ნარიმან ჭერაშვილი

მშენებლობა:

საშარფლებრივი რეგულირება, ბუღალტრული აღრიცხვა, დაბეგვრა

თბილისი
2011

უაკ (UDC) 349.444+657.1:69+336.22:69
Т-48

ნარიმან ტერაშვილი

მშენებლობა: სამართლებრივი რეგულირება, ბუღალტრული აღრიცხვა და დაბეგვრა. თბილისი. 2011.

წიგნში განხილულია სამშენებლო საქმიანობის სამართლებრივი რეგულირების, ბუღალტრული აღრიცხვისა და დაბეგვრის საკითხები. იგი წარმოადგენს პრაქტიკულ სახელმძღვანელოს სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე პირების – მენაშენეების/ინვესტორების, დამკვეთებისა და მენარდეების ხელმძღვანელებისა და ბუღალტრებისათვის. მაგალითების სიმრავლე და სამართლებრივ ნორმებზე მითითება დაეხმარება სამშენებლო პროცესის მონაწილეებს არ დაუშვან შეცდომები მშენებლობაში სამეურნეო ოპერაციების ბუღალტრულ აღრიცხვასა და დაბეგვრაში.

წიგნი განკუთვნილია სამშენებლო ბიზნესით დაინტერესებული პირებისათვის: მეწარმეების, საქმის მწარმოებლების, ბუღალტრების და საგადასახადო სფეროს მუშაკებისათვის. იგი ასევე სასარგებლო იქნება უმაღლესი სასწავლებლების ეკონომიკური პროფილის სტუდენტებისა და ბუღალტრული კურსების მსმენელებისათვის.

წიგნში სამართლებრივი ნორმები მოცემულია 2011 წლის 1 ივნისის მდომარეობით.

რედაქტორი: გიორგი ასათიანი,
სსიპ შემოსავლების სამსახურის აუდიტის დეპარტამენტის მთავარი აუდიტორი

რეცენზენტები: იური ვეფხვაძე,
სსიპ შემოსავლების სამსახურის მთავარი სპეციალისტი

გურამ კვარაცხელია,
სსიპ შემოსავლების სამსახურის მთავარი სპეციალისტი

ISBN 978-9941-0-3420-6

შინაარსი

თავი 1. სამშენებლო საქმიანობის სამართლებრივი რეგულირება 5

1.1. სამშენებლო საქმიანობის პრინციპები 6

1.2. მშენებლობის სახეობები 8

1.3. სამშენებლო საქმიანობის სუბიექტები 10

1.4. სამშენებლო საქმიანობის ობიექტები 15

1.5. შენობის ნაწილები და მახასიათებლები 19

1.6. შენობა-ნაგებობის კლასები და სანებართვო პირობები. 24

1.7. საჯაღდებულო საექსპერტო შეფასება 52

1.8. მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოები. 54

1.9. მშენებლობის ნებართვის მიღების წესი 61

1.10. მშენებლობის პროცესი 88

თავი 2. სამშენებლო საქმიანობის ბუღალტრული აღრიცხვა 99

2.1. აღრიცხვა სამეურნეო წესით მშენებლობისას . . 100

2.2. აღრიცხვა სანარდო ნესით მშენებლობისას 103

2.2.1. აღრიცხვა მენაშენესთან 105

2.2.2. აღრიცხვა დამკვეთთან 122

2.2.3. აღრიცხვა მენარდესთან. 132

თავი 3. სამშენებლო საქმიანობის დაბეგვრა . .173

3.1. მოგების გადასახადი 173

3.2. ქონების გადასახადი 217

3.3. დამატებული ღირებულების გადასახადი 227

გლოსარიუმი 246

თავი 1. სამშენებლო საქმიანობის სამართლებრივი რეგულირება

სამშენებლო საქმიანობა (მშენებლობა) არის პროცესი, რომელიც მოიცავს ტერიტორიის სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების დოკუმენტების მომზადებას, არქიტექტურული პროექტების მომზადებას, სამშენებლო მოედნის, შენობა-ნაგებობებისა და სხვა საჭირო კვლევების განხორციელებას, შენობა-ნაგებობათა ან მათი ნაწილების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მომზადებას, მშენებლობის წარმოებასა და სანებართვო პირობების შესრულებას.

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

სამშენებლო საქმიანობის სამართლებრივი საფუძველია საქართველოს კანონი **"სამშენებლო საქმიანობის შესახებ"** (27.10.2000წ., №577-Iს), საქართველოს კანონი **"ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ"** (08.04.2010წ., №2911-Iს), საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილება **"მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ"** და სხვა ნორმატიული სამართლებრივი აქტები.

1.1. სამშენებლო საქმიანობის პროდუქტები

მშენებლობა მატერიალური წარმოების ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი დარგია, რომელშიც იქმნება საწარმოო და არასაწარმოო დანიშნულების ისეთი პროდუქცია, როგორიცაა დამთავრებული და მოქმედებაში შეყვანისათვის გამზადებული ახალი ან/და რეკონსტრუირებული შენობები, ნაგებობები, მათ შორის, ხაზობრივი ნაგებობები, საცხოვრებელი სახლები, საზოგადოებრივი შენობები და სხვა ობიექტები.

მშენებლობის თავისებურებაა ის, რომ მისი საბოლოო პროდუქტი ყოველთვის უძრავია მიწასთან მიმართებაში, ინდივიდუალურია (იმ შემთხვევაშიც კი, თუ ობიექტები აშენებულია ერთი და იმავე პროექტის მიხედვით) და გათვალისწინებულია ხანგრძლივი ექსპლუატაციისათვის.

ნაგებობა არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული.

შენობა არის ისეთი ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით.

საკომუნიკაციო დანიშნულების ნაგებობას ეწოდება **ხაზობრივი ნაგებობა** (იხ. ცხრ. 1).

ცხრილი 1.

ხაზობრივი ნაგებობის სახეობები და კატეგორიები

№	სახეობა	კატეგორია	მახასიათებელი
1	ნავთობსადენი	I	მაგისტრალური
		II	შიდასარეწაო ან/და შიდასაობიექტო

2	გაზსადენი	I	მაგისტრალური (მაღალი წნევის)
		II	საშუალო წნევის
		III	დაბალი წნევის
3	წყალსადენი	I	25-ზე მეტი ატმოსფერო 1400 მმ-ზე მეტი
		II	10-დან 25 ატმოსფერომდე 500-1400 მმ
		III	10 ატმოსფეროდე 500 მმ-მდე
4	წყალარინების მილი	I	1500 მმ-ზე მეტი
		II	600-დან 1500 მმ-მდე
		III	600 მმ-მდე
5	საავტომობილო გზა	I	საერთაშორისო მნიშვნელობის
		II	შიდასახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის
		III	ადგილობრივი მნიშვნელობის
6	ქუჩა	I	გამგოლი ქუჩა, რომელიც არის გამზირი ან/და ბულვარი და დასახლების განვითარების დერეფნის შემადგენელი ნაწილია
		II	გამგოლი ქუჩა, რომელიც არ არის გამზირი ან/და ბულვარი და არ არის დასახლების განვითარების დერეფნის შემადგენელი ნაწილ
		III	ქუჩის ნაწილი, რომელიც არის ჩიხი/ გასასვლელი
7	რკინიგზა	I	მაგისტრალური
		II	ჩიხები და შიდასაწარმოო
8	ხიდები და გვირაბები		
9	ფუნიკულიორი		
10	საჰერო-საბაგირო გზა		
11	ელექტროგადამცემი ხაზი (კვ)	I	330 კვ და მეტი
		II	220 კვ
		II	35-110 კვ
		IV	1-20 კვ-მდე
		V	1 კვ-მდე
12	კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი)		
13	სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა (წყალგამტარობა)	I	წარმადობა 10 მ³-ზე მეტი წმ-ში
		II	წარმადობა 1-დან 10 მ³-მდე წმ-ში

1.2. მშენებლობის სახეობები

მშენებლობის სახეობებია:

- ახალი მშენებლობა (მათ შორის, მონტაჟი);
- რეკონსტრუქცია;
- რემონტი-შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა;
- დემონტაჟი;
- ლანდშაფტური მშენებლობა;
- დროებითი შენობა-ნაგებობების მონტაჟი/განთავსება.

ახალი მშენებლობა შენობა-ნაგებობების ისეთი მშენებლობაა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებულის მთლიანად ჩანაცვლება.

რეკონსტრუქცია არის სხვადასხვა სახის. კერძოდ, განარჩევენ შენობა-ნაგებობების, ექსტერიერის, მზიდი ელემენტების და ქსელების რეკონსტრუქციას.

შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქცია არის შენობა-ნაგებობებზე ახალი სართულ(ებ)ის დაშენება, ან არსებული სართულ(ებ)ის დემონტაჟი, აგრეთვე მისი ნებისმიერი სართულის განაშენიანების ფართობის შეცვლა 1 მ²-ზე მეტად;

ექსტერიერის რეკონსტრუქცია არის ექსტერიერის (შენობის ფასადის, სახურავის) არქიტექტურული ნაწილების/ელემენტების გაბარიტების შეცვლა 2%-ზე და 0.1 მეტრზე მეტად ან/და არქიტექტურული ნაწილების/ელემენტების, კონსტრუქციების, ტექნიკური საშუალებების დამატება/მოკლება, რაც არსებითად ცვლის შენობის ექსტერიერს; ასევე, ფასადის მასალისა და ფერის შეცვლა, თუ მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში სავალდებულოა არქიტექტურული პროექტის შეთანხმება;

მზიდი ელემენტების რეკონსტრუქცია არის მზიდი კონსტრუქციის ახლით ან/და სხვა ტიპის კონსტრუქციით შეცვლა, ასევე დაზიანებული/მწყობრიდან გამოსული მზიდი კონსტრუქციის გამაგრება, მზიდი კონსტრუქციის მოშორება, შენობის ინტერიერში მზიდ კონსტრუქციაში ღიობის გამოჭრა;

ქსელების რეკონსტრუქცია არის შენობა-ნაგებობების საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების გადაკეთება, შეცვლა, დამატება ან მოკლება.

შენობა-ნაგებობების შეკეთება, მოპირკეთება/აღჭურვა არის ისეთი მშენებლობა, რომლის დროსაც დეფექტები აღმოიფხვრება ისე, რომ არ იცვლება შენობა-ნაგებობების მზიდი კონსტრუქციები, კერძოდ:

– შენობის ინტერიერში ტიხრების გადაადგილება, ახლის დამატება ან/და მოკლება, ასევე მათში ღიობ(ებ)ის გამოჭრა;

– შენობა-ნაგებობების ინდივიდუალური სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების შეკეთება;

– შენობა-ნაგებობების საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური სისტემების იმ ნაწილების შეკეთება/განახლება, რომელიც გამიზნულია ბინების ან სხვა სამყოფების, სადგომების, სათავსების მომსახურებისათვის (მათ შორის, საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური სისტემების იმ ნაწილებისა, რომლებიც ბინებში ან სხვა სამყოფებში, სადგომებში, სათავსებში მდებარეობს);

– ტექნოლოგიური აღჭურვილობისა და ტექნოლოგიური სისტემების, ასევე ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელებისა და სატრანსპორტო მექანიკური მოწყობილობების შეკეთება/განახლება;

– შენობა-ნაგებობის ყველა სახის სარემონტო და მოპირკეთებითი, მათ შორის, ფასადისა და სახურავის სამუშაოთა შესრულება, გაბარიტებისა და იერსახის არსებითად შეცვლის გარეშე (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა).

დემონტაჟი გულისხმობს შენობა-ნაგებობის დაშლა/დანგრევას.

ლანდშაფტური მშენებლობა წარმოადგენს პარკის, ბაღის, ბულვარის, სკვერის მშენებლობას და სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე ლანდშაფტის კეთილმოწყობას, აგრეთვე ნარგაობების, გაზონებისა და სხვა მცენარეული საფარის მოწყობას.

დროებითი შენობა-ნაგებობების მონტაჟი/განთავსება არის ახალი მშენებლობა.

1.3. სამშენებლო საქმიანობის სუბიექტები

სამშენებლო საქმიანობის სუბიექტებია: მენაშენე, დამკვეთი, მენარდე, ქვემენარდე, სამშენებლო კომპლექსთან დაკავშირებული სამეცნიერო-კვლევითი ორგანიზაციები და ძირითადი სპეციალისტები.

მენაშენე არის 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.

დამკვეთი არის 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.

სამშენებლო საქმიანობის განხორციელების სხვადასხვა ეტაპზე დამკვეთი შესაძლებელია იყოს სხვადასხვა პირი და ნებისმიერ ეტაპზე უნდა იყოს შესაძლებელი დადგენა, თუ ვინ არის კონკრეტული შენობა-ნაგებობის დამკვეთი. იმ შემთხვევაში, თუ ვერ დადგინდა დამკვეთის ვინაობა, მაშინ დამკვეთად ითვლება მესაკუთრე.

დამკვეთი ვალდებულია:

– კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად უზრუნველყოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შედგენა;

– უზრუნველყოს შესაბამის ტერიტორიაზე შენობა-ნაგებობაზე თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსება დადგენილ მოთხოვნათა შესაბამისად;

– მოიპოვოს მშენებლობის ნებართვა კანონმდებლობით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით;

– უზრუნველყოს სანებართვო პირობების შესრულება;

– ორგანიზება გაუწიოს დადგენილი წესით დასრულებული შენობა-ნაგებობების ვარგისად აღიარებისათვის შესაბამისი პროცედურების გავლას;

– სამშენებლო სამუშაოების შეჩერებისას მოახდინოს მშენებარე ობიექტის კონსერვაცია.

დამკვეთი პასუხისმგებელია მის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტების სისწორისათვის.

დამკვეთს უფლება აქვს:

– კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად გადასცეს თავისი უფლებამოსილება სხვა პირს, რომელიც სამშენებლო საქმიანობის ურთიერთობებში წარმოდგენილი იქნება დამკვეთის უფლებამოსილებით;

– კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად ორგანიზება გაუწიოს მშენებლობის პროცესის ტექნიკური ზედამხედველობის განხორციელებას;

– განახორციელოს სხვა სახის საქმიანობა, რაც არ არის აკრძალული კანონმდებლობით.

მენარდე არის იურიდიული ან მეწარმე ფიზიკური პირი, რომელიც ასრულებს წინასაპროექტო, საპროექტო-საძიებო, სამშენებლო-სამონტაჟო და გამშვებ-გასამართ სამუშაოებს და პასუხისმგებელია მის და ქვემენარდის მიერ წარმოებულ სამუშაოებზე;

ქვემენარდე არის იურიდიული ან მეწარმე ფიზიკური პირი, რომელიც ხელშეკრულებით დაკავშირებულია მენარდესთან სამუშაოს გარკვეული ნაწილის შესრულებაზე.

სამშენებლო საქმიანობის მონაწილე ძირითადი სპეციალისტები არიან:

• **ტერიტორიისა და დასახლებათა დამგეგმარებელი** – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს ტერიტორიის

სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარებას;

• **გეოდეზისტი** – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს ტერიტორიის აგეგმვას და შენობა-ნაგებობის დაკვალვას;

• **ინჟინერ-გეოლოგი** – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს მიწის ნაკვეთის და, საჭიროების შემთხვევაში, მიმდებარე ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას;

• **არქიტექტორი** – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების სივრცით-გეგმარებით დაპროექტებას. არქიტექტორი შეიძლება იყოს: ა) შენობა-ნაგებობების; ბ) ლანდშაფტის; გ) შენობების ინტერიერის (დიზაინერი); დ) ისტორიულ-კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლის არქიტექტორი;

• **შენობა-ნაგებობების ინჟინერ-დამპროექტებელი** – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების კონსტრუქციული სისტემებისა და ელემენტების დაპროექტებას;

• **წყალმომარაგების და წყალარინების სისტემების ინჟინერ-დამპროექტებელი** – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს წყლისა და წყალარინების სისტემების დაპროექტებას;

• **ელექტროსისტემების ინჟინერ-დამპროექტებელი** – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს ელექტროსისტემების დაპროექტებას;

• **მექანიკური სისტემების ინჟინერ-დამპროექტებელი** – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების მექანიკური სისტემების დაპროექტებას;

• **გათბობა/ცხელი წყლით მომარაგების სისტემების ინჟინერ-დამპროექტებელი** – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების გათბობა/ცხელი წყლით მომარაგების სისტემების დაპროექტებას;

• **აირმომარაგების სისტემების ინჟინერ-დამპროექტებელი** – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს აირმომარაგების სისტემების დაპროექტებას;

• **შენობა-ნაგებობების ინჟინერ-მშენებელი** – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების მშენებლობას;

• **ხაზობრივი ნაგებობების ინჟინერ-მშენებელი** – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს ხაზობრივი ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების მშენებლობას;

• **წყალმომარაგებისა და წყალარინების სისტემების მემონტაჟე** – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს წყლისა და წყალარინების სისტემების მონტაჟს;

• **ელექტროსისტემების მემონტაჟე** – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს ელექტროსისტემების მონტაჟს;

• **მექანიკური სისტემების მემონტაჟე** – სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების მექანიკური სისტემების მონტაჟს;

• **გათბობა/ცხელი წყლით მომარაგების სისტემების მემონტაჟე** –სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს შენობა-ნაგებობების ან/და მათი ნაწილების გათბობა/ცხელი წყლით მომარაგების სისტემების მონტაჟს;

• **აირმომარაგების სისტემების მემონტაჟე** – არის სპეციალისტი, რომელიც ახორციელებს აირმომარაგების სისტემების მონტაჟს.

