся в частной собственности (за исключением объекта коммерческого назначения и объекта, построенного в ареале, определенном Сакребуло муниципалитета города Батуми после введения в действие настоящей статьи), характеристики которого не отличаются от характеристик зданий и сооружений II класса и разрешение на строительство которого не выдано и строительство которого по состоянию на 26 сентября 2022 года завершено.

3. Для целей настоящей статьи объектом, строительство которого завершено, считается объект, строительные работы по основной конструктивной системе и экстерьеру которого, кроме работ по облицовке и благоустройству, завершены.

4. Заинтересованное лицо в целях приема объекта в эксплуатацию должно обратиться в орган публичного надзора за строительством в 2-летний срок после введения настоящей статьи в действие.

5. Заинтересованное лицо в целях приема объекта в эксплуатацию подает заявление в орган публичного надзора за строительством. К этому заявлению должна прилагаться следующая документация:

а) топографический план, отражающий состояние объекта;

б) выписка из публичного реестра и обмерный чертеж соответствующего земельного участка, на котором показан объект, подлежащий приему в эксплуатацию;

в) архитектурный проект объекта и обмерный чертеж, отражающий состояние объекта;

г) фотоснимки объекта;

д) выданное аккредитованным органом инспектирования экспертное заключение, подтверждающее устойчивость несущих конструкций и сейсмостойкость объекта;

е) в случае необходимости – экспертное заключение на проект, выданное аккредитованным органом инспектирования;

ж) в случае осуществления с нарушением работ по внутренней планировке или облицовке и благоустройству объекта – согласие соответствующих лиц;

з) при наличии обязательного количества автопарковок, предусмотренного согласованным архитектурным проектом (в случае наличия такого обязательства по согласованному архитектурному проекту), а при отсутствии указанного проекта – в случае отсутствия количества автопарковок, предусмотренных законодательством Грузии для данного объекта, – согласие соответствующих лиц;

и) акты об испытаниях технологических устройств (лифта, эскалатора и других), размещенных на объекте;

к) в случае с коммерческим объектом, характеристики которого отличаются от характеристик зданий и сооружений II класса, – заключение о соответствии требованиям пожарной безопасности, действующим на момент выдачи соответствующего разрешения на строительство.

6. Для целей подпунктов «ж» и «з» части 5 настоящей статьи необходимость наличия согласия соответствующих лиц и круг этих лиц определяются органом публичного надзора за строительством.

7. Заинтересованное лицо вправе осуществлять предусмотренные подпунктом «ж» части 5 настоящей статьи работы по облицовке и благоустройству по согласованию с муниципалитетом города Батуми в срок, составляющий 2 года после введения в действие настоящей статьи, что не требует дополнительного разрешения на строительство. Определенные настоящей частью работы, подлежащие осуществлению, должны соответствовать принципам согласованного архитектурного проекта, а при отсутствии разрешения на строительство – принципам другого согласованного архитектурного проекта, находящегося в ареале утвержденного плана регулирования застройки/детального плана застройки (при наличии такого проекта).



8. В процессе приема объекта в эксплуатацию (кроме индивидуального жилого дома) для обеспечения равенства между лицами с ограниченными возможностями и другими лицами и устранения дискриминации должен учитываться принцип разумного приспособления.

9. После представления документации, определенной частью 5 настоящей статьи, в орган публичного надзора за строительством он подтверждает строительство, произведенное с нарушением, с учетом осуществленных строительных работ. Он обязан в соответствии с требованиями настоящей статьи принять решение о приеме объекта в эксплуатацию или об отказе в приеме объекта в эксплуатацию. Орган публичного надзора за строительством принимает предусмотренное настоящей частью решение в 6-месячный срок после подачи ему соответствующего заявления. В случае непринятия им соответствующего решения указанный срок продлевается на 6 месяцев. Орган публичного надзора за строительством правомочен устанавливать соответствующие недостатки не более 2 раз в течение 6-месячного срока, определенного настоящей частью, сообщить об этом заявителю и определить срок для устранения им указанных недостатков. Нарушение органом публичного надзора за строительством срока, установленного для принятия решения, считается отказом в издании административно-правового акта о приеме объекта в эксплуатацию в соответствии с частью 2 статьи 177 Общего административного кодекса Грузии. Непринятие этого решения в указанный срок не ограничивает лицо в праве повторно подать заявление в орган публичного надзора за строительством с целью приема объекта в эксплуатацию.

