საქართველოს კანონი
სამშენებლო საქმიანობის შესახებ

თავი I. დებულებანი

მუხლი 1. კანონის რეგულირების სფერო

1. ეს კანონი განსაზღვრავს საქართველოს ტერიტორიაზე სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა შორის ურთიერთობების სამართლებრივ, ორგანიზაციულ და ეკონომიკურ თავისებურებებს, ადგენს ამ საქმიანობასთან დაკავშირებული ნორმების დაცვისა და რეგულირების მექანიზმს.

2. სამშენებლო საქმიანობა საქართველოში, რომელიც მიმართულია ეროვნული მეურნეობის ყველა დარგის განვითარებისაკენ, მოსახლეობის საბინაო-კომუნალური, კულტურულ-საყოფაცხოვრებო და სოციალური პირობების გაუმჯობესებისაკენ, წარმოადგენს დარგთაშორის საქმიანობას.

მუხლი 2. კანონის მიზნები

კანონის მიზნებია:

ა) სამშენებლო კომპლექსის ეფექტიანი ფუნქციონირების უზრუნველყოფა; ქვეყნის ეკონომიკური პოტენციალის ამაღლება; საქართველოს ეროვნული მეურნეობის დარგების განვითარებისათვის ხელის შეწყობა; მოსახლეობის სოციალური და კულტურულ-საყოფაცხოვრებო დონის გაუმჯობესება;

ბ) სამშენებლო საქმიანობის ძირითადი ამოცანების შესრულება, კონკურენტული გარემოს შექმნისათვის ხელშეწყობა;

გ) სამშენებლო პროდუქციის ხარისხის, მისი საიმედოობის ფუნქციური დანიშნულებისადმი სრული შესაბამისობა, ეროვნული და თანამედროვე არქიტექტურულ-ესთეტიკური სახის უზრუნველყოფა გარემოსა და მისი ცალკეული კომპონენტების გათვალისწინებით.

მუხლი 3. ტერმინთა განმარტება

ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) საპროექტო-საძიებო სამუშაოები – ტოპოგრაფიულ, გეოლოგიურ, ჰიდროგეოლოგიურ, ლაბორატორიულ კვლევებთან, მშენებლობასთან, რეკონსტრუქციასთან, კაპიტალურ შეკეთებასთან, აღდგენასთან, რესტავრაციასთან და საწარმოთა ახალი ტექნოლოგიებით აღჭურვასთან დაკავშირებული კომპლექსური ტექნიკური დოკუმენტაცია;

ბ) სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები – მშენებლობის, კაპიტალური შეკეთების, რეკონსტრუქციის, საწარმოთა ახალი ტექნოლოგიებით აღჭურვის, აღდგენითი და სარესტავრაციო სამუშაოები;

გ) სამშენებლო კომპლექსი – სამშენებლო საქმიანობის განმახორციელებელი სამეცნიერო-კვლევითი, საპროექტო-საძიებო, სამშენებლო-სამონტაჟო, საშენი მასალებისა და ნაკეთობების, სპეციალიზებული მექანიზაციისა და ტრანსპორტის საჯარო სამართლის იურიდიულ და კერძო სამართლის იურიდიულ და ფიზიკურ პირთა ერთობლიობა;

დ) სამშენებლო საქმიანობა – ხელშეკრულებით გათვალისწინებული, მშენებლობადამთავრებული შენობა-ნაგებობების მენაშენისათვის გადასაცემად (ჩასაბარებლად) დამკვეთისა და სამშენებლო კომპლექსის ყველა მონაწილის მოქმედების ერთობლიობა;

ე) კაპიტალური ხარჯები (ძირითადი კაპიტალის შეძენა) – სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად სახელმწიფო დაკვეთებით ანდა ფიზიკური ან იურიდიული პირების მიერ გაწეული ხარჯები;

ვ) მენაშენე – საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, კერძო სამართლის იურიდიული ან ფიზიკური პირი, რომელსაც ხელშეკრულების საფუძველზე, დამკვეთის მეშვეობით ან უშუალოდ, ურთიერთობა აქვს წინასაპროექტო, საპროექტო, სამშენებლო-სამონტაჟო და გამშვებ-გასამართი სამუშაოების შემსრულებელ მენარდესთან და რომლისგანაც მას საექსპლუატაციოდ გადაეცემა დასრულებული ობიექტი ან მისი ნაწილი;

ზ) დამკვეთი – საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, კერძო სამართლის იურიდიული ან ფიზიკური პირი, რომელსაც მენაშენისაგან ხელშეკრულებით დელეგირებული აქვს მშენებლობის პროცესთან დაკავშირებულ იურიდიულ ან მეწარმე ფიზიკურ პირთან უშუალო ურთიერთობის განხორციელების ფუნქციები;

თ) მენარდე – იურიდიული ან მეწარმე ფიზიკური პირი, რომელიც ასრულებს წინასაპროექტო, საპროექტო-საძიებო, სამშენებლო-სამონტაჟო და გამშვებ-გასამართ სამუშაოებს, დადგენილი წესით მიღებული აქვს საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობის ლიცენზია და პასუხისმგებელია მის და ქვემენარდის მიერ წარმოებულ სამუშაოებზე;