კონკრეტული ობიექტის დამპროექტებელ არქიტექტორს არა აქვს უფლება განახორციელოს ამავე ობიექტზე სამშენებლო საქმიანობის ექსპერტის ფუნქციები.

სამუშაოთა მწარმოებელ მშენებელს არა აქვს უფლება განახორციელოს ამავე ობიექტზე სამშენებლო საქმიანობის ტექნიკური ზედამხედველის და ექსპერტის ფუნქციები.

თუ სამშენებლო საქმიანობის ძირითად სპეციალისტს დაკვეთილი სამუშაოს მიმართ აქვს კომერციული ან სხვაგვარი პირადი ინტერესი, იგი ვალდებულია განუცხადოს ამ ინტერესის შესახებ დამკვეთს დაუყოვნებლივ, მას

შემდეგ, რაც მისთვის ცნობილი გახდა ამის შესახებ, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

სამშენებლო საქმიანობის ძირითად სპეციალისტს, რომელსაც აქვს დაკვეთილი სამუშაო, არა აქვს უფლება სხვა ისეთი სახელშეკრულებო ვალდებულების აღებისა, რომელიც შეუთავსებელია უკვე აღებულ ვალდებულებებთან, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

მშენებლობის ნებართვის გამცემ ან/და სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ ადმინისტრაციულ ორგანოში მომუშავე სპეციალისტს, მის მიერ დაგეგმილი მშენებლობის განხორციელების შემთხვევაში არა აქვს უფლება მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე გადაწყვეტილების მომზადებისა, წინააღმდეგ შემთხვევაში, ეკისრება პასუხისმგებლობა კანონმდებლობის შესაბამისად.

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

სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა სამეურნეო-საფინანსო ურთიერთობა განისაზღვრება მათ შორის დადებული ხელშეკრულების (კონტრაქტის) საფუძველზე. ხელშეკრულება არის სამართლებრივი დოკუმენტი, რომლითაც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგულირდება ურთიერთდამოკიდებულება სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა შორის. სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების განხორციელებისას ხელშეკრულების დადების ძირითად საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად დამტკიცებული საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაცია, ხოლო საპროექტო სამუშაოების განხორციელებისას – საპროექტო დავალება.

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

ურთიერთშეუთანხმებლობის შემთხვევაში სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა შორის წარმოშობილ დავას იხილავს სასამართლო.

1.4. სამშენებლო საქმიანობის ობიექტები

სამშენებლო საქმიანობის ობიექტი არის მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები, მათ შორის, დამხმარე და დროებითი შენობა-ნაგებობები.

მიწის ნაკვეთები სამშენებლო საქმიანობისათვის გამოყენების შესაძლებლობების მიხედვით იყოფა შემდეგ სახეობებად:

- სამშენებლო მიწის ნაკვეთი;
- სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთი;
- სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთი.

სამშენებლო მიწის ნაკვეთი მოქცეულია ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტით განსაზღვრული შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონების საზღვრებში:

- საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 1 (სრზ-1);
- საკურორტო-სარეკრეაციო ზონა 2 (სრზ-2);
- საცხოვრებელი ზონა 1 (სზ-1);
- საცხოვრებელი ზონა 2 (სზ-2);
- საცხოვრებელი ზონა 3 (სზ-3);
- საცხოვრებელი ზონა 4 (სზ-4);
- საცხოვრებელი ზონა 5 (სზ-5);
- საცხოვრებელი ზონა 6 (სზ-6);
- სატრანსპორტო ზონა 2 (ტზ-2);
- საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 1 (სსზ-1);

– საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 2 (სსზ-2);
– საზოგადოებრივ-საქმიანი ზონა 3 (სსზ-3);
– სამრეწველო ზონა 1 (სამზ-1);
– სამრეწველო ზონა 2 (სამზ-2);
– სამხედრო დანიშნულების ზონა 1 (სდზ-1).

სამშენებლო მიწის ნაკვეთი უნდა იყოს საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი, რისთვისაც მინიმალური პირობაა მშენებლობადამთავრებულ ობიექტთან მინიმუმ ერთი მისასვლელის არსებობა, მათ შორის, სერვიტუტის გამოყენებით.

სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთი მოქცეულია შემდეგი კონკრეტული ფუნქციური ზონების საზღვრებში:

– ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო ზონა (ლსზ);
– სასოფლო-სამეურნეო ზონა (სოფზ);
– სარეკრეაციო ზონა (რზ);
– სპეციალური ზონა (სპეცზ);
– სატრანსპორტო ზონა 1 (ტზ-1);
– სანიტარიული ზონა (სანზ);
– სამხედრო დანიშნულების ზონა 2 (სდზ).

სამშენებლოდ შეზღუდულ მიწის ნაკვეთზე დაშვებულია ტერიტორიის ძირითადი ფუნქციით განპირობებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, აგრეთვე ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლის მშენებლობა საქართველოს მოქალაქეების, ოჯახების (კომლების) კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, მათ შორის საკომლო მეურნეობის მიწის ნაკვეთებზე. სხვა დანარჩენი ობიექტების მშენებლობისათვის საჭიროა განაშენიანების რეგულირების გეგმით შესაბამისი ტერიტორიის ფუნქციური ზონის ცვლილება.

სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთის სტატუსი მიწის ნაკვეთს შეიძლება მიენიჭოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში.

სამშენებლო საქმიანობისათვის მიწის ნაკვეთის სახეობის შეცვლა ხდება კანონმდებლობის, მათ შორის, განაშე-

ნიანების რეგულირების გეგმის საფუძველზე. მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ ეფექტიანად გამოყენებისათვის შესაძლებელია მათი საზღვრების კონფიგურაციის შეცვლა, სათანადო ხელშეკრულების, მათ შორის, ნატურალური ან/და ფულადი კომპენსაციის საფუძველზე. მიწის ნაკვეთების საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილების საფუძველია მომიჯნავე ნაკვეთების მესაკუთრეებს შორის დადებული შეთანხმება მიწის ნაკვეთების საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილების თაობაზე. საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილება რეგისტრირებულ უნდა იქნეს საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში.

ერთი მხრივ – სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის, და მეორე მხრივ – კერძო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთებს შორის საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილება ხორციელდება შეთანხმების საფუძველზე. საზღვრების გამიჯვნა რეგისტრირებულ უნდა იქნეს საჯარო რეესტრში.

მიწის ნაკვეთების საზღვრების კონფიგურაციის ცვლილების თაობაზე ზემოთ აღნიშნული მოთხოვნები არ ვრცელდება „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ" საქართველოს კანონით დადგენილ შემთხვევებში.

მიწის ნაკვეთების სამშენებლოდ ეფექტიანი გამოყენებისათვის შესაძლებელია სამშენებლო მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების დაყოფა და გაერთიანება კანონმდებლობის დაცვით.

სამშენებლო მიწის ნაკვეთის დაყოფის შემთხვევაში, რომელზეც განთავსებულია შენობა-ნაგებობები, უნდა დაიყოს ისე, რომ დაცული იყოს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 იულისის №1-1/1254 ბრძანების V თავით მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე შენობათა განთავსების პირობებისა და მათი მაქსიმალური სიმაღლეების განსაზღვრისათვის დადგენილი მოთხოვნები.

მიწის ნაკვეთ(ებ)ი განაშენიანების პროცესში შესაძლებელია დაიტვირთოს სერვიტუტით კანონმდებლობით დადგენილი წესით. სერვიტუტები შესაძლებელია დადგენილ იქნეს მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ქონების სხვა ობიექტის შეზღუდული სარგებლობის მიზნით იმ შემთხვევაში, როდესაც უზრუნველყოფილ უნდა იყოს:

– შენობა-ნაგებობების მშენებლობა, რეკონსტრუქცია და რემონტი;

– საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურის მშენებლობა, რეკონსტრუქცია და რემონტი;

– ტერიტორიების საინჟინრო მომზადება და დაცვა;

– შენობა-ნაგებობასთან მუდმივი ან/და დროებითი მისასვლელის მოწყობა.

სამშენებლო მიწის ნაკვეთების გაერთიანების შემთხვევაში, როდესაც მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს აქვთ სურვილი საკუთარი მიწის ნაკვეთების ტერიტორიაზე განათავსონ საერთო საკუთრების შენობა-ნაგებობა (გარდა ხაზობრივი ნაგებობისა), მაშინ ისინი ვალდებული არიან გააერთიანონ საკუთარი მიწის ნაკვეთები და დაარეგისტრირონ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში. აღნიშნული არ ვრცელდება ინდივიდუალური განაშენიანების ტერიტორიებზე საზიარო კედლის მქონე საცხოვრებელი სახლის ან საერთო სარგებლობის სამეურნეო შენობა-ნაგებობების მშენებლობაზე. ხაზობრივი ნაგებობის განთავსების შემთხვევაში აუცილებელია ყველა იმ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა, რომელზეც უნდა განთავსდეს ხაზობრივი ნაგებობა.

საზოგადოებრივი, ადმინისტრაციული, კულტურულ-სანახაობრივი, სავაჭრო-საყოფაცხოვრებო და შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის სპეციალიზებული საწარმოო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების; ჯანდაცვის, განათლების, სამეცნიერო და საბანკო-საფინანსო დაწესებულებათა შენობა-ნაგებობების; სპორტულ-გამაჯანსაღებელი და სპორტული შენობა-ნაგებობების; პარკების,

ბაღების, ბულვარების, სკვერების და მათ ტერიტორიაზე არსებული რეკრეაციული და გამაჯანსაღებელი დანიშნულების ობიექტების; სამოქალაქო დანიშნულების სატრანსპორტო მომსახურებისა და კავშირგაბმულობის ობიექტების, მათ შორის, რკინიგზისა და ავტოსადგურების, აეროპორტების, საზღვაო პორტების, ყველა სახის საქალაქო და საქალაქთაშორისო ტრანსპორტის გაჩერებების; ქუჩების და მათი ტროტუარების; საცხოვრებელი (გარდა ინდივიდუალური საცხოვრებლისა) შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების დამუშავებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს შეზღუდული შესაძლებლობების მქონე პირთათვის მათი გამოყენების შესაძლებლობა, სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა შესაბამისად.

1.5. შენობის ნაწილები და მახასიათებლები

ნებისმიერი შენობა შედგება ისეთი აუცილებელი ნაწილებისაგან, როგორიცაა საძირკველი, მზიდი კონსტრუქციული ნაწილები, სართულები, სახურავი და სხვა. შენობის ძირითადი მახასიათებლებია: ფართობი, მოცულობა, სართულიანობა, სიმაღლე. შენობის ყველა ეს ნაწილი და მახასიათებელი უნდა აკმაყოფილებდეს "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების მე-18 მუხლით დადგენილ მოთხოვნებს. კერძოდ:

– სახურავის ის ნაწილები, რომლებიც გადადის ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილ საზოგადოებრივ ან/და მესამე პირთა საკუთრებაში არსებულ ნაწილებზე, ან რომლებიც მდებარეობს სადარბაზო შესასვლელების ზემოთ, აღჭურვილი უნდა იყოს იმგვარი მოწყობილობებით, რომლებიც უზრუნველყოფენ დაცვას თოვლის, ყინულის

ან სახურავის ნაწილების ჩამოცვენისაგან, და სახურავთან დაკავშირებული სარემონტო სამუშაოების შესასრულებლად გამოყენებული უნდა იყოს მოსახმარად უსაფრთხო საშუალებები.

– შენობების მზიდი კონსტრუქციული ნაწილები (კედლები, კოლონები, რიგელები და სხვ.) უნდა იყოს მდგრადი, ცეცხლგამძლე, რამდენადაც ამას შესაბამისი სამშენებლო და ტექნიკური რეგლამენტები მოითხოვს.

– სამყოფისათვის (საცხოვრებელი სახლისათვის, ბინისათვის, ოფისისათვის, სავაჭრო და საყოფაცხოვრებო მომსახურებისათვის) გამოყენებული ფართობი განისაზღვრება მის შემომსაზღვრელ კედლებს შორის არსებული იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედაპირის ფართობით, მათ შორის არსებული საყრდენი კედლებისა და კოლონების ფართობის გარეშე (ბინის ფართობში არ იანგარიშება ასევე საყრდენ კედლებში და ბინის შემომსაზღვრელ კედლებში არსებული ღიობები, ბინაში არსებული იატაკის სხვადასხვა დონეების დამაკავშირებელი შიდა კიბე და მისი ბაქანი). თუ სამყოფს გააჩნია ლოჯიები და ვერანდები, მაშინ მათი ფართობი შედის სამყოფის ფართობში.

– შენობის მოცულობა შედგება მისი მიწისზედა და მიწისქვეშა მოცულობების ჯამისაგან.

– შენობის მიწისზედა მოცულობა განისაზღვრება მისი მიწისპირა და მიწისზედა სრული, არასრული და ტექნიკური სართულების, მათ შორის, სხვენისა და მანსარდის მოცულობათა ჯამისაგან.

– სართულის მოცულობა განისაზღვრება სართულის გარე კონტურის (აივნებისა და ტერასების გარეშე) ფართობის ნამრავლით სართულის სიმაღლეზე; ერკერები, ვერანდები, ლოჯიები შედის სართულის გარე კონტურის ფართობში.

– მანსარდისა და სხვენის მოცულობა განისაზღვრება მისი ფუძის კონტურის ჰორიზონტალური კვეთის ფართობის ნამრავლით მის საშუალო სიმაღლეზე.

– შენობის მიწისქვეშა მოცულობა განისაზღვრება
სი მიწისქვეშა სრული, არასრული და ტექნიკური
რთულების მოცულობათა ჯამისაგან.

– შენობის ერთ სართულად ითვლება სართული,
მლის იატაკიც მდებარეობს ერთ ნიშნულზე, ასევე სართუ-
, რომლის იატაკის დონეებს შორის სხვაობა არ აღემატე-
1.8 მეტრს.

– ერთ შენობად ითვლება შენობა, რომელსაც აქვს
მოუკიდებლად მომუშავე საძირკვლის კონსტრუქციული
სტემა.

– შენობის კონსტრუქციული სართულიანობა გან-
აზღვრება ერთი შენობის მიწისქვეშა, მიწისა და მი-
სზედა სრული და არასრული სართულების ჯამით.

– შენობის მიწისზედა სართულიანობა განისაზღვრე-
ერთი შენობის მიწისა და მიწისზედა სრული და
ასრული სართულების ჯამით.

– სართულის სიმაღლე არის:

ა) როდესაც იატაკი მდებარეობს ერთ ნიშნულზე –
ტაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედა ნიშნულსა და
რთულშუა გადახურვის ძირითადი კონსტრუქცი(ებ)ის
ედა ნიშნულ(ებ)ს შორის საშუალო ვერტიკალური მან-
ლი;

ბ) როდესაც იატაკი მდებარეობს სხვადასხვა ნიშ-
ლზე – სართულის დონეების საშუალო სიმაღლე. სართუ-
ის თითოეული დონის საშუალო სიმაღლე განისაზღვრე-
იატაკის ძირითადი კონსტრუქციის ზედა ნიშნულსა
სართულშუა გადახურვის ძირითადი კონსტრუქცი(ებ)ის
ედა ნიშნულ(ებ)ს შორის საშუალო ვერტიკალური მან-
ლით.

– მანსარდის სიმაღლე არის იატაკის ძირითადი კონ-
რუქციის ზედა ნიშნულსა და ჭერის კონსტრუქციის
ედა ზედაპირს შორის არსებული საშუალო მანძილი.

– შენობის კონსტრუქციული სიმაღლე აითვლება
თი შენობის ძირითადი კონსტრუქციის საძირკვლის

ქვედა ნიშნულიდან (ხიმინჯების სიმაღლის გამოკლებით მათი არსებობის შემთხვევაში).

– სართულის განაშენიანების ფართობი განისაზღვრება სართულის გეგმის გარე კონტურში მოქცეული ფართობით, ტერასების ფართობების გამოკლებით.

– შენობის განაშენიანების ფართობი არის ყველა სართულის განაშენიანების ფართობების ჯამი.

– სართულის ფართობი არის სართულის შემომსაზღვრელ კედლებსა და კოლონებს შორის არსებული ფართობი მათ შორის არსებული საყრდენი კედლებისა და კოლონების ფართობის გამოკლებით, აივნებისა და ტერასების ფართობების დამატებით.

– შენობის ფართობი არის ყველა სართულის ფართობების ჯამი.

შენობის ნაწილების და მახასიათებლების მიმართ ზემოთ აღნიშნული მოთხოვნების გარდა, სხვა დამატებითი მოთხოვნები და მახასიათებლები, აგრეთვე შენობის სხვა ნაწილები და მახასიათებლები განისაზღვრება სამშენებლო რეგლამენტებით.

სპეციფიკური მოთხოვნებია კავშირგაბმულობის ხაზის და დროებითი შენობა-ნაგებობების მიმართ. კერძოდ:

– კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟი ადგილობრივი თვითმმართველობის ტერიტორიაზე უნდა განხორციელდეს არსებულ მიწისქვეშა საინჟინრო-საკომუნიკაციო არხებში-ღარებში, შახტებში ან/და გვირაბებში. თუ კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გასაყვანი სამონტაჟო ტერიტორიაზე არ არსებობს მოქმედი მიწისქვეშა საინჟინრო-კომუნალური ქსელების ინფრასტრუქტურა ან და შეუძლებელია ამ ინფრასტრუქტურის გამოყენება ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა მონტაჟი უნდა მოხდეს ალტერნატიული საშუალებების გამოყენებით, მაშინ აღნიშნული უნდა განხორციელდეს ახალი ტრანშეების მოწყობის ან საჰაერო კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანის/მონტაჟის გზით.