10. Прием объекта в эксплуатацию в соответствии с настоящей статьей не означает:

а) законность работ, осуществленных с нарушением межевой зоны;

б) освобождение от уплаты суммы, установленной за превышение коэффициента интенсивности застройки (к-2) земельного участка.

11. До приема объекта в эксплуатацию в целях обеспечения его безопасности или исходя из частных и публичных интересов, орган публичного надзора за строительством правомочен потребовать от заинтересованного лица предоставления дополнительной документации или выполнения соответствующих условий непосредственно в связи с приемом указанного объекта в эксплуатацию. Непредставление документации, требуемой в соответствии с настоящей частью, или невыполнение соответствующих условий может стать основанием для отказа в приеме объекта в эксплуатацию.

12. Правонарушитель в области строительства, на которого до введения в действие настоящей статьи была возложена ответственность за совершение правонарушений в области строительства, предусмотренных статьями 130–132 настоящего Кодекса и статьями 43–45 Кодекса о безопасности и свободном обороте продукта, в административных границах муниципалитета города Батуми (кроме неуплаты суммы, установленной за превышение коэффициента интенсивности застройки (к-2) земельного участка) и который не уплатил или уплатил частично сумму штрафа/пени на момент введения в действие настоящей статьи, освобождается от обязательства по уплате суммы штрафа/пени или (и) его неоплаченной части, а правонарушитель в области строительства, который совершил правонарушения в области строительства, предусмотренные статьями 130–132 настоящего Кодекса и статьями 43–45 Кодекса о безопасности и свободном обороте продукта в административных границах муниципалитета города Батуми на момент введения в действие настоящей статьи (кроме неуплаты суммы, установленной за превышение коэффициента интенсивности застройки (к-2) земельного участка) и в отношении которого производство по делу о правонарушении в области строительства не начато или начато, но постановление не принято, освобождается от ответственности, предусмотренной статьями 130–132 настоящего Кодекса и статьями 43–45 Кодекса о безопасности и свободном обороте продукта.

13. Правонарушитель в области строительства, на которого до введения в действие настоящей статьи в соответствии с частью 3 статьи 126 настоящего Кодекса и частью 4 статьи 26 Кодекса о безопасности и свободном обороте продукта был наложен штраф в трехкратном размере за совершение правонарушения в области строительства в административных границах муниципалитета города Батуми, и штраф им не уплачен или уплачен частично, а также правонарушитель в области строительства, который подлежал наложению штрафа в трехкратном размере, определенного указанными статьями, и на которого на момент введения в действие настоящей статьи штраф не был наложен, освобождается от обязательства по уплате



штрафа в трехкратном размере или его неуплаченной части.

14. Орган публичного надзора за строительством:

а) в отношении правонарушителя в области строительства, на которого возложена ответственность до введения в действие настоящей статьи за совершение правонарушения в области строительства в административных границах муниципалитета города Батуми, предусмотренного частями 12 и 13 настоящей статьи, и которым сумма штрафа/пени на момент введения в действие настоящей части не уплачена или уплачена частично, объявляет утратившим силу постановление о наложении штрафа на правонарушителя в области строительства или (и) о начислении пени на правонарушителя в области строительства;

б) в отношении правонарушителя в области строительства, который на момент введения в действие настоящей статьи совершил правонарушение в области строительной деятельности, предусмотренное частями 12 и 13 настоящей статьи, и в отношении которого не начато производство по делу о правонарушении в области строительства, не начнет производство по соответствующему делу, а если производство по делу о правонарушении в области строительства начато, но постановление не принято, принимает постановление о прекращении производства по начатому делу о правонарушении в области строительства.

