

**მშენებლობისა და ურბანიზაციის ნორმატიული რეგულირების  
პრობლემები საქართველოში**

**გიორგი ებანოიძე**

*სამაგისტრო ნაშრომი წარდგენილია ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტის სამართლის  
ფაკულტეტზე საჯარო სამართლისა და პოლიტიკის მაგისტრის აკადემიური ხარისხის  
მინიჭების მოთხოვნების შესაბამისად*

საჯარო სამართალი და პოლიტიკა

ილია წიკლაური, სამართლის მაგისტრი

ილიას სახელმწიფო უნივერსიტეტი

თბილისი, 2019

*როგორც წარდგენილი სამაგისტრო ნაშრომის ავტორი, ვაცხადებ, რომ ნაშრომი წარმოადგენს ჩემს ორიგინალურ ნამუშევარს და არ შეიცავს სხვა ავტორების მიერ აქამდე გამოქვეყნებულ, გამოსაქვეყნებლად მიღებულ ან დასაცავად წარდგენილ მასალებს, რომლებიც ნაშრომში არ არის მოხსენიებული ან ციტირებული სათანადო წესების შესაბამისად.*

გიორგი ებანოიძე

30.06.2019

## აბსტრაქტი

ბოლო დროს საქართველოში ძალიან აქტუალური გახდა დიდ ქალაქებში მოსახლეობის სწრაფი ზრდის საკითხი, რამაც თავის მხრივ გამოიწვია მშენებლობისა და ურბანიზაციის მომწესრიგებელი ნორმატიული აქტების გადახედვისა და თანამედროვე მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანის აუცილებლობა.

სამშენებლო სამართალს საქართველოში გარკვეული წინაისტორია აქვს, თუმცა დამოუკიდებელი საქართველოს ისტორიაში ის ერთ-ერთი ყველაზე ახალგაზრდა სამართლის დარგია. საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკების სამშენებლო სამართალი არ შეიძლება მივიჩნიოთ დამოუკიდებელი საქართველოს სამშენებლო სამართლის წინარე ეტაპად, ვინაიდან საბჭოთა კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა სხვადასხვა რესპუბლიკის წარმომადგენელთა, მათ შორის საქართველოს საბჭოთა სოციალისტური რესპუბლიკის მოქალაქეთა ნამდვილ ნებას. მისი მიღება უმაღლეს დონეზე (მოსკოვში) ხდებოდა.

საქართველოში არსებული სამშენებლო ურთიერთობების მომწესრიგებელი საკანონმდებლო ბაზა ურთიერთწინააღმდეგობრივი და არასრული იყო. სწორედ ამ პრობლემის გადასაჭრელად 2018 წლის 20 ივლისს იქნა მიღებული საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი. რამდენად გამოსწორა სიტუაცია ამან, ამას უკვე ნაშრომის მსვლელობისას შევიტყობთ.

სამშენებლო სამართლის მიმართულებით შეიმჩნევა კვლევების ნაკლებობა. ეს სფერო მკვლევართა შორის პოპულარული არ არის, რაც გასაკვირი არაა. დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდეგ თითქმის 30 წელი გავიდა, ქვეყანაში რამდენჯერმე შეიცვალა ხელისუფლება, თუმცა, არცერთ მათგანს არ გამოუხატავს

რაიმე განსაკუთრებული ყურადღება მშენებლობისა და ურბანიზაციის მარეგულირებელი ნორმების მოწესრიგების მიმართულებით.

შესაბამისად, მოცემული ნაშრომი იწერება სწორედ იმ მიზნით, რომ მოახდინოს აღნიშნული პრობლემების წინა პლანზე წამოწევა და ხელი შეუწყოს მის უფრო მაღალ დონეზე და უფრო ფართო აუდიტორიის წინაშე განხილვას.

ძირითადი საძიებო სიტყვები: სამშენებლო სამართალი, ურბანიზაცია, მშენებლობის ნებართვა, კოდექსი, მშენებლობა.

## **Abstract**

In recent times, the issue of the rapid growth of population in the big cities has become very active in Georgia, which in turn caused the necessity of reviewing normative acts of construction and urbanization in accordance with modern requirements.

The construction law in Georgia has some precedent, but it is one of the youngest laws in the history of independent Georgia. The construction law of the Soviet Socialist republics cannot be regarded as a prerequisite step in the construction law of independent Georgia, since Soviet legislation did not envisage the genuine will of citizens of different republics, including those of the Soviet Socialist Republic of Georgia. The law was adopted at the highest level (in Moscow).

The legislative base regulating existing construction relations in Georgia was contradictory and incomplete. To solve this problem, on July 20, 2018, was adopted the Code of Spatial Planning, Architectural and Construction Activities of Georgia. How the situation has improved thanks to the legislative amendment, we will see in the course of the work.

The lack of research has been observed in the direction of construction law. This area is not popular among the researchers, which is not surprising. It has been almost 30 years since the country gained independence, and the government has changed several times, but none of them has paid special attention to the rules governing construction and urbanization.

The purpose of this paper is therefore to highlight these issues and to promote them to a higher level and wider audience.

Keywords: construction law, urbanization, construction permit, code, construction.

## ექვნება

*კარლო გოდოლაძეს, ადამიანს რომელიც არ იყო უბრალოდ ლექტორი. ის პირველ რიგში უფროსი მეგობარი იყო, ადამიანი რომელსაც შეეძლო მოსმენა. მან ღრმა კვალი დატოვა ჩემში, მისი პროფესიონალიზმი და საქმისადმი მიდგომა სამაგალითო იყო. კარლო გოდოლაძე დააკლდა არა მარტო ოჯახსა და მეგობრებს, არა მარტო იმ აკადემიურ სივრცეს რომელშიც მოღვაწეობდა იგი, არამედ დააკლდა სრულიად საქართველოს. კარლო გოდოლაძე ახალგაზრდა და ენერგიული იურისტი, რომელსაც შეეძლო მნიშვნელოვანი წვლილი შეეტანა იურისპრუდენციის განვითარებაში.*

## მადლობა

*ჩემი ნაშრომის ხელმძღვანელს, ილია წიკლაურს, ვისი რჩევებიც ზუსტი და პრაქტიკული იყო, ვინაც უზრუნველყო, რომ ნაშრომზე მუშაობის პროცესში არ ვყოფილიყავი შებოჭილი საკვლევი სფეროს ავტორიტეტულ მკვლევართა აზრებით და მომხებერხებინა საკუთარი, რიგ შემთხვევებში კრიტიკული აზრის გადმოცემა.*