– თუ საჰაერო კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი) გადის საავტომობილო გზების/ქუჩების გასწვრივ, აგრეთვე ამ საავტომობილო გზებისა და ქუჩების გადაკვეთაზე, ამ შემთხვევაში საჰაერო კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი) უნდა იქნეს გაყვანილი გრუნტის/საფარი ნაწილის ზედაპირიდან არანაკლებ 5 მეტრის სიმაღლეზე.

– თუ კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟი დაგეგმილია არსებული საინჟინრო-საკომუნიკაციო ნაგებობების გამოყენებით (ღარები, არხები, შახტები, ჭაბირაბები, ხიდები, ანძები და ა.შ.), აღნიშნული უნდა შეთანხმდეს არსებული საინჟინრო-საკომუნიკაციო ნაგებობების მესაკუთრეებთან. ტრანშეის გათხრის ან/და საჰაერო კავშირგაბმულობის ხაზების გაყვანის შემთხვევაში საჭიროა მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების, ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის თანხმობა, ხოლო საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შემთხვევაში – ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების თანხმობა.

– თუ კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟი დამატებით საჭიროებს სანებართვო შენობა-ნაგებობის მშენებლობას/მონტაჟს (გარდა ტრანშეის მოწყობისა), მაშინ მშენებლობის ნებართვა გაიცემა ასეთი შენობა-ნაგებობისათვის, ამ ნაგებობათა კლასის მოთხოვნების შესაბამისად.

– ობიექტის მშენებლობასთან დაკავშირებული დროებითი ნაგებობები უნდა განთავსდეს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებით განსაზღვრული ვადით.

– საზოგადოებრივ ან/და მის მომიჯნავე ტერიტორიაზე განთავსებული დროებითი შენობისა და ნაგებობის გამოყენების მაქსიმალური ვადაა 1 წელი და შესაძლებელია ყოველი ვადის ამოწურვის შემდეგ ვადის მაქსიმუმ 1 წლით გაგრძელება. ვადის ამოწურვის შემდეგ, როდესაც არ ხდება ვადის გაგრძელება, აუცილებელია დროებითი შენობისა და ნაგებობის დემონტაჟი (დაშლა/დანგრევა), ტერიტორიიდან გატანა, აგრეთვე, ამ ტერიტორიის კეთილმოწყობა ან/და პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანა.

– საზოგადოებრივ ტერიტორიაზე განთავსებულ დროებითი შენობისა და ნაგებობის გამოყენების ვადას ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში, ადგენს ადგილობრივ თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანო შესაბამი სი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

– სამშენებლო მოედანზე მშენებლობის განხორ ციელების დოკუმენტების შესაბამისად განსაზღვრულ მშენებლობის წარმოებისათვის საჭირო დროებითი შენო ბისა და ნაგებობის გამოყენების ვადა განისაზღვრებ მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტით.

– არასაზოგადოებრივ, კერძო მიწის ნაკვეთზე განთავსე ბული დროებითი შენობა და ნაგებობა, გარდა I კლას დაქვემდებარებული მახასიათებლების მქონე შენობისა დ ნაგებობისა, საჭიროებს მშენებლობის ნებართვას.

1.6. შენობა-ნაგებობების კლასები და სანებართვო პირობები

შენობა-ნაგებობები და სამშენებლო სამუშაოებ მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და ვარგისად აღიარე ბისათვის იყოფა 5 კლასად:

I კლასი – შენობა-ნაგებობები, რომლებიც მშენებლო ბის ნებართვას არ საჭიროებს;

II კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის დაბალი ფაქ ტორით;

III კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის საშუალო ფაქტორით;

IV კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის მაღალი ფაქ ტორით;

V კლასი – შენობა-ნაგებობები რისკის მომეტებულ ფაქტორით (განსაკუთრებული მნიშვნელობის შენობა-ნაგე ბობები).

შენობა-ნაგებობის კლასისადმი მიკუთვნება ხორციელდება ასაშენებელი ან სადემონტაჟო შენობა-ნაგებობის პარამეტრების მიხედვით, რეკონსტრუქციისას იმ შემთხვევაში, როდესაც შენობა-ნაგებობის კლასი იზრდება, კლასი განისაზღვრება შენობა-ნაგებობის საბოლოო (სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული) პარამეტრების მიხედვით. იმ შემთხვევაში, თუ რეკონსტრუქციისას შენობა-ნაგებობის კლასი მცირდება, მაშინ შენობა-ნაგებობის კლასისადმი მიკუთვნება სორციელდება არსებული სარეკონსტრუქციო შენობა-ნაგებობის პარამეტრების მიხედვით.

თუ ერთ კონკრეტულ შენობა-ნაგებობას აქვს სხვადასხვა კლასის განმსაზღვრელი მახასიათებლები, მაშინ შენობა-ნაგებობის კლასს განსაზღვრავს ყველაზე მაღალი მახასიათებელი, რომელიც მას გააჩნია.

შენობა-ნაგებობების კლასების მახასიათებლების განსაზღვრის მიზანია დადგინდეს შენობა-ნაგებობის კლასი. კლასი მიეკუთვნება შენობა-ნაგებობას და არა მის რომელიმე ნაწილს.

I კლასს განეკუთვნება:

ა) 60 მ^2-მდე სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური ფართობის, 5 მ-მდე სიმაღლისა და ტრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-მდე ჩაღრმაყების მქონე შენობა;

ბ) 20 მ^3-მდე მოცულობის, 10 მ-მდე სიმაღლისა და ტრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 10 მ-მდე ჩაღრმაყების მქონე ნაგებობა;

გ) გრუნტის ზედაპირიდან 2,2 მ-მდე სიმაღლის მქონე ღობე;

დ) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე ნაკლებია ან ტოლია 5 მ-ისა;

ე) V კატეგორიის ელექტროსადგურები (ჰიდროელექტროსადგური 50 კეტ-მდე, მზის და ბიოგაზის დანადგარი);

ვ) კაეშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟი არსებული ინფრასტრუქტურის გამოყენებით ან

კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟისათ
1 მ-დე ჩაღრმავების ტრანშეის/თხრილის მოწყობა (გარ
იმ შემთხვევისა, როდესაც კავშირგაბმულობის ხაზის (ქ
ლის) გაყვანა/მონტაჟი დამატებით საჭიროებს სანებართ
შენობა-ნაგებობის მშენებლობას/მონტაჟს);

ზ) გარე რეკლამის განთავსების ნებართვით გათვა
ისწინებული ნაგებობა;

თ) საზოგადოებრივ ადგილებში გარე ვაჭრობისათ
განკუთვნილი 2,5 მ-მდე სიმაღლისა და 6 მ²-მდე ფართობ
მქონე დროებითი შენობა-ნაგებობები ან/და დანადგარე

ი) ხაზობრივი ნაგებობები – III კატეგორიის გასა
ენი, III კატეგორიის წყალსადენი, III კატეგორიის წყალ
ნარინების მილი, III კატეგორიის ქუსა, IV და V კატეგო
ის ელექტროგადამცემი ხაზები;

კ) ლანდშაფტური მშენებლობა.

ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეული უფლე
მოსილია მის სამოქმედო ტერიტორიაზე განსაზღვრ
შესაბამისი ზონები და I კლასს დაქვემდებარებული
ნობა-ნაგებობების სახეობები, რომელთა განთავსე
მშენებლობა მშენებლობის ნებართვის პროცედურის გარ
იქნება შესაძლებელი, ასევე განსაზღვროს შესაბამისი ზონ
და პირობები, სადაც I კლასს დაქვემდებარებულ შენო
ნაგებობათა გარკვეული სახეობების განთავსება/მშენებლ
ბა აკრძალულია. თუ საშენებლო მიწის ნაკვეთი არ მ
ბარეობს კონკრეტული ფუნქციური ზონის საზღვრებში,
შემთხვევებში I კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნა
ბობების ასაშენებლად სავალდებულოა მშენებლო
ნებართვა, რაც გაიცემა II კლასის მშენებლობებისათ
დადგენილი წესით. ადგილობრივი თვითმმართველო
წარმომადგენლობითი ორგანო, ხოლო ქ. თბილისში –
თბილისის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრუ
ბელი ორგანო–ქ.თბილისის მთავრობა განსაზღვრავს
შირგაბმულობის ხაზის გაყვანა/მონტაჟისათვის დ
კლასის ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა/მონტა

სათვის გათვალისწინებული პროცედურების განხორციელებისათვის უფლებამოსილ ორგანოს.

I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობა წარმოების ნებართვის მიღების გარეშე, მშენებლობის მწარმოებელი ვალდებულია დაიცვას კანონმდებლობით, მათ შორის, სამშენებლო რეგლამენტებით გათვალისწინებული მოთხოვნები.

I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის მწარმოებელი/დამკვეთი ვალდებულია განზრახული მშენებლობის შესახებ განცხადებით აცნობოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ორგანოს. „ა"-„ე" ქვეპუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შესაბამისი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან/და მოსარგებლე ვალდებულია განცხადებას დაურთოს მიწის ნაკვეთის საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

კავშირგაბმულობის ხაზების (ქსელების) არსებულ საინჟინრო-საკომუნიკაციო არხებში, შახტებში, გვირაბებში, აგრეთვე არსებულ ბოძებსა და ანძებზე, ასევე სხვა შენობა-ნაგებობებზე გაყვანის/მონტაჟის და 1 მ-დე ჩაღრმაეების მქონე ტრანშეის გაყყანის შემთხვევაში განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) სამონტაჟო ტერიტორიის, მიწის ნაკვეთის ან/და არსებული საინჟინრო-საკომუნიკაციო ნაგებობ(ებ)ის მესაკუთრეთა ან/და ბინის მესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის თანხმობა, საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შემთხვევაში – ასევე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების თანხმობა;

ბ) კავშირგაბმულობის ხაზების (ქსელების) გაყვანის/მონტაჟის ტრასის პროექტი შესრულებული ელექტრონულ ფორმატში;

გ) ტოპოგრაფიული რუკა არსებული ინფრასტრუქტურის ჩვენებით.

გარე რეკლამის განთავსების ნებართვით გათვალისწინებული ნაგებობის მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში გარე რეკლამის განთავსების ნებართვის მფლობელმა განცხადებას უნდა დაურთოს:

ა) გარე რეკლამის განთავსების ნებართვა;

ბ) გარე რეკლამის განთავსების ადგილის ტოპოგრაფიული რუკა განთავსების ადგილის ჩვენებით;

გ) ნაგებობის ესკიზური ნახაზი.

საზოგადოებრივ ადგილებში გარე ვაჭრობისათვის განკუთვნილი 3 მ-მდე სიმაღლისა და 6 მ²-მდე ფართობის მქონე დროებითი შენობა-ნაგებობების ან/და დანადგარების მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში განცხადებას უნდა დაერთოს:

ა) გარე ვაჭრობისათვის განკუთვნილი დროებითი შენობა-ნაგებობების ან/და დანადგარის განთავსების ადგილის ტოპოგრაფიული რუკა განთავსების ადგილის ჩვენებით;

ბ) შენობა-ნაგებობის ესკიზური ნახაზი.

I კლასის ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა/მონტაჟის შემთხვევაში განცხადებას უნდა დაერთოს:

ა) მიწისქვეშა ხაზობრივ ნაგებობათა მშენებლობა მონტაჟის შემთხვევაში: ხაზობრივი ნაგებობების სქემატური ნახაზი, მისი ელექტრონული ვერსია ვერსიაევრსია UtM პროგრამაში, ჩაწერილი CD-ზე;

ბ) მიწისზედა ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობა მონტაჟის შემთხვევაში: ხაზობრივი ნაგებობების გეგმა, მისი ელექტრონული ვერსია UtM პროგრამაში, ჩაწერილი CD ზე; მიწისზედა კონსტრუქციების პროექტი;

გ) სამონტაჟო ტერიტორიის, მიწის ნაკვეთის ან/და არსებული ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მესაკუთრეთა ან/და ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თანხმობა, საზოგადოებრივი სივრცის გამოყენების შემთხვევაში – ასევე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს თანხმობა.

ლანდშაფტური მშენებლობისას განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) მიწის ნაკვეთის საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

ბ) ხე-ნარგაევების ინვენტარიზაციის გეგმა (განმარტებითი ბარათით და ხე-ნარგაევების აღწერის მონაცემთა ცხრილით

გ) დენდროპროექტი;

დ) ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილი ლანდშაფტის კეთილმოწყობის გეგმა (მასშტაბი 1:2000).

მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო 5 დღის ვადაში წარდგენილი სრულყოფილი დოკუმენტების საფუძველზე წერილობით ადასტურებს დაგეგმილი მშენებლობა/მონტაჟის ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებთან შესაბამისობას და მშენებლობის განხორციელების შესაძლებლობას. თუ ხუთი დღის ვადაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო განმცხადებელს პასუხს არ აცნობებს, მესაკუთრე ან/და მოსარგებლე უფლებამოსილია დაიწყოს მშენებლობა.

ზემოთ აღნიშნულ შემთხვევებში ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის გადაწყვეტილების საფუძველზე შესაძლებელია განისაზღვროს დამატებით წარმოსადგენი დოკუმენტაცია.

დადგენილ მოთხოვნათა დარღვევით I კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელება განიხილება როგორც უნებართვო მშენებლობა.

II კლასს განეკუთვნება:

ა) განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) კოეფიციენტით K-2-ით განსაზღვრული ან იმ ზონაში, სადაც K-2 არ განისაზღვრება – სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 300 მ²-მდე ფართობის, 5 მ-დან 12 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 2 მ-დან 4 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე შენობა;

ბ) 60 მ³-მდე მოცულობის, 10 მ-დან 15 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 10 მ-დან 15 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;

გ) გრუნტის ზედაპირიდან 4 მ-მდე სიმაღლის ღობე;

დ) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე ნაკლები ან ტოლია 7 მ-ისა;

ე) 1000 მ³-მდე მოცულობის წყალსაცავი;

ვ) თხევადი ნივთიერების საცავი/ტერმინალი აეზების ჯამური მოცულობით 100 მ³-მდე;

ზ) ექსტერიერის რეკონსტრუქცია;

თ) მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული დროებითი შენობა ან/და ნაგებობა.

II კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობისათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

II კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის, "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემისა და დამატებით სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების საფუძველზე იმ შემთხვევაში, როდესაც რეკონსტრუქცია იწვევს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ცვლილებას.

II კლასის შენობა-ნაგებობის მზიდი ელემენტებისა და ლოკალური საერთო სარგებლობის ქსელების რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

ექსტერიერის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის საფუძველზე.

II კლასის შენობა-ნაგებობის სადემონტაჟო სამუშაოების მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:

ა) თავფურცელს – ობიექტის დასახელებას და მისამართს;

ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს ("მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და

სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში);

გ) მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას/დასკვნას;

დ) განმარტებით ბარათს;

ე) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:

ე.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

ე.ბ) გამოყენებული კ1-ის სიდიდეს და განაშენიანების ფართობს;

ე.გ) გამოყენებული კ2-ის სიდიდეს და განაშენიანების სიმჭიდროვის ფართობს;

ე.დ) გამოყენებული კ3-ის სიდიდეს და გამწვანების ფართობს;

ე.ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში;

ე.ვ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმაღლეს;

ე.ზ) შენობა-ნაგებობის ფართობს, მათ შორის არსებობის შემთხვევაში: საცხოვრებელი სახლის ფართობს; ბინის ფართობ(ებ)ს; საოფისე ფართობს; სავაჭრო და საყოფაცხოვრებო მომსახურების ფართობ(ებ)ს; საწარმოო ფართობს; სასაწყობო ფართობს; კიბის უჯრედისა და სადარბაზოების ფართობებს; საგაზაფხულო (აივნების, ტერასების, ვერანდებისა და ლოჯიების) ფართობებს;

ვ) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;

ზ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმას მისი საკადასტრო საზღვრებისა და არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების ჩვენებით;

თ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთის გეგმას (მაგ.: სადაც ნაჩვენებია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება, მისასვლელი გზების, აუტოსადგომების, ღობეების, გამწვანებისა და სხვა ნაწილების ასახვა); მასშტაბი 1:500 ან 1:1000;

ი) შენობის ყველა სართულის გეგმებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირების ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

კ) შენობის სახურავის გეგმას (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით);

ლ) შენობის მახასიათებელ ჭრილებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების, იატაკის მოპირკეთების ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

მ) შენობის ყველა ფასადის ნახაზს მისი მოსაპირკეთებელი მასალის, ფასადზე არსებული არქიტექტურული დეტალებისა და ფასადის ფერების განსაზღვრით;

ნ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატუ-რი ნახაზების ჩვენებით (მაგ.: ქუჩის განშლა);

ო) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) განშლების სქემატურ ნახაზებს შენობისა და გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის ჩვენებით;

პ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას;

ჟ) შენობა-ნაგებობის ძირითად კონსტრუქციულ სქემას, საჭირო დეტალიზაციით;

რ) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

ს) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს.