15. Части 12–14 настоящей статьи распространяются только на лиц, осуществлявших строительную деятельность с нарушением закона на объектах, которые будут приняты в эксплуатацию в соответствии с настоящей статьей.

16. Действие настоящей статьи не распространяется:

а) на здания и сооружения V класса;

б) на недвижимые памятники, определенные Законом Грузии «О культурном наследии»;

в) на субъекты, деятельность которых согласно Кодексу о природоохранной оценке подлежит проведению оценки воздействия на окружающую среду;

г) на субъекты, осуществляющие деятельность, предусмотренную постановлением Правительства Грузии «Об утверждении природоохранных технических регламентов».

17. Для целей настоящей статьи заинтересованным лицом может быть первоначальный собственник/заказчик, а также любое другое заинтересованное лицо, законный интерес которого подтверждается как индивидуально, так и в форме общего/раздельного права/интереса.

Закон Грузии №2990 от 31 мая 2023 года – веб-страница, 16.06.2023 г.

Статья 141⁸. Законность строительства индивидуальных жилых домов и вспомогательных зданий, и сооружений, построенных без разрешения или (и) с нарушением проекта

1. Индивидуальный жилой дом со вспомогательными зданиями и сооружениями (в случае их наличия), построенный до 1 декабря 2023 года без разрешения или (и) с нарушением проекта, на земельном участке, находящемся в собственности физического лица, кроме объектов, расположенных в географических ареалах, и в административных границах муниципалитета города Тбилиси, определенных Правительством Грузии, для целей настоящей статьи, не требует легализации и считается законным.

2. Действие части первой настоящей статьи распространяется также на размещенный на земельном участке индивидуальный жилой дом со вспомогательными зданиями и сооружениями (при их наличии), построенный до 1 декабря 2023 года без разрешения или (и) с нарушением проекта, на который регистрируется право собственности физического лица в соответствии с Законом Грузии «О совершенствовании порядка системной и спорадической регистрации прав на земельные участки и кадастровых данных».



3. В случае, предусмотренном частью первой настоящей статьи, факт строительства объекта до 1 декабря 2023 года удостоверяется согласием собственника/собственников 2 смежных или 3 несмежных земельных участков, расположенных в том же регистрационном блоке, или надлежащей информацией, выданной муниципалитетом, если данными, хранящимися в Национальном агентстве публичного реестра, или ортофотосъемкой (аэрофотосъемкой) не будет установлен факт, противоречащий указанному.

4. В ходе административного производства по делу о строительном правонарушении орган публичного надзора за строительством принимает постановление о прекращении дела о строительном правонарушении, если строительство объекта в соответствии с настоящей статьей считается законным.

5. Для целей настоящей статьи индивидуальным жилым домом признается отдельно стоящий предмет индивидуальной собственности, имеющий не более трех надземных этажей (кроме мансарды) – здание с функцией жилища, которое может представлять собой совокупность смежных помещений, объединенных (взаимосвязанных) в 1 конструктивную систему, что создает перекрытое пространство и ограничено стенами или (и) другими ограждающими конструкциями. Индивидуальным жилым домом считается также дом, который состоит не более чем из 2 предметов индивидуальной собственности.

6. Действие настоящей статьи не распространяется на здания и сооружения, степень аварийности которых создает угрозу жизни или (и) здоровью человека, на основании чего уполномоченным органом принято решение об обеспечении соответствия здания и сооружения строительным нормам или о его демонтаже.

7. Действие настоящей статьи распространяется на налагаемый штраф и начисленную пеню в соответствии с главой XV настоящего Кодекса за совершение соответствующего строительного правонарушения, – которые не были выплачены на момент введения в действие настоящей статьи.