ი) ქვემენარდე – იურიდიული ან მეწარმე ფიზიკური პირი, რომელიც ხელშეკრულებით დაკავშირებულია მენარდესთან სამუშაოს გარკვეული ნაწილის შესრულებაზე და რომელსაც მიღებული აქვს საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობის ლიცენზია;

კ) სერტიფიკატი – კანონმდებლობის საფუძველზე მშენებლობაში სერტიფიკაციის სისტემის წესების შესაბამისად გაცემული დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს, რომ სერტიფიკაციას დაქვემდებარებული პროდუქცია შეესაბამება კონკრეტულ სტანდარტს;

ლ) ლიცენზია – კანონმდებლობის შესაბამისად მიღებული სახელმწიფო ორგანოს სპეციალური ნებართვა,

რომელიც მის მფლობელს აძლევს უფლებას განსაზღვრული პირობების დაცვით განახორციელოს საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობა;

მ) არქიტექტურულ - სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო – საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტო, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების აღმასრულებელი ხელისუფლების უფლებამოსილი დაწესებულებების არქიტექტურულ - სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოები და ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების არქიტექტურულ - სამშენებლო საქმიანობაზე ზედამხედველობის უფლებამოსილი ორგანოები, რომლებიც თავიანთ საქმიანობას ახორციელებენ საქართველოს კანონმდებლობით მინიჭებული უფლებამოსილების ფარგლებში;

ნ) საექსპლუატაციოდ მიმღები კომისია – დადგენილი წესით შექმნილი და დამტკიცებული სპეციალისტების ჯგუფი, რომლის ამოცანაა მშენებლობადამთავრებული შენობებისა და ნაგებობების საექსპლუატაციოდ მზადყოფნის დადგენა შესაბამისი დოკუმენტით.

საქართველოს 2008 წლის 23 დეკემბრის კანონი №829 - სსმ I, №40, 29.12.2008 წ., მუხ.286
საქართველოს 2009 წლის 4 დეკემბრის კანონი №2264 - სსმ I, №45, 21.12.2009 წ., მუხ.333
საქართველოს 2010 წლის 23 მარტის კანონი №2804 - სსმ I, №20, 19.04.2010 წ., მუხ.109
საქართველოს 2011 წლის 22 მარტის კანონი №4469 -ვებგვერდი,01.04.2011წ.
საქართველოს 2012 წლის 8 მაისის კანონი №6166 - ვებგვერდი, 25.05.2012წ.

თავი II. სამშენებლო საქმიანობის განხორციელება

მუხლი 4. დაფინანსების წყაროები

სამშენებლო საქმიანობა ხორციელდება:
ა) სახელმწიფო კაპიტალური ხარჯებით;
ბ) კერძო კაპიტალური ხარჯებით;
გ) ერთობლივი კაპიტალური ხარჯებით;
დ) კანონმდებლობით ნებადართული სხვა სახსრებით.

მუხლი 5. სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეები

სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეები არიან: მენაშენე, დამკვეთი, მენარდე, ქვემენარდე და სამშენებლო კომპლექსთან დაკავშირებული სამეცნიერო-კვლევითი ორგანიზაციები.

მუხლი 6. სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა ვალდებულებანი

1. სამშენებლო საქმიანობის ყველა მონაწილე ვალდებულია დაიცვას საქართველოს კანონმდებლობა, სამშენებლო ნორმები, წესები და სტანდარტები, ტექნიკური პირობები; დადგენილ მოთხოვნათა შესაბამისად აწარმოოს და წარადგინოს სტატისტიკური ანგარიშგება.

2. დამკვეთმა საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად უნდა შეარჩიოს შესაბამისი კვალიფიკაციის მქონე მენარდე, უზრუნველყოს მშენებლობის პროექტის ექსპერტიზა, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად აიღოს მშენებლობის დაწყების ნებართვა უფლებამოსილი ორგანოსაგან, დააფინანსოს შესრულებული სამუშაოები.

3. მშენებლობაში სამშენებლო მასალების, კონსტრუქციების, ნაკეთობებისა და სხვა სამშენებლო პროდუქციის გამოყენება დაიშვება მხოლოდ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად გაცემული სერტიფიკატითა და წესით.

4. სამშენებლო საქმიანობა, მათ შორის, მშენებლობადამთავრებული ობიექტების ექსპლუატაციაში მიღება, ხორციელდება საქართველოს საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესების შესაბამისად.

საქართველოს 2013 წლის 24 სექტემბრის კანონი №1287 – ვებგვერდი, 08.10.2013წ.

მუხლი 7. სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა სამეურნეო-საფინანსო ურთიერთობა

1. სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა სამეურნეო-საფინანსო ურთიერთობა განისაზღვრება მათ შორის დადებული ხელშეკრულების (კონტრაქტის) საფუძველზე.

2. ხელშეკრულება არის სამართლებრივი დოკუმენტი, რომლითაც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგულირდება ურთიერთდამოკიდებულება სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა შორის.

3. სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების განხორციელებისას ხელშეკრულების დადების ძირითად საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დამტკიცებული საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია, ხოლო საპროექტო სამუშაოების განხორციელებისას – საპროექტო დავალება.

4. პარტნიორის არჩევა, ხელშეკრულების გაფორმება, სამეურნეო ურთიერთდამოკიდებულების ვალდებულება და სხვა ნებისმიერი პირობების განსაზღვრა განეკუთვნება სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა კომპეტენციას კანონმდებლობის ფარგლებში.

თავი III. სამშენებლო საქმიანობის კოორდინაცია და სამართლებრივი რეგულირება

მუხლი 8. სამშენებლო საქმიანობის კოორდინაცია

1. სამშენებლო დარგში სახელმწიფო პოლიტიკას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო, ხოლო აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკებში მას ახორციელებენ შესაბამისი უწყებები.

2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო შეიმუშავებს და ამტკიცებს საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობასთან დაკავშირებულ კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებს.

საქართველოს 2013 წლის 24 სექტემბრის კანონი №1287 – ვებგვერდი, 08.10.2013წ.

მუხლი 9. სამშენებლო საქმიანობის სამართლებრივი რეგულირება

სამშენებლო საქმიანობის სამართლებრივ რეგულირებას საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებებისა და შეთანხმებების, საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების შესაბამისად, თავიანთი კომპეტენციის ფარგლებში, ახორციელებენ საქართველოს, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოები.

საქართველოს 2011 წლის 24 ნოემბრის კანონი №5293 - ვებგვერდი, 08.12.2011წ.

თავი IV. სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა სამართლებრივი დაცვა და სტიმულირება

მუხლი 10. სამართლებრივი გარანტიები

1. სახელმწიფო ორგანოებსა და თანამდებობის პირებს უფლება არა აქვთ ჩაერიონ სამშენებლო კომპლექსის მონაწილეთა სამეურნეო-საფინანსო საქმიანობაში, გარდა მაკონტროლებელი ორგანოებისა, რომელთაც კანონმდებლობით მინიჭებული აქვთ ეს უფლება.

2. სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა მიერ მიყენებულ მატერიალურ და მორალურ ზიანს განსაზღვრავს სასამართლო.

მუხლი 11. საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა სტიმულირება

1. საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა სტიმულირების ფორმებია „საქართველოს დამსახურებული მშენებლის“, „საქართველოს დამსახურებული არქიტექტორის“ წოდებათა მინიჭება და სპეციალური სამკერდე ნიშნით დაჯილდოება საქართველოს კანონმდებლებით დადგენილი წესით.

2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო შეიმუშავებს და ამტკიცებს დებულებას წოდებათა მინიჭებისა და სამკერდე ნიშნით დაჯილდოების წესის შესახებ.

საქართველოს 2013 წლის 24 სექტემბრის კანონი №1287 – ვებგვერდი, 08.10.2013წ.

მუხლი 12. სამშენებლო საქმიანობის შეწყვეტა ან შეჩერება

სამშენებლო საქმიანობის შეწყვეტა ან შეჩერება ხდება საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს და სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა მიერ და მისი საფუძველი შეიძლება იყოს :

ა) სამშენებლო ნორმების, წესების, სტანდარტებისა და სახელშეკრულებო ვალდებულებების უხეში დარღვევა;

ბ) ფორსმაჟორული სიტუაციები.

საქართველოს 2010 წლის 23 მარტის კანონი №2804 - სსმ I, №20, 19.04.2010 წ., მუხ.109
საქართველოს 2011 წლის 22 მარტის კანონი №4469 -ვებგვერდი,01.04.2011წ.
საქართველოს 2012 წლის 8 მაისის კანონი №6166 - ვებგვერდი, 25.05.2012წ.

თავი V. დავის გადაწყვეტის წესი და პასუხისმგებლობა ამ კანონის დარღვევისათვის

მუხლი 13. დავის გადაწყვეტა

ურთიერთშეუთანხმებლობის შემთხვევაში სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა შორის წარმოშობილ დავას იხილავს სასამართლო.

მუხლი 14. პასუხისმგებლობა ამ კანონის დარღვევისათვის

„სამშენებლო საქმიანობის შესახებ“ კანონის მოთხოვნათა დარღვევა გამოიწვევს პასუხისმგებლობას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

თავი VI. გარდამავალი და დასკვნითი დებულებანი

მუხლი 15. კანონის ამოქმედებასთან დაკავშირებით შესამუშავებელი ღონისძიება

საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრომ ამ კანონის მიღებიდან 1 თვის ვადაში შეიმუშაოს დებულების პროექტი „საქართველოს დამსახურებული მშენებლის“ და „საქართველოს დამსახურებული არქიტექტორის“ წოდებათა მინიჭებისა და სპეციალური სამკერდე ნიშნით დაჯილდოების წესის შესახებ“ და წარუდგინოს საქართველოს პრეზიდენტს დასამტკიცებლად.

მუხლი 16. კანონის ამოქმედება
ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს პრეზიდენტი ედუარდ შევარდნაძე
თბილისი,

2000 წლის 27 ოქტომბერი.
№577–Iს