ამასთან, „ე", „ვ", „ზ", „ო", „ი", „კ", „ლ", „მ", „ნ", „ო", „პ" და „ჟ" ქვეპუნქტებით განსაზღვრული მოთხოვნები წარმოდგენილი უნდა იყოს ნახაზების სახით:

• ძირითადი ნახაზებისათვის 1:50; 1:100 ან 1:200 მასშტაბით;

• დეტალური ნახაზებისათვის 1:1; 1:2; 1:5; 1:10 ან 1:20 მასშტაბით.

II კლასის ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობის შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:

ა) თავფურცელს - ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს ("მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში);

გ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას/დასკვნას;

დ) განმარტებით ბარათს;

ე) ხაზობრივი ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს;

ვ) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;

ზ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას არსებული საინჟინრო კომუნიკაციების ჩვენებით;

თ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე განთავსების გეგმას;

ი) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის გეგმებს;

კ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მახასიათებელ ჭრილებს;

ლ) საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის ჩედების/ფასადების სქემატურ ნახაზებს;

მ) საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირისა და ძირითადი საინჟინრო კომუნიკაციების ცვლილების გეგმას;

ნ) ნაგებობის ძირითად კონსტრუქციულ სქემას საჭირო დეტალიზაციით;

ო) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

პ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს.

II კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:

• აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში;

• აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე;

• აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე;

• აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტის მოთხოვნათა დაცვით;

• სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი;

• უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემისა და ექსტერიერის სამშენებლო სამუშაოების დასრულება;

• ახალი მშენებლობისა და შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლიდან 1 წლის ვადაში შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ვარგისად აღიარებისათვის.

III კლასს განეკუთვნება:

ა) განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) კოეფიციენტით K-2-ით განსაზღვრული ან იმ ზონაში, სადაც K-2 არ განისაზღვრება – სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 300 მ²-დან 6 000 მ²-მდე ფართობის, 12 მ-დან 22 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 4 მ-ზე მეტი ჩაღრმავების მქონე შენობა;

ბ) 60 მ³-დან 200 მ³-მდე მოცულობის, 15 მ-დან 30 მ-მდე სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 15 მ-დან 20 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;

გ) გრუნტის ზედაპირიდან 4 მ-ზე მეტი სიმაღლის ღობე;

დ) შენობა-ნაგებობაში დამონტაჟებული ვერტიკალური, დახრილი ან/და ჰორიზონტალური გადაადგილების მექანიკური საშუალება;

ე) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე მეტია 7 მ-ზე და ნაკლები ან ტოლია 12 მ-ისა;

ვ) ხაზობრივი ნაგებობები – II კატეგორიის (ქალაქის ქუჩის ქსელი) წყალსადენი, II კატეგორიის წყალარინების მილი, III კატეგორიის სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა, III კატეგორიის საავტომობილო გზა, II კატეგორიის ქუჩა;

ზ) ელექტროქვესადგური 35 კ.ვოლტი და 110 კ.ვოლტი; III (ჰიდროელექტროსადგური 1000 კვტ-დან 10 000 კვტ-მდე, ქარის ელექტროსადგური) და IV კატეგორიის (ჰიდროელექტროსადგური 50 კვტ-დან 1000 კვტ-მდე, გეოთერმული ელექტროსადგური) ელექტროსადგურები;

თ) წყალსაცავი 1000 მ³-დან 10 000 მ³-მდე მოცულობისა;

ი) ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების, აგრეთვე თხევადი აირის საცავები – ტერმინალები აუზების. ჯამური მოცულობით 100 მ³-დან 500 მ³-მდე.

III კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობისათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების, "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემისა და სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

III კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.

III კლასის მზიდი ელემენტებისა და ქსელების რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

III კლასის შენობა-ნაგებობის სადემონტაჟო სამუშაოებზე მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის საფუძველზე.

III კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:

ა) თავფურცელს - ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს ("მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში);

გ) მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას/დასკვნას;

დ) განმარტებით ბარათს;

ე) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:

ე.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

ე.ბ) გამოყენებული კ1-ის სიდიდეს და განაშენიანების ფართობს;

ე.გ) გამოყენებული კ2-ის სიდიდეს და განაშენიანების სიმჭიდროვის ფართობს, თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის ჩვენებით;

ე.დ) გამოყენებული კ3-ის სიდიდეს და გამწვანების ფართობს;

ე.ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში;

ე.ვ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმაღლეს;

ე.ზ) შენობა-ნაგებობის ფართობს, მათ შორის არსებობის შემთხვევაში: საცხოვრებელი სახლის ფართობს; ბინის ფართობ(ებ)ს; საოფისე ფართობს; სავაჭრო და საყოფაცხოვრებო მომსახურების ფართობ(ებ)ს; საწარმოო ფართობს; სასაწყობო ფართობს; კიბის უჯრედისა და

სადარბაზოების ფართობებს; საგაზაფხულო (აივნების, ტერასების, ვერანდებისა და ლოჯიების) ფართობებს;

ვ) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;

ზ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმას მისი საკადასტრო საზღვრებისა და არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების ჩვენებით;

თ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთის გეგმას (მაგ.: სადაც ნაჩვენებია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება, მისასვლელი გზების, ავტოსადგომების, ღობეების, გამწვანებისა და სხვა ნაწილების ასახვა); მასშტაბი 1:500 ან 1:1000;

ი) შენობის ყველა სართულის გეგმებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირების ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

კ) შენობის სახურავის გეგმას (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით);

ლ) შენობის მახასიათებელ ჭრილებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების, იატაკის მოპირკეთების ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

მ) შენობის ყველა ფასადის ნახაზს მისი მოსაპირკეთებელი მასალის, ფასადზე არსებული არქიტექტურული დეტალებისა და ფასადის ფერების განსაზღვრით;

ნ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატური ნახაზების ჩვენებით (მაგ.: ქუჩის განშლა);

ო) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) განშლების სქემატურ ნახაზებს შენობისა და გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის ჩვენებით;

პ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას;

ჟ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან, მათ შორის ფუძე-საძირკვლისაგან;

რ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტს;

ს) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

ტ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს.

ამასთან, „ე", „ვ", „ზ", „თ", „ი", „კ", „ლ", „მ", „ნ", „ო", „პ", „ჟ" და „რ" ქვეპუნქტებით განსაზღვრული მოთხოვნები წარმოდგენილი უნდა იყოს ნახაზების სახით:

• ძირითადი ნახაზებისათვის 1:50; 1:100 ან 1:200 მასშტაბით;

• დეტალური ნახაზებისათვის 1:1; 1:2; 1:5; 1:10 ან 1:20 მასშტაბით.

III კლასის ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობის შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:

ა) თავფურცელს - ობიექტის დასახელებას და მისამართს;

ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს ("მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში);

გ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას/დასკვნას;

დ) განმარტებით ბარათს;

ე) ხაზობრივი ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს;

ვ) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;

ზ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას არსებული საინჟინრო კომუნიკაციების ჩვენებით;

თ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე განთავსების გეგმას;

ი) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის გეგმებს;

კ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მახასიათებელ ჭრილებს;

ლ) საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის ხედების/ფასადების სქემატურ ნახაზებს;

მ) საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირისა და ძირითადი საინჟინრო კომუნიკაციების ცვლილების გეგმას;

ნ) ხაზობრივი ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება ხაზობრივი ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან;

ო) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

პ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს.

III კლასის შენობა-ნაგებობის მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:

• აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში;

• აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე;

• აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე;

• აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;

• სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი (გარდა განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით 1500 მ²-მდე და მიწის ზედაპირიდან 14 მ-მდე სიმაღლის ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლებისა);

• უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის, ინტერიერის საერთო ან/და საზოგადოებრივი სარგებლობის ნაწილების, ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ექსტერიერისა და მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოების დასრულება;

• ახალი მშენებლობისა და შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის ვადის გასულიდან 6 თვის ვადაში შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ვარგისად აღიარებისათვის.

IV კლასს განეკუთვნება:

ა) განაშენიანების ინტენსივობის (სიმჭიდროვის) კოეფიციენტით K-2-ით განსაზღვრული ან იმ ზონაში, სადაც K-2 არ განისაზღვრება – სართულების იატაკის დონეებზე განაშენიანების ჯამური 6 000 მ²-ზე მეტი ფართობისა და 22 მ-ზე მეტი სიმაღლის მქონე შენობა;

ბ) 200 მ³-დან 1000 მ³-მდე მოცულობის, 30 მ-დან 50 მ-მდე სიმაღლის და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 20 მ-დან 30 მ-მდე ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;

გ) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე მეტია 12 მ-ზე და ნაკლები ან ტოლია 24 მ-ისა;

დ) ხიმინჯიანი ფუნდამენტის მქონე შენობა-ნაგებობები;

ე) ხაზობრივი ნაგებობები – II კატეგორიის ნავთობსადენი და გაზსადენი, III კატეგორიის ელექტროგადამცემი ხაზი, II კატეგორიის სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა, II კატეგორიის რკინიგზა, II კატეგორიის საავტომობილო გზა, I კატეგორიის ქუჩა;

ვ) ელექტროქვესადგური 220 კ.ვოლტი; II კატეგორიის ელექტროსადგურები (ჰიდროელექტროსადგური 10 მეტ-დან 50 მეტ-მდე);

ზ) წყალსაცავი 10 000 მ³-დან 100 000 მ³-მდე მოცულობის;

თ) ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების, აგრეთვე თხევადი აირის საცავები – ტერმინალები, აეზების ჯამური მოცულობით 500 მ³-დან 1000 მ³-მდე;

ი) აეროდრომი კოდური აღნიშვნით 4 -ზე ქვევით (ასაფრენი ზოლის სიგრძე 1800 მ-მდე და თვითმფრინავის ფრთების გაშლის სიგანე 36 მ-მდე) და მზიდუნარიანობით PCN 25-მდე.

IV კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობისათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების, "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში შეთანხმებული არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული და/ან ტექნოლოგიური სქემის, სამშენებლო დოკუმენტის პროექტის და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.

IV კლასის შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის, საჭიროების შემთხვევაში, დამატებითი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების საფუძველზე.

IV კლასის მზიდი ელემენტებისა და ქსელების რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.

IV კლასის შენობა-ნაგებობის სადემონტაჟო სამუშაოების მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.

IV კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:

ა) თავფურცელს - ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს ("მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში);

გ) მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას/დასკვნას;

დ) განმარტებით ბარათს;

ე) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:

ე.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

ე.ბ) გამოყენებული კ1-ის სიდიდეს და განაშენიანების ფართობს;

ე.გ) გამოყენებული კ2-ის სიდიდეს და განაშენიანების სიმჭიდროვის ფართობს, თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის ჩვენებით;

ე.დ) გამოყენებული კ3-ის სიდიდესა და გამწვანების ფართობს;

ე.ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში;

ე.ვ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმაღლეს;

ე.ზ) შენობა-ნაგებობის ფართობს, მათ შორის არსებობის შემთხვევაში: საცხოვრებელი სახლის ფართობს; ბინის ფართობ(ებ)ს; საოფისე ფართობს; სავაჭრო და საყოფაცხოვრებო მომსახურების ფართობ(ებ)ს; საწარმოო ფართობს; სასაწყობო ფართობს; კიბის უჯრედისა და სადარბაზოების ფართობებს; საგაზაფხულო (აივნების, ტერასების, ვერანდებისა და ლოჯიების) ფართობებს;

ვ) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;

ზ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმას მისი საკადასტრო საზღვრებისა და არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების ჩვენებით;

თ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთის გეგმას (მაგ.: სადაც ნაჩვენებია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება, მისასვლელი გზების, ავტოსადგომების, ღობეების გამწვანებისა და სხვა ნაწილების ასახვა); მასშტაბი 1:500 ან 1:1000;

ი) შენობის ყველა სართულის გეგმებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირების ნიშნულების

ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

კ) შენობის სახურავის გეგმას (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით);

ლ) შენობის მახასიათებელ ჭრილებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების, იატაკის მოპირკეთების ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

მ) შენობის ყველა ფასადის ნახაზს მისი მოსაპირკეთებელი მასალის, ფასადზე არსებული არქიტექტურული დეტალებისა და ფასადის ფერების განსაზღვრით;

ნ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატური ნახაზების ჩვენებით (მაგ.: ქუჩის განშლა);

ო) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) განშლების სქემატურ ნახაზებს შენობისა და გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის ჩვენებით;

პ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზეაპირის ცვლილების გეგმას;

ჟ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან, მათ შორის ფუძე-საძირკვლისაგან;

რ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტს;

ს) შენობა-ნაგებობის ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების სქემებს;

ტ) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

უ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს.

ამასთან, „ე", „ვ", „ზ", „თ", „ი", „კ", „ლ", „მ", „ნ", „ო", „პ", „უ", „რ" და „ს" ქვეპუნქტებით განსაზღვრული მოთხოვნები წარმოდგენილი უნდა იყოს ნახაზების სახით:

• ძირითადი ნახაზებისათვის 1:50; 1:100 ან 1:200 მასშტაბით;

• დეტალური ნახაზებისათვის 1:1; 1:2; 1:5; 1:10 ან 1:20 მასშტაბით.

IV კლასის ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობის შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:

ა) თავფურცელს - ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს ("მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში);

გ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას/დასკვნას;

დ) განმარტებით ბარათს;

ე) ხაზობრივი ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს;

ვ) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;

ზ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას, არსებული საინჟინრო კომუნიკაციების ჩვენებით;

თ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე განთავსების გეგმას;

ი) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის გეგმებს;

კ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მახასიათებელ ჭრილებს;

ლ) საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის ხედების/ფასადების სქემატურ ნახაზებს;

მ) საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირის და ძირითადი საინჟინრო კომუნიკაციების ცვლილების გეგმას;

ნ) ხაზობრივი ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება ხაზობრივი ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისგან;

ო) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

პ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს.

IV კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:

• აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში;

• აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე;

• აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე;

• აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;

• სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმი;

• უზრუნველყოს ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის, ინტერიერის საერთო ან/და საზოგადოებრივი სარგებლობის ნაწილების, ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ექსტერიერისა და მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის მოწყობის სამშენებლო სამუშაოების დასრულება;

• მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლიდან 6 თვის ვადაში შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ვარგისად აღიარებისათვის.

V კლასს განეკუთვნება:

ა) სამრეწველო ობიექტები, რომლებშიც ხორციელდება საშიში საწარმოო პროცესები და გამოიყენება მაღალ წნევასა და ტემპერატურაზე მომუშავე მოწყობილობა, აგრეთვე საშიში ნივთიერებები, კერძოდ:

ა.ა) სამრეწველო დანიშნულების ფეთქებადი მასალების დამამზადებელი საწარმოები;

ა.ბ) მაღალი წნევის ბუნებრივი გაზისა და თხევადი ნახშირბადიანი გაზის საკომპრესორო, გაზგამანაწილებელი და შემსები სადგურები, გარდა სატრანსპორტო საშუალებების გაზით გასამართი სადგურებისა;

ა.გ) დღე-ღამეში 100 ტ-ზე მეტი მწარმოებლურობის მინერალური სასუქის მწარმოებელი საწარმოები;

ა.დ) დღე-ღამეში 500 ტ-ზე მეტი მწარმოებლურობის ნავთობ- და გაზგადამმუშავებელი საწარმოები;

ა.ე) ჰაერის დაყოფის პროდუქტების (ჟანგბადი, აზოტი, არგონი, კრიპტონი, ქსენონი და ნეონჰელიუმის ნარევი) მწარმოებელი და მომხმარებელი საწარმოები;

ა.ვ) ქიმიური ბოჭკოს, პოლიმერული მასალების მწარმოებელი საწარმოები;

ა.ზ) საღებავი მასალების მწარმოებელი საწარმოები, რომლებშიც მიმდინარეობს პროცესები ქიმიური ტექნოლოგიების გამოყენებით;

ა.თ) ცელულოზა-ქაღალდის მწარმოებელი საწარმოები;

ა.ი) რეზინტექნიკური ნაკეთობების მწარმოებელი საწარმოები;

ა.კ) დღე-ღამეში 10 ტ-ზე მეტი მწარმოებლურობის სპირტის საწარმოები;

ა.ლ) ცივი და ცხელი ნაგლინის მწარმოებელი საწარმოები;

ა.მ) შავი და ფერადი ლითონების ჩამოსხმის საწარმოები;

ბ) 1000 მ^3-ზე მეტი მოცულობის, 50 მ-ზე მეტი სიმაღლისა და გრუნტის ზედაპირიდან საშუალოდ 30 მ-ზე მეტი ჩაღრმავების მქონე ნაგებობა;

გ) შენობა-ნაგებობა, რომლის მალის, ფერმის ან სხვა კონსტრუქციული ელემენტის სიგრძე მეტია 24 მ-ზე;

დ) ხაზობრივი ნაგებობები – I კატეგორიის (მაგისტრალური) ნავთობსადენი და გაზსადენი, I კატეგორიის (გარე ქსელი) წყალსადენი, I კატეგორიის წყალარინების

მილი, I და II კატეგორიის ელექტროგადამცემი ხაზი, I კატეგორიის სამელიორაციო და საირიგაციო ნაგებობა, I კატეგორიის რკინიგზა, I კატეგორიის საავტომობილო გზა, ფუნიკულიორი, საჰაერო-საბაგირო გზა, გვირაბები;

ე) ელექტროქვესადგური 330 კ.ვოლტი და მეტი; I კატეგორიის ელექტროსადგურები (თბოელექტროსადგური, ჰიდროელექტროსადგური 50 მეტ და მეტი);

ვ) წყალსაცავი 100 000 მ³-ზე მეტი მოცულობისა;

ზ) ნავთობისა და ნავთობპროდუქტების, აგრეთვე თხევადი აირის საცავები – ტერმინალები, აეზების ჯამური მოცულობით 1000 მ³-ზე მეტი;

თ) ნაგავსაყრელი ნაგებობა;

ი) აეროდრომი კოდური აღნიშვნით 4 (ასაფრენი ზოლის სიგრძე 1800 მ-ზე მეტი და თვითმფრინავის ფრთების გაშლის სიგანე 36 მ-ზე მეტი) და მზიდუნარიანობით PCN 25-ზე მეტი;

კ) გვირაბები და მეტროპოლიტენი;

ლ) "ჰოსპიტალური სექტორის განვითარების გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2007 წლის 26 იანვრის №11 დადგენილებით გათვალისწინებული ასაშენებელი და სარეკონსტრუქციო ობიექტები, გარდა საქართველოს მთავრობის განკარგულებით განსაზღვრული გამონაკლისი შემთხვევებისა.