8. Действие настоящей статьи не влияет на ведущееся гражданское или (и) уголовное судопроизводство в связи с объектом, построенным без разрешения или (и) с нарушением проекта.

9. Дополнительные критерии признания законными индивидуальных жилых домов, расположенных в географических ареалах, предусмотренных частью первой настоящей статьи, утверждаются постановлением Правительства Грузии.

Закон Грузии №4017 от 15 декабря 2023 года – веб-страница, 28.12.2023 г.

Статья 141⁹. Освобождение от ответственности, установленной за совершение некоторых правонарушений в области строительства, предусмотренных статьями 131 и 132 настоящего Кодекса

1. Правонарушитель в области строительства, привлеченный к ответственности в период с 11 января 2024 года и до введения настоящей статьи в действие за совершение правонарушения в области строительства, предусмотренного частями 1¹, 1², 2¹ и 3¹ статьи 131 и подпунктами «в» и «г» части 1¹ и частью 1² статьи 132 настоящего Кодекса, которым до задействия настоящей статьи не уплачена или частично уплачена сумма штрафа/пени, освобождается от обязательства по уплате суммы штрафа/пени или (и) ее неуплаченной части. От соответствующей ответственности освобождается также правонарушитель в области строительства, в отношении которого в период с 11 января 2024 года и до введения настоящей статьи в действие начато производство по делу о правонарушении в области строительства в связи с правонарушением в области строительства, предусмотренным частями 1¹, 1², 2¹ и 3¹ статьи 131 и подпунктами «в» и «г» части 1¹ и частью 1² статьи 132 настоящего Кодекса, но постановление не принято.

2. Орган, осуществляющий публичный надзор за строительством:

а) в отношении правонарушителя в области строительства, привлеченного к ответственности до 1 июля 2024 года за совершение правонарушения в области строительства, предусмотренного частями 1¹, 1², 2¹ и 3¹ статьи 131 и подпунктами «в» и «г» части 1¹ и частью 1² статьи 132 настоящего Кодекса, в период с 11 января 2024 года и до 1 июля 2024 года, которым до 1 июля 2024 года не уплачена или частично уплачена сумма штрафа/пени, объявляет утратившим силу постановление о наложении штрафа на правонарушителя



в области строительства или (и) о начислении пени правонарушителю в области строительства;

б) в отношении правонарушителя в области строительства, в отношении которого в период с 11 января 2024 года и до 1 июля 2024 года начато производство по делу о правонарушении в области строительства в связи с правонарушением в области строительства, предусмотренным частями 1¹, 1², 2¹ и 3¹ статьи 131 и подпунктами «в» и «г» части 1¹ и частью 1² статьи 132 настоящего Кодекса, но постановление не принято, принимает постановление о прекращении производства по делу о правонарушении в области строительства.

3. Орган, осуществляющий публичный надзор за строительством, осуществляет мероприятия, предусмотренные примечанием к статье 112 настоящего Кодекса, в отношении лица, совершившего правонарушение в области строительства, в отношении которого в соответствии с настоящей статьей объявлено утратившим силу постановление о наложении штрафа на правонарушителя в области строительства или (и) о начислении пени правонарушителю в области строительства либо принято постановление о прекращении начатого производства по делу о правонарушении в области строительства.

Закон Грузии №4279 от 13 июня 2024 года – веб-страница, 27.06.2024 г.