V კლასის შენობა-ნაგებობის ახალი მშენებლობისათვის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების, სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.

V კლასის შენობა-ნაგებობის დემონტაჟის, შენობა-ნაგებობის მზიდი ელემენტებისა და ქსელების რეკონსტრუქციის მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სამშენებლო დოკუმენტის პროექტისა და სათანადო საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე.

V კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:

ა) თავფურცელს - ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს ("მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში);

გ) მიწის ნაკვეთის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევასა დასკვნას;

დ) განმარტებით ბარათს;

ე) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:

ე.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

ე.ბ) გამოყენებული კ1-ის სიდიდესა და განაშენიანების ფართობს;

ე.გ) გამოყენებული კ2-ის სიდიდესა და განაშენიანების სიმჭიდროვის ფართობს, თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის ჩვენებით;

ე.დ) გამოყენებული კ3-ის სიდიდესა და გამწვანების ფართობს;

ე.ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში;

ე.ვ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმაღლეს;

ე.ზ) შენობა-ნაგებობის ფართობს, მათ შორის არსებობის შემთხვევაში: საცხოვრებელი სახლის ფართობს; ბინის ფართობ(ებ)ს; საოფისე ფართობს; სავაჭრო და საყოფაცხოვრებო მომსახურების ფართობ(ებ)ს; საწარმოო ფართობს; სასაწყობო ფართობს; კიბის უჯრედისა და სადარბაზოების ფართობებს; საგაზაფხულო (აივნების, ტერასების, ვერანდებისა და ლოჯიების) ფართობებს;

ვ) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;

ზ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმას მისი საკადასტრო საზღვრებისა და არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების ჩვენებით;

თ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთის გეგმას (მაგ.: სადაც ნაჩვენებია მიწის ნაკვე-

თის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება, მისასვლელი გზების, ავტოსადგომების, ღობეების, გამწვანებისა და სხვა ნაწილების ასახვა); მასშტაბი 1:500 ან 1:1000;

ი) შენობის ყველა სართულის გეგმებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირების ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

კ) შენობის სახურავის გეგმას (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით);

ლ) შენობის მახასიათებელ ჭრილებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების, იატაკის მოპირკეთების ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

მ) შენობის ყველა ფასადის ნახაზს მისი მოსაპირკეთებელი მასალის, ფასადზე არსებული არქიტექტურული დეტალებისა და ფასადის ფერების განსაზღვრით;

ნ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატური ნახაზების ჩვენებით (მაგ.: ქუჩის გაწმლა);

ო) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) განშლების სქემატურ ნახაზებს შენობისა და გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის ჩვენებით;

პ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას;

ჟ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემისა და მისი ყველა სხვა კონსტრუქციული ელემენტების დეტალური პროექტისაგან;

რ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ტერიტორიის კეთილმოწყობის პროექტს;

ს) საჭიროების მიხედვით ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებთან მიერთების პროექტ(ებ)ს;

ტ) შენობა-ნაგებობის ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების პროექტებს;

უ) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

ფ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს.

ამასთან, „ე", „ვ", „ზ", „თ", „ი", „კ", „ლ", „მ", „ნ", „ო", „პ", „უ", „რ", „ს" და „ტ" ქვეპუნქტებით განსაზღვრული მოთხოვნები წარმოდგენილი უნდა იყოს ნახაზების სახით:

• ძირითადი ნახაზებისათვის 1:50; 1:100 ან 1:200 მასშტაბით;

• დეტალური ნახაზებისათვის 1:1; 1:2; 1:5; 1:10 ან 1:20 მასშტაბით.

V კლასის ხაზობრივი ნაგებობების მშენებლობის შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს:

ა) თავფურცელს - ობიექტის დასახელებასა და მისამართს;

ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს ("მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში);

გ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიურ კვლევას/დასკვნას;

დ) განმარტებით ბარათს;

ე) ხაზობრივი ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს;

ვ) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;

ზ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმას, არსებული საინჟინრო კომუნიკაციების ჩვენებით;

თ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე განთავსების გეგმას;

ი) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის გეგმებს;

კ) ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის მახასიათებელ ჭრილებს;

ლ) საჭიროების შემთხვევაში ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ის ხედების/ფასადების სქემატურ ნახაზებს;

მ) საჭიროების შემთხვევაში, ხაზობრივი ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირისა და ძირითადი საინჟინრო კომუნიკაციების ცელილების გეგმას;

ნ) ხაზობრივი ნაგებობის კონსტრუქციულ პროექტს, რომელიც შედგება ხაზობრივი ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის დეტალური პროექტისაგან;

ო) საჭიროების შემთხვევაში, შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

პ) მშენებლობის ორგანიზების პროექტს.

V კლასის შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია შეასრულოს შემდეგი სანებართვო პირობები:

• აწარმოოს მშენებლობა მშენებლობის ნებართვით განსაზღვრულ ვადებში;

• აწარმოოს მშენებლობა მიწის ნაკვეთის გამოყენების სამშენებლოდ პირობების ან/და განაშენიანების რეგულირების გეგმის მოთხოვნების დარღვევის გარეშე;

• აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევის გარეშე;

• აწარმოოს მშენებლობა სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით;

• მშენებლობის დოკუმენტით გათვალისწინებული მშენებლობის ყოველი ეტაპის დასრულების შემდეგ "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრული წესით შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების აქტი;

• შეასრულოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით განსაზღვრული ყველა სამშენებლო სამუშაო;

• მშენებლობის ნებართვის ვადის გასვლიდან 6 თვის ვადაში შენობა-ნაგებობა წარადგინოს უფლებამოსილ ორგანოში ეარგისად აღიარებისათვის.

დამკვეთის გადაწყვეტილებით II, III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

ბ) ციფრულ ვიზუალიზაციას, პროექტის ელექტრონულ ვერსიასა და/ან მაკეტს.

II, III, IV და V კლასის შენობა-ნაგებობებისთვის დადგენილი მოთხოვნების დარღვევისას შესაბამისი ნებართვის მფლობელს დაეკისრება „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა.

1.7. სავალდებულო საექსპერტო შეფასება

სამშენებლო საქმიანობაში საექსპერტო შეფასება წარმოადგენს კანონმდებლობასთან და სამშენებლო რეგლამენტებთან შესაბამისობის დადასტურებას.

სამშენებლო საქმიანობაში სავალდებულო საექსპერტო შეფასება არის სამი სახის:

1) მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების ნაწილების საექსპერტო შეფასება;

2) შენობა-ნაგებობების მშენებლობის წარმოების ეტაპების საექსპერტო შეფასება;

3) დამკვეთისათვის უნებართვოდ აშენებული შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილების ვარგისად აღიარების შემთხვევაში სავალდებულო საექსპერტო შეფასება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებისა და სამშენებლო რეგლამენტებთან შესაბამისობის შესახებ.

საჭიროების შემთხვევაში ასევე შესაძლებელია:

ა) სამშენებლო საქმიანობაში ყველა სახის საექსპერტო შეფასება დამკვეთის, მესაკუთრის ან მოსარგებლის ინიციატივით, ხარჯებით და მისი ინტერესების შესაბამისად;

ბ) მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების საექსპერტო შეფასება მშენებლობის სახელმ

წიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი ადმინისტრაციული ორგანოს ინიციატივით, ხარჯებით და ინტერესების შესაბამისად.

დამკვეთისათვის სავალდებულო საექსპერტო შეფასებას ექვემდებარება:

• IV კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემდეგი ნაწილები:

– საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება;

– ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება;

• V კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემდეგი ნაწილები:

– საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევის საექსპერტო შეფასება;

– ფუძეების, საძირკვლებისა და სხვა ძირითადი კონსტრუქციების საექსპერტო შეფასება;

– დოკუმენტების პროექტების ტექნოლოგიური ნაწილების (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) საექსპერტო შეფასება.

• V კლასს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის წარმოების ყველა ის ეტაპი, რომელიც სამშენებლო დოკუმენტის ნაწილების (გარდა საინჟინრო-გეოლოგიური კვლევისა) მშენებლობის განხორციელებასთან არის დაკავშირებული.

ექსპერტი ყოველი ეტაპის დასრულებისას ახდენს მშენებლობის პროცესის მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებთან შესაბამისობის საექსპერტო შეფასებას, რასაც ადასტურებს სათანადო ეტაპის დასრულების ოქმზე ხელმოწერით.

მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების შესაბამის სტადიაზე მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაცი-

ულ ორგანოში წარადგენს საექსპერტო შეფასებას. საექსპერტო შეფასება უნდა შეიცავდეს ექსპერტიზის ჩატარების მეთოდს, შენიშვნებისა და დადებითი შეფასების დასაბუთებას. საბოლოო შეფასება უნდა იყოს ერთმნიშვნელოვნად დადებითი ან უარყოფითი. უარყოფითი შეფასება არის მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი ან მშენებლობის წარმოების შესაბამისი ეტაპის დასრულებაზე (ვარგისად აღიარებაზე) უარის თქმის საფუძველი. მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს აქვს უფლება მიიღოს ახსნა-განმარტებები და დამატებითი ინფორმაცია ექსპერტისაგან და გაიაროს მასთან კონსულტაციები.

მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო შესაბამისი ეტაპის ვარგისად აღიარებისას ეყრდნობა საექსპერტო შეფასებას, მაგრამ მას აქვს უფლება მიიღოს ახსნა-განმარტებები და დამატებითი ინფორმაცია ექსპერტისაგან და გაიაროს მასთან კონსულტაციები.

ექსპერტიზის ჩატარების პროცედურა განისაზღვრება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2006 წლის 24 აგვისტოს №1-1/823 ბრძანებით „განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის პროექტების სავალდებულო ექსპერტიზის ჩატარების დროებითი წესის დამტკიცების შესახებ".

1.8. მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოები

საქართველოში სამშენებლო საქმიანობის რეგულირებას ახორციელებს სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი შესაბამისი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბ-

ლიკებში – სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელმწიფო ორგანო.

არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოებია: საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება – ტექნიკური და სამშენებლო ინსპექცია, 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.

საქართველოში სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელმწიფო ორგანოს კომპეტენციაა:

• V კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობის ნებართვის გაცემა და მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობა;

• მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს ჩართვის უზრუნველყოფა;

• IV კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის მიღება, როგორც სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მშენებლობის ნებართვა გაიცემა აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ან თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში;

• სამშენებლო საქმიანობის მარეგულირებელი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მიღება;

• კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ამოცანები.

აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკებში სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი სახელმწიფო ორგანოს კომპეტენციაა მის სამოქმედო ტერიტორიაზე:

• IV კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის მიღება, როგორც სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სოხუმისა და ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში;

• სამშენებლო საქმიანობის მარეგულირებელი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების მიღება;

• კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა ამოცანები.

სამშენებლო საქმიანობის განმსაზღვრელ სახელმწიფო ორგანოებში ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების, მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ყარგისად აღიარების მთელ პროცესში ზემოხსენებული ორგანოების ინტერესებს წარმოადგენენ ამ კონკრეტული ტერიტორიებისათვის ობიექტებისათვის პასუხისმგებელი პირი/პირები.

მშენებლობის ნებართვის სფეროში საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროს კომპეტენციაა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა) მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილეობის მიღება, როგორც სხვა ადმინისტრაციული ორგანო.

ადგილობრივ დონეზე მშენებლობის ნებართვის რეგულირებას ახორციელებენ შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი და აღმასრულებელი ორგანოები „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ" საქართველოს ორგანული კანონის შესაბამისად. მშენებლო

ბის ნებართვის სფეროში ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო მის სამოქმედო ტერიტორიაზე ახორციელებს:

• II, III და IV კლასებს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვის გაცემასა და მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობას;

• მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს ჩაბმის უზრუნველყოფას;

• IV კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელ შესაბამის უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოსთან შეთანხმებას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მშენებლობის ნებართვა გაიცემა აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ან თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში. აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ადმინისტრაციულ საზღვრებში, IV კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში, აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკებში სამშენებლო საქმიანობის განმსაზღვრელ შესაბამის უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოსთან შეთანხმებას, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მშენებლობის ნებართვა გაიცემა სოხუმისა და ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში;

• სოხუმისა და ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში, III და IV კლასებს დაქვემდებარებული კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციული წარმოების პროცესში მონაწილეობას, როგორც სხვა ადმინისტრაციული ორგანო;

• გარდამავალი პერიოდის განმავლობაში ცალკეული მიწის ნაკვეთების გამოყენებისა და განაშენიანების პირობების განსაზღვრას „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითა-

დი დებულებების დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის №1-1/1254 ბრძანების მოთხოვნათა შესაბამისად;

• დასახლებისათვის ძირითადი ინფრასტრუქტურის განვითარებას;

• ახალი მშენებლობით განპირობებული არსებული ინფრასტრუქტურის გაფართოების პირობების დამტკიცებას;

• კავშირგაბმულობის ხაზის (ქსელის) გაყვანა/მონტაჟისათვის ტრასის შესარჩევად ტექნიკური პირობების განსაზღვრას, პრინციპებისა და პრიორიტეტების დადგენას;

• მონიტორინგს სამშენებლო საქმიანობის მიმდინარეობის შესახებ ინფორმაციის მისაღებად, მათ შორის, უნებართვო მშენებლობების გამოვლენის მიზნით;

• სამშენებლო საქმიანობაში კანონმდებლობის დაცვის კონტროლს;

• კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ამოცანებს.

მშენებლობის ნებართვის სფეროში ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ტერიტორიების სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების, მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების, მშენებლობის ნებართვის გაცემის, სანებართვო პირობების შესრულებისა და შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების მთელ პროცესში ზემოხსენებული ორგანოს ინტერესებს წარმოადგენს ამ კონკრეტული ტერიტორიების/ობიექტებისათვის პასუხისმგებელი პირი/პირები.

მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესის პირველ და მეორე სტადიაზე მონაწილეობას იღებენ შემდეგი სხვა ადმინისტრაციული ორგანოები:

ა) IV კლასს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობათა მშენებლობის ნებართვის გაცემის ადმინისტრაციულ წარ-

მოებაში – სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი შესაბამისი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო, გარდა აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების ან თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში გასაცემი მშენებლობის ნებართვისა;

ბ) გუდაურის, ბაკურიანის, ბახმაროს, ურეკის სარეკრეაციო ზონებისათვის, ასევე ქ. ბორჯომის ტერიტორიაზე განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებისათვის – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო;

გ) კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში (გარდა ქალაქ თბილისის ტერიტორიისა და კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა) – საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტრო;

დ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლებისა) – აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის კულტურული მემკვიდრეობის საბჭო, რომლის შემადგენლობა მტკიცდება საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროსთან შეთანხმებით;

ე) დაცული ტერიტორიისა და იმ ობიექტებისათვის, რომლებშიც განსახორციელებელი სამშენებლო საქმიანობა ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეთანხმებას – საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო;

ვ) სანაპირო ზოლში ან/და სანაპირო ზონებში – საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს სსიპ – მონიტორინგისა და პროგნოზირების ცენტრი;

ზ) სასაზღვრო ზოლში ან/და სასაზღვრო ზონებში – საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტროს გამგებლობაში არსებული სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება – საქართველოს სასაზღვრო პოლიცია;

თ) ისეთი შენობა-ნაგებობისათვის, რომელიც უკავშირდება საქართველოს ერთიან ენერგეტიკულ სისტემას,

ან/და რომელიც უშუალოდ გამოიყენება ელექტროენერგიის წარმოებისათვის, მათ შორის, იმ ენერგეტიკული ობიექტების, რომელთა განთავსებაც გათვალისწინებულია შემდეგ მდინარეებზე: ენგური, რიონი, ყვირილა, მტკვარი, ხრამი, თერგი, ქსანი, არაგვი, სუფსა, ბახვისწყალი, ხობისწყალი, ტეხური, ცხენისწყალი, ძირულა, ნენსკრა, კინტრიში, ჯეჯორა, ხანისწყალი, გუბაზეული, ფარავანი, სტორი, ნაკრა, ხელედულა, ჯანაული, საკაურა, ჩაქვისწყალი, წაბლარისწყალი, სამყურისწყალი, მაგანა და პირიქითა ალაზანი – საქართველოს ენერგეტიკის სამინისტრო;

ი) მაგისტრალური ნავთობსადენისათვის, მაგისტრალური (მაღალი წნევის) გაზსადენისათვის, ფუნიკულიორისათვის, საჰაერო-საბაგირო გზისა და იმ შენობა-ნაგებობისათვის, რომელშიც საშიში საწარმოო პროცესის მიმდინარეობის ან კანონმდებლობის შესაბამისად განსაზღვრული სახიფათო ნივთიერებების შენახვა-გამოყენების გამო საჭიროებს უსაფრთხოების დაცვის განსაკუთრებულ პირობებს – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება – ტექნიკური და სამშენებლო ინსპექცია;

კ) "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილების 31-ე მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულები, რომელთა სამოქმედო ტერიტორიაზეც დაგეგმილია მშენებლობა.

მაგისტრალური მილსადენების (ნავთობის, ნავთობპროდუქტების, ნავთობის თანმდევი და ბუნებრივი გაზის და მათი ტრანსფორმაციის პროდუქტების) და მაგისტრალურ მილსადენებთან დაკავშირებული ობიექტებისათვის დაცვის III და IV ზონებში მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესის I სტადიაზე მონაწილეობას იღებს "ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ" საქართველოს კანო-

ნით გათვალისწინებული ბუნებრივი გაზის ან ნავთობის ტრანსპორტირების ლიცენზიის მფლობელი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელიც ახორციელებს მაგისტრალური მილსადენის ოპერირებას (ექსპლუატაციას), ხოლო ასეთი პირის არარსებობის შემთხვევაში – მაგისტრალური მილსადენის მესაკუთრე.

1.9. მშენებლობის ნებართვა და მისი გაცემის წესი

"ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ" საქართველოს კანონით **სამშენებლო საქმიანობა არ არის ლიცენზირებადი. იგი ექვემდებარება ნებართვით რეგულირებას.**

მშენებლობის სფეროში ნებართვის სახეებია:

- მშენებლობის (გარდა განსაკუთრებული მნიშვნელობის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვა;
- განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების (გარდა რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობისა) ნებართვა;
- რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების მშენებლობის ნებართვა.

თუ მშენებლობის განმახორციელებელ საწარმოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ შემთხვევებში არ გააჩნია სათანადო წესით მიღებული მშენებლობის ნებართვა, მაშინ საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის .. მუხლის .. ნაწილის თანახმად, მისი თანამდებობის პირებს დაეკისრებათ ჯარიმა .. ლარის ოდენობით, ხოლო თვით საწარმო შეიძლება დაჯარიმდეს .. ლარით.

"ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ" საქართველოს კანონის თანახმად, მშენებლობის ნებართვა არის განსხვავებული იერარქიული ნებართვა, რომელიც ნებარ-

თვის მაძიებელთა ეკონომიკური ინტერესებიდან გამომდინარე იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად:

I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (შემდგომში – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება);

II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (შემდგომში – არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება);

III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა.

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა:

• ახალ მშენებლობაზე (მათ შორის მონტაჟზე);

• არსებული შენობა-ნაგებობის რეკონსტრუქციაზე;

• არსებული შენობა-ნაგებობის დემონტაჟზე;

• სამშენებლო დოკუმენტის ისეთ ცვლილებაზე, რომელიც საჭიროებს ახალ ნებართვას.

მშენებლობის (მათ შორის, განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების მშენებლობის) ნებართვის გაცემის სტადიები ხორციელდება მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებით. მხოლოდ წინა სტადიით გათვალისწინებული ადმინისტრაციული წარმოების დასრულებისა და დადებითი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შეუძლია ნებართვის მაძიებელს მოითხოვოს შემდგომი სტადიის ადმინისტრაციული წარმოების დაწყება.

მშენებლობის ნებართვის გაცემის სტადიების ადმინისტრაციული წარმოების ვადებია:

I სტადია – არა უმეტეს 30 დღისა;

II სტადია – არა უმეტეს 20 დღისა;

III სტადია – არა უმეტეს 10 დღისა.

მაშასადამე, მშენებლობის ნებართვა და მასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების სტადიები უნდა განხორციელდეს 60 დღის განმავლობაში.

ნებართვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების სამივე სტადიას აწარმოებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო, რომელიც გამოსცემს შემდეგი სახის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს:

I სტადია – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

II სტადია – არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს;

III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტს.

ნებართვის გაცემის სტადიებთან დაკავშირებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტები უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IV თავით ადმინისტრაციული აქტისათვის დადგენილ მოთხოვნებს.

იმ ტერიტორიებზე, სადაც არსებობს განაშენიანების რეგულირების გეგმა, მშენებლობის ნებართვის გასაცემად პირველი სტადიის გავლა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება) საჭირო არ არის და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს წარმოადგენს შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმა. თუ განაშენიანების რეგულირების გეგმით არ არის განსაზღვრული ყველა ის პირობა, რაც მშენებლობის ნებართვის გაცემის პირველი სტადიით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებისათვის არის განსაზღვრული, მაშინ საჭიროა პირველი სტადიის პროცედურით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების ჩატარებაც, იმ პირობების დასადგენად, რომლებიც არ არის განსაზღვრული შესაბამისი განაშენიანების რეგულირების გეგმით.

დამკვეთი უფლებამოსილია მშენებლობის ნებართვის მისაღებად, მშენებლობის ნებართვის გაცემის ზოგადი

პროცედურისაგან განსხვავებით აირჩიოს ორსტადიანი ადმინისტრაციული წარმოება. აღნიშნული სტადიები ადმინისტრაციული წარმოების ეტაპებია:

I ეტაპი – მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება – არა უმეტეს 30 დღისა;

II ეტაპი – მშენებლობის ნებართვის გაცემა – არა უმეტეს 20 დღისა (მოცემულ სტადიაზე სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი უნდა მოიცავდეს II სტადიისათვის საჭირო პროექტებს/სქემებს).

დამკვეთი ან მისი წარმომადგენელი უფლებამოსილია მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგინოს მშენებლობის ნებართვის მისაღებად საჭირო ყველა დოკუმენტი ერთად. ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო აწარმოებს სტადიების ადმინისტრაციულ პროცედურებს და გამოსცემს შესაბამის ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს.

II კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის სხვა ტერიტორიაზე გამოყენების შემთხვევაში (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონების ტერიტორიებისა) მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მხოლოდ I სტადიით.

III და IV კლასის შენობა-ნაგებობის სამშენებლო დოკუმენტის სხვა ტერიტორიაზე გამოყენების შემთხვევაში (გარდა კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონების ტერიტორიებისა) მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მხოლოდ I სტადიით და საჭიროების შემთხვევაში, დამატებითი გეოლოგიური დასკვნისა და ფუძე-საძირკვლის პროექტის საფუძველზე, შესაბამის ცვლილებებს განიცდის სამშენებლო დოკუმენტაციაც.

იმ განსაკუთრებული მნიშვნელობისა და ქვეყნისათვის სოციალური და ეკონომიკური თვალსაზრისით მნიშვნელოვან შენობა-ნაგებობებზე ან მათ კომპლექსებზე, რომელთა მშენებლობა უკვე დასრულებულია და არ გააჩნიათ შესაბამისი სამართლებრივი საფუძველი (სათანადო

საბუთები და სრულყოფილი მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტაცია), მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მხოლოდ საქართველოს მთავრობის შესაბამისი გადაწყვეტილების საფუძველზე, დარგში სახელმწიფო პოლიტიკის განმსაზღვრელი შესაბამისი სახელმწიფო უწყების შუამდგომლობით, გამარტივებული წესით, მხოლოდ II და III სტადიით (ან მათი გაერთიანებული ადმინისტრაციული წარმოებით). ასეთ შემთხვევაში:

ა) ობიექტის მესაკუთრე სათანადო დასაბუთებით წარადგენს განცხადებას დარგში სახელმწიფო პოლიტიკის განმსაზღვრელ შესაბამის უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოში არსებული საპროექტო და სხვა დოკუმენტაციის თანდართვით, რათა აღიძრას შუამდგომლობა საქართველოს მთავრობის წინაშე მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცედურის დაწყებისათვის საქართველოს მთავრობის შესაბამისი განკარგულების გამოცემის მიზნით;

ბ) ობიექტის მესაკუთრე ვალდებულია უზრუნველყოს აღნიშნული პროცედურის საჯაროობა, კერძოდ, სამშენებლო ობიექტზე გამოაკრას საინფორმაციო დაფა უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოში მშენებლობის ნებართვის მოსაპოვებლად განცხადების შეტანის თაობაზე. იმ შემთხვევაში, თუ ობიექტი არის V კლასს დაქვემდებარებული, აგრეთვე აქვეყნებს ინფორმაციას პრესაში;

გ) დარგში პოლიტიკის განმსაზღვრელი სამთავრობო დაწესებულება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსთან შეთანხმებით განმცხადებელს (მესაკუთრეს) უდგენს დაკალებას ობიექტის მდგომარეობის გამოსაკვლევად;

დ) დაკალების შესაბამისად ობიექტის მესაკუთრე საკუთარი სახსრებით უზრუნველყოფს ობიექტის გამოკვლევის სამუშაოების შესრულებას და გამოკვლევის შედეგებს წარუდგენს შესაბამის უფლებამოსილ სახელმწიფო ორგანოს;

ე) ადმინისტრაციული ორგანო გამოკვლევის შედეგების წარდგენიდან 10 დღეში, მაგრამ განცხადების მიღე-

ბიდან არანაკლებ 20 დღისა, იხილავს საკითხს და იღებს გადაწყვეტილებას საქართველოს მთავრობაში შუამდგომლობის შეტანის თაობაზე მიღებული გამოკვლევის შედეგების გათვალისწინებით;

ვ) მშენებლობის ნებართვის გაცემასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოება სრულდება კანონმდებლობით დადგენილ ვადებში.

თუ ობიექტის მშენებლობა დაკავშირებულია დასაშვებელი საპროექტო დოკუმენტაციის დიდ მოცულობასთან და შემჭიდროებულ ვადებში შესასრულებელ მასშტაბურ სამუშაოებთან, აგრეთვე გართულებულია დაპროექტებისათვის საჭირო გარემოებათა ან/და საპროექტო დოკუმენტაციის ცალკეული ნაწილების დაზუსტება-შეთანხმება, რის გამოც ნებართვის მაძიებელი ვერ წარადგენს სრულყოფილ დოკუმენტაციას, ნებართვის მაძიებელი დასაბუთებული შუამდგომლობის საფუძველზე ნებართვის გამცემი ორგანო უფლებამოსილია გასცეს მშენებლობის ნებართვა წარსადგენი დოკუმენტაციის პირობებისა და ვადების გათვალისწინებით. ნებართვის გამცემი ორგანოს მიერ დადგენილი პირობებით და განსაზღვრულ ვადაში წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არის საპროექტო დოკუმენტაციის განუყოფელი ნაწილი და დაემატება მას. ნებართვის გამცემის მიერ განსაზღვრულ ვადაში დადგენილი დოკუმენტაციის წარმოუდგენლობა მშენებლობის ნებართვის ძალადაკარგულად ცნობის საფუძველია.

უცხო ქვეყნის წარმომადგენლობებისა და საელჩოების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის ნებართვა გაიცემა I და II სტადიებით დადგენილი ადმინისტრაციული წარმოების პროცედურებით. II სტადიით დადგენილი პროცედურების გავლის და შესაბამისი ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ გაიცემა მშენებლობის სანებართვო მოწმობა. უცხო ქვეყნის წარმომადგენლობებისა და საელჩოების შენობა-ნაგებობების მშენებლობის შემთხვევაში სამშენებლო დოკუმენტის პროექტი მოიცავს მხოლოდ: ფასადებს, განშლებს, ტერიტორიის

მოწყობის გეგმას, შენობათა სქემატურ გეგმას და მშენებლობის ნებართვის მოსაკრებლის გადახდის დამადასტურებელ დოკუმენტს.

განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში დაგეგმილი მშენებლობისას, ნებართვის მაძიებელი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დადგენის თაობაზე განცხადების შეტანის მომენტისათვის უზრუნველყოფს შესაბამის ობიექტზე (შენობა-ნაგებობაზე), თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსებას, რომელზეც უნდა იყოს აღნიშნული მოსალოდნელი მშენებლობის მონაცემები, კერძოდ:

ა) შენობა-ნაგებობის მისამართი;

ბ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;

გ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო და განაცხადის განხილვის ვადები;

დ) შენობა-ნაგებობის სავარაუდო სართულიანობა ან/და გაბარიტები.

ნებართვის მაძიებელმა, მშენებლობის ნებართვის გაცემის თაობაზე განცხადების შეტანიდან სამ დღეში, არსებულ დაფაზე უნდა განათავსოს სამშენებლოდ დამტკიცებული მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებში ასახული ინფორმაცია, კერძოდ:

ა) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;

ბ) ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის ნომერი და თარიღი, რომლითაც დადგინდა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები, ასეთის არსებობის შემთხვევაში;

გ) შენობა-ნაგებობის სართულიანობა ან/და გაბარიტები.

ნებართვის მფლობელმა დადგენილი წესით ნებართვის გაცემის შემდეგ ათი დღის ვადაში არსებულ დაფაზე უნდა განათავსოს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების ძირითადი ასპექტებისა და პარამეტრების ამსახველი ინფორმაცია, კერძოდ:

ა) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება;

ბ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი ორგანო, ნებართვის ნომერი და მოქმედების ვადა;

გ) მშენებლობის დაწყებისა და დამთავრების ვადები;

დ) შენობის სართულიანობა ან/და გაბარიტები;

ე) დამკვეთის სურვილით ობიექტის არქიტექტურული სახე.

იმ შემთხვევაში, როდესაც მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი მშენებლობის ნებართვას იღებს სამი სტადიით, იგი ვალდებულია საინფორმაციო დაფაზე დამატებით განათავსოს არქიტექტურული პროექტის შეთანხმების თაობაზე განცხადების შეტანისა და არქიტექტურული პროექტის შეთანხმებასთან დაკავშირებული ინფორმაცია.

სამშენებლო დოკუმენტში შეტანილი ნებისმიერი ცვლილება, რომელიც ცვლის საინფორმაციო დაფაზე განთავსებული ინფორმაციის არსს, უნდა განთავსდეს საინფორმაციო დაფაზე.

საინფორმაციო დაფის გაბარიტები და მასზე ინფორმაციის განთავსების პირობები, საჯაროობისა და თვალსაჩინოების უზრუნველყოფის მიზნით შეიძლება დააზუსტონ მშენებლობის ნებართვის გამცემმა ორგანოებმა მინიმალური გაბარიტის ჯერადობის მიხედვით. საინფორმაციო დაფის მინიმალური გაბარიტია 2 ზომის ფორმატი.

საინფორმაციო დაფა უნდა არსებობდეს სამშენებლო სამუშაოთა წარმოების მთელ პერიოდში და მოიხსნას შენობა-ნაგებობის მშენებლობის დასრულების ან/და უარგისად აღიარების შემდეგ.

საინფორმაციო დაფაზე უნდა განთავსდეს მხოლოდ ზემოთ განსაზღვრული ინფორმაცია და დაუშვებელია მისი სარეკლამო მიზნებისათვის გამოყენება.

განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ დაგეგმილი მშენებლობისას საინფორმაციო დაფა უნდა განთავსდეს იმ თვითმმართველი ერთეულ(ებ)ის ადმინისტრაციული შენობის მახლობლად, რომლის სამოქმედო ტერიტორიაზეც არის დაგეგმილი მშენებლობა, სპეციალუ-

რად ამისთვის გამოყოფილ ადგილზე. საჯაროობა უნდა იყოს უზრუნველყოფილი ზემოთ განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად ადგილმდებარეობის მითითების დამატებით.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში უნდა აისახოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ის სავალდებულო მოთხოვნები, რომლებიც აუცილებელია მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების პროექტების შემუშავებისათვის. დაუშვებელია მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებში ისეთი მოთხოვნების ჩართვა, რაც კანონმდებლობით არ არის დადგენილი.

იმ შემთხვევაში, როდესაც დაგეგმილი მშენებლობის გამო აუცილებელია არსებული ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ასევე არსებული სატრანსპორტო ხაზების გაფართოება, ან ახალი საინჟინრო-კომუნალური ქსელებისა და ხაზების გაყვანა, უნდა გაფორმდეს ხელშეკრულება დამკვეთსა და ამ ქსელებისა და ხაზების მფლობელებს შორის. ხელშეკრულებაში უნდა იყოს დაკონკრეტებული როგორც საინჟინრო-კომუნალური ქსელების, ისე სატრანსპორტო ხაზების მშენებლობის დაფინანსების საკითხები, ასევე მათი შემდგომი გამოყენება და საკუთრების უფლებები (მშენებლობის დასრულების შემდეგ). მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები არ უნდა მოიცავდეს მოთხოვნას, რომ დამკვეთმა შეაკეთოს, ან რეკონსტრუქცია გაუკეთოს არსებულ ძირითად საინჟინრო-კომუნალურ ქსელებს, ასევე არსებულ სატრანსპორტო ხაზებს, თუ განსრახული მშენებლობა არ იწვევს მათი გაფართოების აუცილებლობას ან/და დაზიანებას. მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შედგენისა და დამტკიცების მონაწილეები პასუხისმგებელი არიან მათ მიერ მომზადებული დოკუმენტების კანონმდებლობასთან შესაბამისობისათვის.