Статья 142. Подзаконные нормативные акты, подлежащие принятию

1. В связи с введением настоящего Кодекса в действие Правительству Грузии принять следующие постановления:

а) О Порядке разработки плана пространственного планирования и градостроительного плана;

б) Об основных положениях использования территорий и регулирования застройки;

в) О порядке и условиях выдачи разрешения на строительство и приема зданий и сооружений в эксплуатацию;

г) Об информационной системе пространственного планирования;

д) Об организации строительства и безопасности строительства;

е) Об определении порядка и условий установления концептуального соответствия инфраструктурных или (и) иных, схожих строительных проектов, влияющих на пространственное планирование Грузии;

ж) Об утверждении технического регламента о строительных продуктах;

з) (искл. – 20.12.2019, №5693);

и) О порядке ведения документации, отражающей процесс строительства, лицом, осуществляющим строительство;

к) О минимальных требованиях к инсоляции зданий и сооружений;

л) О порядке сертификации архитекторов, инженеров-строителей и экспертов, осуществляющих технический надзор за строительством;

м) О порядке инспектирования строительного объекта аккредитованным органом инспектирования и сертифицированным экспертом и страховании их ответственности;

н) (искл. – 20.12.2019, №5693);

о) О временном порядке осуществления экспертной оценки разрешительной документации и технического надзора.



2. Подзаконные нормативные акты, определенные подпунктами «а»–«в», «ж» и «о» части первой настоящей статьи, принять до 3 июня 2019 года.
3. Подзаконный нормативный акт, определенный подпунктом «к» части первой настоящей статьи, принять до 30 декабря 2021 года.
4. Подзаконный нормативный акт, определенный подпунктом «л» части первой настоящей статьи, принять до 1 марта 2022 года.
5. Подзаконный нормативный акт, определенный подпунктом «и» части первой настоящей статьи, принять до 1 апреля 2020 года.
6. Подзаконные нормативные акты, определенные подпунктами «д» и «е» части первой настоящей статьи, принять до 1 мая 2020 года.
7. Подзаконный нормативный акт, определенный подпунктом «м» части первой настоящей статьи, принять до 1 марта 2022 года.
8. Подзаконный нормативный акт, определенный подпунктом «г» части первой настоящей статьи, принять до 1 января 2022 года.
9. При разработке подзаконного нормативного акта, определенного подпунктом «д» части первой настоящей статьи, учитывать требования Директивы Евросоюза 92/57/ЕЕС.
10. При разработке подзаконного нормативного акта, определенного подпунктом «ж» части первой настоящей статьи, учитывать требования, определенные Регулацией Евросоюза 305/2011.
11. Правительству Грузии до 3 июня 2019 года обеспечить соответствие надлежащих нормативных актов настоящему Кодексу.
12. Правительству Грузии до 1 июня 2019 года обеспечить представление Парламенту Грузии проекта Закона Грузии об энергоэффективности зданий.

Закон Грузии №4748 от 30 мая 2019 года – веб-страница, 30.05.2019 г.

Статья 143. Нормативный акт, утративший силу

С 3 июня 2019 года объявить утратившим силу Закон Грузии «Об основах пространственного устройства и градостроительства» от 2 июня 2005 года (Сакартвелოს საკანონმდებლო მაცნე, № 30, 24.06.2005, ст.186).

Статья 144. Введение Кодекса в действие

1. Настоящий Кодекс, за исключением статей первой–141 настоящего Кодекса, ввести в действие по опубликовании.
2. Статьи первую–13, 15–21, 23–139 и 141 настоящего Кодекса ввести в действие с 3 июня 2019 года.
3. Статью 22 настоящего Кодекса ввести в действие с 1 мая 2020 года.
4. Статью 140 настоящего Кодекса ввести в действие с 1 октября 2022 года.
5. Статью 14 настоящего Кодекса ввести в действие с 1 января 2022 года.
6. Действие части первой статьи 88 настоящего Кодекса приостановить до 31 декабря 2024 года.
7. Действие статьи 140 приостановить до 1 декабря 2025 года.



Закон Грузии №5693 от 20 декабря 2019 года – веб-страница, 26.12.2019 г.

Закон Грузии №1896 от 7 октября 2022 года – веб-страница, 10.10.2022 г.

Закон Грузии №4080 от 7 марта 2024 года – веб-страница, 14.03.2024 г.

Президент Грузии Георгий Маргвелашвили

Кутаиси

20 июля 2018 г.

№ 3213-რს