მშენებლობის ნებართვის გაცემის I სტადიაზე დამკვეთი ან მის მიერ უფლებამოსილი პირი მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოში წარად-

გენს კანონმდებლობის საფუძველზე შედგენილ განაცხადს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დასამტკიცებლად.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადის სახეებია:

ა) განაცხადი ახალ მშენებლობაზე;

ბ) განაცხადი რეკონსტრუქციაზე;

გ) განაცხადი მეორედ გამოსაყენებელ პროექტზე.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ განაცხადისა და მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ფორმას ადგენს სამშენებლო საქმიანობის პოლიტიკის განმსაზღვრელი შესაბამისი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანო.

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის IX თავით დადგენილი საჯარო ადმინისტრაციული წარმოების წესით.

დამკვეთი ან მის მიერ უფლებამოსილი პირი მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ მოიცავს: ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის შესახებ და მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მიმართ ნებართვის მაძიებლის ძირითად მოთხოვნებს.

ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის შესახებ მოიცავს:

ა) მიწის ნაკვეთის მდებარეობა დასახლებათა ტერიტორიის ადმინისტრაციულ საზღვრებში;

ბ) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთისა და მისი მიმდებარე ტერიტორიის გრუნტების ზოგადი მახასიათებლები;

გ) მიწის ნაკვეთის სახეობა გამოყენების შესაძლებლობების მიხედვით;

დ) მითითება მიწის ნაკვეთის ზოგად ან/და კონკრეტულ ფუნქციურ ზონაში მდებარეობის შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

ე) მითითება მიწის ნაკვეთის ტერიტორიულ-სტრუქტურულ ზონაში მდებარეობის შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

ვ) მითითება მიწის ნაკვეთის კულტურული მემკვიდრეობის ან/და გარემოს დაცვის ზონაში მდებარეობის შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

ზ) საფუძვლიანი ეჭვის არსებობის შემთხვევაში, ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის ეკოლოგიური მდგომარეობის შესახებ;

თ) მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის კეთილმოწყობა (მაგ.: შემოღობვა, საბაგშვო სათამაშო მოედნები, გამწვანება);

ი) საჭიროების შემთხვევაში, ტერიტორიის საინჟინრო-გეოლოგიური მომზადება (მაგ.: გრუნტის ზედაპირის ცვლილება, ზედაპირული ან/და გრუნტის წყლის გადაყვანა/მოცილება, დამცავი ნაგებობები);

კ) ავტომანქანების სადგომი ადგილების რაოდენობა;

ლ) შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის დროს საჭიროების შემთხვევაში არსებული მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები ან მათი არარსებობის შემთხვევაში ასომვითი პროექტი, აგრეთვე საექსპერტო დასკვნა შენობა-ნაგებობის მდგომარეობის შესახებ;

მ) საჭიროების შემთხვევაში კანონმდებლობით დადგენილი სხვა ინფორმაცია.

მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების მშენებლობის მიმართ ნებართვის მაძიებლის ძირითადი მოთხოვნები მოიცავს:

ა) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების კოეფიციენტს;

ბ) მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ინტენსიობის კოეფიციენტს;

გ) მიწის ნაკვეთის გამწვანების კოეფიციენტს;

დ) შენობა-ნაგებობების ფუნქციურ დანიშნულებას;

ე) შენობა-ნაგებობების სართულიანობასა და გაბარიტებს;

ზ) სამშენებლო მოედნის მოწყობას საზოგადოებრივი სივრცის/ტერიტორიის გამოყენების შემთხვევაში;

თ) საჭიროების შემთხვევაში, სხვა მონაცემებს.

იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი ხვდება ტერიტორიების სივრცითი მოწყობის ან/და ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების მოქმედების არეალში, მაშინ განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ უნდა დაეყრდნოს ასეთი სივრცითი მოწყობის ან/და ქალაქთმშენებლობით დოკუმენტებს.

იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთი არ ხვდება დასახლებათა ტერიტორიების მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების საზღვრებში, მაშინ მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების პროექტი უნდა დაეყრდნოს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის №1-1/1254 ბრძანების მოთხოვნებს.

განაცხადში მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ მითითებული უნდა იყოს ფურცლების რაოდენობა და ხელმოწერილი/დამოწმებული უნდა იყოს მისი შედგენის უფლებამოსილების მქონე პირების მიერ.

განცხადებას უნდა დაერთოს:

ა) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიული გეგმა არსებული მდგომარეობით (მასშტაბი 1:500 ან 1:1000);

ბ) განმცხადებლის იდენტიფიკაციის დამადასტურებელი კანონმდებლობით დადგენილი საბუთების ასლები;

გ) წარმომადგენლის მიერ განცხადების შეტანის შემთხვევაში – სათანადო რწმუნებულება;

დ) მიწის ნაკვეთის სიტუაციური გეგმა სათანადო დეტალიზაციით (მდებარეობა საქალაქო ქუჩების მიხედვით და საჭიროების შემთხვევაში აეროფოტოგადაღება);

ე) კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში – კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონის კვლევის შედეგები;

ვ) კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში – არქეოლოგიური კვლევის შედეგები;

ზ) თვალსაჩინო ადგილას საინფორმაციო დაფის განთავსების დამადასტურებელი ფოტოსურათი;

თ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების გეგმა (იმ შემთხვევაში, თუ მშენებლობა დაგეგმილია საცხოვრებელ, საზოგადოებრივ-საქმიან ან საკურორტო-სარეკრეაციო ზონებში, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრების გეგმასთან ერთად წარმოდგენილ უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის სამეზობლო და საზოგადოებრივი საზღვრის მიმდებარე ნაკვეთების/სივრცეების საზღვრები (საკადასტრო საზღვრების რუკა). საზღვრების ის წერტილები, სადაც იქმნება კუთხეები, აღნიშნული უნდა იქნეს წერტილით, მისი კოორდინატებისა და აბსოლუტური ნიშნულის მითითებით;

ი) მიწის ნაკვეთის მდგომარეობის ამსახველი ფოტომასალა;

კ) განაცხადი მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების შესახებ;

ლ) გარდამავალ პერიოდში, როდესაც კონკრეტული მიწის ნაკვეთ(ებ)ი არ ხვდება დასახლებათა ტერიტორიების მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების დოკუმენტების საზღვრებში, მაშინ საჭიროა დამატებით მიწის ნაკვეთ(ებ)ისათვის მიწათსარგებლობის კონკრეტული უფლებრივი ზონირების განხორციელების გარდამავალი პერიოდის განმავლობაში ცალკეული მიწის ნაკვეთ(ებ)ის გამოყენებისა და განაშენიანების პირობების განსაზღვრა (შედგენილი „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების

ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 ივლისის №1-1/1254 ბრძანების მე-15 მუხლის შესაბამისად).

მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო 3 დღის ვადაში ამოწმებს დამკვეთის ან მისი უფლებამოსილი პირის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული საბუთების შესაბამისობას "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან.

მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია განცხადება და თანდართული საბუთების ასლები წარუდგინოს სხვა ადმინისტრაციულ ორგანოს განსაზღვრულ მოთხოვნებთან განცხადების შესაბამისობის დადგენიდან არა უგვიანეს 3 დღისა.

სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია სამართლებრივად განსაზღვრულ ფაქტობრივ გარემოებათა დადასტურების შესახებ გადაწყვეტილება მიიღოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების წარდგენიდან არა უგვიანეს 25 დღისა. თუ ფაქტობრივი გარემოებების დადგენისათვის არ არის საკმარისი აღნიშნული ვადა, სხვა ადმინისტრაციული ორგანო უფლებამოსილია განცხადებისა და თანდართული საბუთების ასლების მიღებიდან არა უგვიანეს 5 დღისა დასაბუთებული შუამდგომლობით მოითხოვოს ვადის გაგრძელება. სხვა ადმინისტრაციული ორგანო გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში ვალდებულია მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში განცხადების შეტანიდან არა უგვიანეს 27-ე დღისა წარუდგინოს გადაწყვეტილება მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოს.

განცხადების წარმოებაში მიღების შემდეგ მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო დაუყოვნებლივ აქვეყნებს ცნობას საჯარო გაცნობისათვის დოკუმენტების წარდგენის შესახებ.

განცხადების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენიდან 20 დღის განმავლობაში ნებისმიერი პირი უფლებამოსილია წერილობით წარადგინოს თავისი მოსაზრებები.

მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო წერილობითი მოსაზრებების წარდგენის ვადის გასვლიდან არა უგვიანეს 7 დღისა მართავს ზეპირ მოსმენას.

მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცების ან დამტკიცებაზე უარის თქმის შესახებ მიიღოს "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაში. უარის შემთხვევაში, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი დამკვეთს ან მის მიერ უფლებამოსილ პირს.

თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარმოებისათვის "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაზე მეტი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო საკუთარი ინიციატივით ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს შუამდგომლობის საფუძველზე უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არა უმეტეს 3 თვემდე გაგრძელების თაობაზე. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება მიიღოს განცხადების წარდგენიდან 15 დღის ვადაში.

თუ კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში გადაწყვეტილება არ იქნა მიღებული, განაცხადით მოთხოვნილი პირობები დამტკიცებულად ჩაითვლება შესაბამისი

ობიექტისათვის კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების გათვალისწინებით.

იმ შემთხვევაში, თუ ნებართვის მაძიებელმა მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცებიდან 5 წლის განმავლობაში არ გააგრძელა მშენებლობის ნებართვის მიღების მიზნით შესაბამისი ადმინისტრაციული წარმოება და ამ ხნის განმავლობაში მოხდა სივრცით-ტერიტორიულ მოწყობასთან დაკავშირებული კანონმდებლობის ან/და ქალაქთმშენებლობითი პირობების არსებითი მახასიათებლების (განაშენიანების რეგულირების კოეფიციენტების, შენობათა დასაშვები სახეობის, მათი სიმაღლეების და მისთ.) ისეთი ცვლილება, რაც იწვევს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების ცვლილებას, შესაბამისი უფლებამოსილების მქონე ორგანოს გადაწყვეტილებით მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები ცხადდება ძალადაკარგულად და მის მფლობელს ეძლევა შეთავაზება სათანადო ცვლილებების განსახორციელებლად.

მშენებლობის ნებართვის გაცემის მეორე სტადიას წარმოადგენს არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება.

არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმებისათვის ნებართვის მაძიებელმა უნდა წარადგინოს:

ა) შენობებისათვის – არქიტექტურული პროექტი;

ბ) ნაგებობებისათვის – კონსტრუქციული სქემა და საჭიროების შემთხვევაში ტექნოლოგიური სქემა;

გ) საწარმოო დანიშნულების შენობა-ნაგებობისათვის – ტექნოლოგიური სქემა და, საჭიროების შემთხვევაში, კონსტრუქციული სქემა.

არქიტექტურული პროექტის შემადგენლობა მოიცავს:

ა) თავფურცელს - ობიექტის დასახელებას და მისამართს;

ბ) მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებს ("მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრო-

ბის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ შემთხვევებში);

გ) განმარტებით ბარათს;

დ) შენობა-ნაგებობის ტექნიკურ მაჩვენებლებს:

დ.ა) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

დ.ბ) გამოყენებული კ1-ის სიდიდეს და განაშენიანების ფართობს;

დ.გ) გამოყენებული კ2-ის სიდიდეს და განაშენიანების სიმჭიდროეის ფართობს (III, IV და V კლასის შენობებისათვის თითოეული სართულის განაშენიანების ფართობის ჩვენებით);

დ.დ) გამოყენებული კ3-ის სიდიდეს და გამწვანების ფართობს;

დ.ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში;

დ.ვ) შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმაღლეს;

დ.ზ) შენობა-ნაგებობის ფართობს, მათ შორის არსებობის შემთხვევაში: საცხოვრებელი სახლის ფართობს; ბინის ფართობ(ებ)ს; საოფისე ფართობს; სავაჭრო და საყოფაცხოვრებო მომსახურების ფართობ(ებ)ს; საწარმოო ფართობს; სასაწყობო ფართობს; კიბის უჯრედისა და სადარბაზოების ფართობებს; საგაზაფხულო (აივნების, ტერასების, ვერანდებისა და ლოჯიების) ფართობებს;

ე) სიტუაციურ გეგმას სათანადო დეტალიზაციით;

ვ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმას მისი საკადასტრო საზღვრებისა და არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელების ჩვენებით;

ზ) მიწის ნაკვეთის ტოპოგრაფიულ გეგმაზე დატანილ მიწის ნაკვეთის გეგმას (მაგ.: სადაც ნაჩვენებია მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, არსებული საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის განთავსება, მისასვლელი გზების, ავტოსადგომების, ღობეების, გამწვანებისა და სხვა ნაწილების ასახვა); მასშტაბი 1:500 ან 1:1000;

თ) შენობის ყველა სართულის გეგმებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირების ნიშნულების

ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

ი) შენობის სახურავის გეგმას (საკადასტრო საზღვრის პროექციის ჩვენებით);

კ) შენობის მახასიათებელ ჭრილებს (საკადასტრო საზღვრის პროექციის, იატაკის ზედაპირის ნიშნულების, იატაკის მოპირკეთების ზედაპირის ნიშნულების ჩვენებით და შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულს აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებაში);

ლ) შენობის ყველა ფასადის ნახაზს მისი მოსაპირკეთებელი მასალის, ფასადზე არსებული არქიტექტურული დეტალებისა და ფასადის ფერების განსაზღვრით;

მ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) ნახაზებს, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე არსებული შენობის ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატური ნახაზების ჩვენებით (მაგ.: ქუჩის განშლა);

ნ) საჭიროების შემთხვევაში, ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) განშლების სქემატურ ნახაზებს შენობისა და გრუნტის ზედაპირის გადაკვეთის ჩვენებით;

ო) საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის გრუნტის ზედაპირის ცელილების გეგმას.

ამასთან, „დ", „ე", „ვ", „ზ", „თ", „ი", „კ", „ლ", „მ", „ნ" და „ო" ქვეპუნქტებით განსაზღვრული მოთხოვნები წარმოდგენილი უნდა იყოს ნახაზების სახით:

ა) ძირითადი ნახაზებისათვის 1:50; 1:100 ან 1:200 მასშტაბით;

ბ) დეტალური ნახაზებისათვის 1:1; 1:2; 1:5; 1:10 ან 1:20 მასშტაბით.

ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნაწილ(ებ)ზე არქიტექტურული პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს ციფრულ ვიზუალიზაციასა და პროექტის ელექტრონულ ვერსიას.

დამკვეთის გადაწყვეტილებით არქიტექტურული პროექტი შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

ბ) ციფრულ ვიზუალიზაციას, პროექტის ელექტრონულ ვერსიას და/ან მაკეტს.

ნაგებობების (მათ შორის, ხაზობრივი ნაგებობების) მშენებლობის შემთხვევაში კონსტრუქციული სქემა მოიცავს:

ა) განმარტებით ბარათს;

ბ) მიწის ნაკვეთის გეგმას (სადაც ფიზიკურ კონტექსტშია ნაჩვენები მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე ნაგებობების განთავსება);

გ) ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

დ) ნულოვანი ნიშნულის განსაზღვრას და აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებას;

ე) ხედების/ფასადების სქემატურ ნახაზებს;

ვ) ნაგებობ(ებ)ის მახასიათებელ ჭრილებს;

ზ) არსებობის შემთხვევაში, შენობის ყველა სართულის გეგმას.

ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს გადაწყვეტილებით მისი სამოქმედო ტერიტორიის კონკრეტულ ნაწილ(ებ)ზე, საჭიროების შემთხვევაში, კონსტრუქციული სქემა შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს ნაგებობის ციფრულ ვიზუალიზაციას.

დამკვეთის გადაწყვეტილებით კონსტრუქციული სქემა შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

ბ) ციფრულ ვიზუალიზაციას და/ან მაკეტს.

ტექნოლოგიური სქემის შემადგენლობა მოიცავს:

ა) განმარტებით ბარათს;

ბ) მიწის ნაკვეთის გეგმას (სადაც ფიზიკურ კონტექსტშია ნაჩვენები მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების განთავსება);

გ) ნაგებობ(ებ)ისათვის საჭირო ტერიტორიის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების გეგმას (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

დ) ნულოვანი ნიშნულის განსაზღვრას და აბსოლუტურ ნულოვან ნიშნულთან მიმართებას;

ე) ფასადების (საანგარიშო ზედაპირების) სქემატურ ნახაზებს;

ვ) ნაგებობ(ებ)ის მახასიათებელ ჭრილებს;

ზ) შესაბამისი საწარმოო პროცეს(ებ)ის ტექნოლოგიურ სქემას;

თ) არსებობის შემთხვევაში, შენობის ყველა სართულის გეგმას.

დამკვეთის გადაწყვეტილებით ტექნოლოგიური სქემა შესაძლებელია დამატებით მოიცავდეს:

ა) ტერიტორიის ფოტოებს;

ბ) ციფრულ ვიზუალიზაციას და/ან მაკეტს.

არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება სავალდებულოა:

ა) არქიტექტურული პროექტის – კულტურული მემკვიდრეობის დაცვის ზონებში. აგრეთვე ქ. თბილისის ტერიტორიაზე II, III, IV კლასების მქონე შენობა-ნაგებობების ახალი მშენებლობისას;

ბ) კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის – მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესში, სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მოთხოვნის შემთხვევაში.

გარდა ზემოთ განსაზღვრული შემთხვევისა, ქ. თბილისისა და ქ. ბათუმის თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანო, ხოლო სხვა თვითმმართველობის სამოქმედო ტერიტორიაზე – თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსთან შეთანხმებით, უფლებამოსილი არიან არქიტექტურული პროექტის ფასადის ნაწილის შეთანხმების საჭიროება განსაზღვრონ კონკრეტულ ქუჩებზე, მათ სამოქმედო ტერიტორიაზე.

დამკვეთი არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შესათანხმებლად მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს განცხადებას, რომელიც უნდა აკმაყ-

ოფილებდეს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 78-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

განცხადებას თან უნდა დაერთოს:

ა) სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დამტკიცების შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი;

ბ) არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის მინიმუმ სამი და მაქსიმუმ ექვსი ეგზემპლარი;

გ) თუ მშენებლობის ნებართვის მოპოვება დაკავშირებულია ისეთი ობიექტის მშენებლობასთან, რომელშიც გათვალისწინებული საქმიანობა „გარემოზე ზემოქმედების ნებართვების შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად ექვემდებარება გარემოზე ზემოქმედების შეფასებას, განმცხადებელმა დამატებით უნდა წარადგინოს:

გ.ა) კანონმდებლობით დადგენილი ნორმების შესაბამისად შედგენილი გარემოზე ზემოქმედების შეფასების ანგარიში – ხუთ ეგზემპლარად და ელექტრონული ვერსიით;

გ.ბ) მოსალოდნელი ემისიების მოცულობა და სახეები (დაბინძურების სტაციონარული წყაროებისა და მათ მიერ გაფრქვეული მავნე ნივთიერებების ინვენტარიზაციათა ტექნიკური ანგარიში და მავნე ნივთიერებათა ზღვრულად დასაშვები გაფრქვევის/ჩაშვების ნორმები – 4 ეგზემპლარად);

გ.გ) დაგეგმილი საქმიანობის განხორციელების ადგილის სიტუაციური გეგმა (მანძილების მითითებით);

გ.დ) მოკლე ანოტაცია საქმიანობის შესახებ (არატექნიკური რეზიუმეს სახით);

გ.ე) განცხადება წარდგენილი განცხადების კონფიდენციალური ნაწილის შესახებ.

დაინტერესებული მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში წარადგენს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მინიმუმ სამ და მაქსიმუმ ექვს ეგზემპლარს. IV და V კლასებს დაქვემდებარებული შენო-

ბა-ნაგებობების მშენებლობისას დამკვეთმა მშენებლობის ნებართვის გამცემ ადმინისტრაციულ ორგანოში უნდა წარადგინოს დამატებით ერთი ციფრული ეგზემპლარი.

მშენებლობის ნებართვის გაცემა წარმოებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VI თავით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოებითა და „ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ" საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

მშენებლობის ნებართვის გამცემი 3 დღის ვადაში ამოწმებს ნებართვის მაძიებლის მიერ წარდგენილი განცხადებისა და თანდართული საბუთების მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებთან შესაბამისობას. ხარვეზის შემთხვევაში, ნებართვის გამცემი მოქმედებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 83-ე მუხლით განსაზღვრული წესით.

სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია თავისი კომპეტენციის ფარგლებში შეისწავლოს არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შესაბამისობა დადგენილ სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობებით განსაზღვრულ პარამეტრებთან და გამოიტანოს გადაწყვეტილება არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების ან შეთანხმებაზე უარის თქმის შესახებ. სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ აღნიშნული გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს ნებართვის გამცემ ორგანოში განცხადების წარდგენიდან არა უგვიანეს 15 დღისა. გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში სხვა ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია ნებართვის გამცემ ორგანოში განცხადების შეტანიდან არა უგვიანეს 17 დღისა გადაწყვეტილება წარუდგინოს ნებართვის გამცემს.

ნებართვის გამცემი ვალდებულია "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრულ ვადაში მიიღოს გადა-

წყვეტილება არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმების ან შეთანხმებაზე უარის თქმის შესახებ. შეთანხმებაზე უარის თქმის შემთხვევაში, ნებართვის გამცემი ვალდებულია დაუყოვნებლივ წერილობით აცნობოს დასაბუთებული უარი ნებართვის მაძიებელს.

თუ დადგენილ ვადაში გადაწყვეტილება არ იქნა მიღებული, არქიტექტურული პროექტი, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემა ჩაითვლება შეთანხმებულად. ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია უზრუნველყოს სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების დაცვა მოცემულ ობიექტთან მიმართებაში.

თუ საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ადმინისტრაციული წარმოებისათვის განსაზღვრულ ვადაზე მეტი, მშენებლობის ნებართვის გამცემი უფლებამოსილია მიიღოს დასაბუთებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის არა უმეტეს 3 თვემდე გაგრძელების თაობაზე. ნებართვის გამცემი ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება მიიღოს განცხადების წარდგენიდან 7 დღის ვადაში.

მშენებლობის ნებართვის გამცემი, სავალდებულო საექსპერტო დასკვნას დაქვემდებარებულ ობიექტზე უარყოფითი საექსპერტო დასკვნის საფუძველზე, ვალდებულია მიიღოს გადაწყვეტილება ნებართვის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ.

მშენებლობის ნებართვის გამცემს სავალდებულო საექსპერტო დასკვნას დაქვემდებარებული ობიექტის ნებართვის გაცემის პროცესში, საფუძვლიანი ეჭვის გაჩენის შემთხვევაში, უფლება აქვს ხელმეორედ ჩაუტაროს პროექტს საექსპერტო შეფასება. თუ განმეორებითი საექსპერტო დასკვნაც იქნება დადებითი, ისევე როგორც დამკვეთის მხრიდან განხორციელებული საექსპერტო დასკვნა, მაშინ საექსპერტო შეფასების ჩატარების საფასურს გადაიხდის ნებართვის გამცემი, წინააღმდეგ შემთხვევაში – დამკვეთი.

არასწორი საექსპერტო დასკვნის შემთხვევაში დგება ექსპერტის პასუხისმგებლობის საკითხი ხელშეკრულებისა და კანონმდებლობის შესაბამისად.

თუ კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში არ იქნა მიღებული მშენებლობის ნებართვის გაცემის გადაწყვეტილება, მშენებლობის ნებართვა გაცემულად ჩაითვლება. ამ შემთხვევაში მშენებლობის ნებართვის მაძიებელი უფლებამოსილია ნებართვის გაცემისათვის დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მოითხოვოს სანებართვო მოწმობა. მშენებლობის ნებართვის გამცემი ვალდებულია დაუყოვნებლივ გასცეს სანებართვო მოწმობა.

თუ მშენებლობის ნებართვას გაუვიდა ვადა ისე, რომ მშენებლობა არ არის ნაწარმოები და ამ ხნის განმავლობაში მოხდა სიერცით-ტერიტორიულ მოწყობასთან დაკავშირებული კანონმდებლობის ან/და სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობების არსებითი მახასიათებლების (მაგ.: განაშენიანების რეგულირების კოეფიციენტების, შენობათა მაქსიმალურად დასაშვები სიმაღლეების და სხვ.) ისეთი ცვლილება, რაც იწვევს ქალაქთმშენებლობითი პირობების, არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეცვლას, ასეთ შემთხვევაში, სამშენებლოდ მიწის ნაკვეთის გამოყენების პირობები და არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება ცხადდება ძალადაკარგულად.

მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში და მის საფუძველზე გაცემულ სანებართვო მოწმობაში გაიწერება მშენებლობის ის ეტაპები, რომელთა დასრულება საჭიროებს სათანადო ოქმის შედგენას.

მშენებლობის ნებართვის გამცემი ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ დადებითი გადაწყვეტილების მიღებისთანავე, ხოლო ადმინისტრაციული წარმოების ვადის გაშვების შემთხვევაში – ნებართვის მაძიებლის მოთხოვნისთანავე

„ლიცენზიებისა და ნებართვების შესახებ" საქართველოს კანონით დადგენილი წესით:

ა) ნებართვის მაძიებელს გადასცეს მშენებლობის ნებართვის მოწმობა და დამოწმებული სამშენებლო დოკუმენტის მინიმუმ სამი და დამკვეთის მოთხოვნით – მაქსიმუმ ექვსი კომპლექტი;

ბ) დაიტოვოს 2 დამოწმებული საკონტროლო ეგზემპლარი საარქივო და საზედამხედველო ფუნქციების შესასრულებლად;

გ) უზრუნველყოს 1 საკონტროლო ეგზემპლარის არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ შესაბამის ორგანოში გადაგზავნა;

დ) ციფრული ეგზემპლარი, მისი არსებობის შემთხვევაში, დაიტოვოს არქივისათვის.

მშენებლობის ნებართვა გაიცემა მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებში განსაზღვრული გონივრული ვადით. მშენებლობის ნებართვის ვადის დინება იწყება მშენებლობის ორგანიზების პროექტით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების დაწყების დღეს. მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელება შესაძლებელია იმ შემთხვევაში, თუ სამშენებლო ობიექტზე არ არის განხორციელებული ისეთი სამშენებლო სამუშაოები, რომლებიც საჭიროებენ მშენებლობის ახალ ნებართვას.

მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებისათვის დამკვეთმა ან მისმა წარმომადგენელმა მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასვლამდე წერილობით უნდა მიმართოს მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელების შესახებ, მიმართვას უნდა დაურთოს დარჩენილი სამუშაოების მშენებლობის ორგანიზების პროექტი და მშენებლობის დასამთავრებლად მოთხოვნილი გონივრული ვადა.

მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელებისას მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი

ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 63-ე მუხლის მოთხოვნათა შესაბამისად იღებს გადაწყვეტილებას მშენებლობის ნებართვის გაცემის შესახებ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტში მშენებლობის დასრულების თარიღის შეცვლის შესახებ, რის თანახმადაც ცვლილებები შედის სანებართვო მოწმობაში.

თუ დამკვეთი ან მისი წარმომადგენელი მშენებლობის ნებართვის გამცემ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს განცხადებით მიმართავს მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გასულის შემდეგ, მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადის გაგრძელება დაუშვებელია. ასეთ შემთხვევაში საჭიროა მშენებლობის ახალი ნებართვის მიღება.

დამკვეთი ან მისი წარმომადგენელი ვალდებულია განცხადებას დაურთოს დარჩენილი სამუშაოების მშენებლობის ორგანიზების პროექტი, მშენებლობის დასამთავრებლად მოთხოვნილი გონივრული ვადა და მშენებლობის ნებართვის მისაღებად გადახდილი მოსაკრებლის ახალი ქვითარი. მშენებლობის ახალი ნებართვის გაცემისას მშენებლობის ნებართვის გამცემი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის შესაბამისად და "მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ" საქართველოს მთავრობის 2009 წლის 24 მარტის №57 დადგენილებით განსაზღვრული წესით გასცემს მშენებლობის ნებართვას.

სანებართვო მოწმობაში შეიტანება შემდეგი ინფორმაცია:

ა) შენობა-ნაგებობის ადგილმდებარეობის მისამართი ან/და ადგილმდებარეობის შეძლებისდაგვარად დაზუსტებული აღწერა მისამართის არარსებობის ან არასრულობის შემთხვევაში;

ბ) მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონაცემები, საკადასტრო კოდი;

გ) მშენებლობის ნებართვის გაცემის თარიღი;

დ) მშენებლობის ნებართვის ნომერი;

ე) მშენებლობის ნებართვის მოქმედების ვადა;

ვ) მშენებლობის ნებართვის ვადის დინების დაწყების თარიღი;

ზ) შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება და გამოყენების მიზანი;

თ) მშენებლობის პროცესის განხორციელების (ზედამხედველობის) ეტაპები;

ი) ნებართვის მფლობელის საიდენტიფიკაციო მონაცემები;

კ) შენობა-ნაგებობის კლასი;

ლ) შენობა-ნაგებობის კლასის შესაბამისი სანებართვო პირობები;

მ) მშენებლობის ნებართვის გამცემი პირის თანამდებობა და ხელმოწერა.

უნებართვო ან/და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით წარმოებული მშენებლობის დროს ნებართვის მაძიებელი ვალდებულია მშენებლობის ნებართვის ან ახალი ნებართვის მისაღებად სამშენებლო დოკუმენტის პროექტში გაითვალისწინოს წარმოებული სამშენებლო სამუშაოები (მშენებლობის ორგანიზების პროექტი, მშენებლობის დასრულების ეტაპები და ა.შ.) და ნებართვის გამცემ ორგანოში წარადგინოს შესაბამისი საექსპერტო დასკვნა უნებართვოდ ან/და სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევით წარმოებული მშენებლობის შესახებ. მშენებლობის ახალი ნებართვა გაიცემა უკვე წარმოებული მშენებლობის გათვალისწინებით.

1.10. მშენებლობის პროცესი

მშენებლობის დაწყების მომენტისათვის ნებართვის მფლობელი ვალდებულია სამშენებლო მოედანზე იქონიოს სამშენებლო დოკუმენტის სათანადოდ დამტკიცებული ეგზემპლარი. ძირითადი სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე უნდა მოეწყოს სამშენებლო მოედანი და მისი მიმდებარე ტერიტორია.

სამშენებლო მოედნის ტერიტორია და მისი საზღვრები განისაზღვრება მშენებლობის განსორციელების დოკუმენტებით. სამშენებლო მოედნის საზღვრები, როგორც წესი, უნდა მოექცეს მიწის ნაკვეთის საზღვრებში. იმ შემთხვევებში, როდესაც სამშენებლო მოედნის საზღვრები არ არის საკმარისი სამშენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად და ამისათვის არსებობს დასაბუთებული აუცილებლობა, მაშინ იმ მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების ან/და საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის გამოყენება, რომელსაც არ ფლობს .საკუთრებაში მშენებლობის ნებართვის მფლობელი, განისაზღვრება ხელშეკრულებით, რომელიც მშენებლობის ნებართვის მფლობელსა და ამ მიწის ნაკვეთების ან/და საზოგადოებრივი სივრცეების/ტერიტორიების მესაკუთრეებს შორის არის გაფორმებული. ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები ადგენენ საზოგადოებრივი ტერიტორიის/სივრცის დროებითი სარგებლობის წესს.

დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში, მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებს არა აქვთ უფლება შეუზღუდონ მშენებლობის ნებართვის მფლობელს სამშენებლო საქმიანობის განხორციელება.

დასაბუთებული აუცილებლობის შემთხვევაში საზოგადოებრივი სივრცეების/ტერიტორიების გამოყენებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს საზოგადოებრივი სივრცეების/ტერიტორიების მინიმალური შეზღუდვების შესაძლებლობა და ზიანის თავიდან აცილების პირობები, აგრეთვე მესამე პირთა ინტერესები.

სამშენებლო მოედნის მოწყობა უნდა განხორციელდეს სამშენებლო საქმიანობის სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. სამშენებლო მოედანზე უნდა იყოს ის ადგილი, სადაც მესამე პირები შეიძლება სამშენებლო საქმიანობისაგან დაზიანდნენ, უნდა შემოისაზღვროს და აღინიშნოს გამაფრთხილებელი ნიშნებით. IIII, IV და V კლასებს დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების სამშენებლო სამუშაოების დაწყებამდე სამშენებლო მოედანი უნდა შემოისაზღვროს უსაფრთხოების დამცავი ღობით და აღიჭურვოს სათანადო განათებით. ღობე მოწყობილი უნდა იყოს ისე, რომ დაიცვას მესამე პირ(ებ)ი ჩაშოვარდნილი საგნებისაგან.

სამშენებლო მოედანზე განხორციელებული ღონისძიებები უნდა უზრუნველყოფდნენ შესაბამისი სამშენებლო საქმიანობის სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნებს, მათ შორის:

ა) მის სისუფთავეს და არ დაუშვებენ მიმდებარე მიწის ნაკვეთებისა და ქუჩების დაბინძურებას, აგრეთვე ამ ქუჩების გზის საფარის დაზიანებას;

ბ) სამშენებლო მოედანზე არსებული ძირითადი და საერთო სარგებლობის საინჟინრო კომუნიკაციების/ნაგებობების დაცვას;

გ) ხანძარსაწინააღმდეგო უსაფრთხოებას;

დ) სათანადო სამუშაო ჰიგიენური პირობების დაცვას;

ე) სამუშაოების წარმოების უსაფრთხოებას;

ვ) საწარმოო ნარჩენებით, ჩამდინარე წყლებითა და ჰაერის დამტვერიანებით მიმდებარე გარემოს, მათ შორის, ქუჩებისა და საზოგადოებრივი სივრცეების დაბინძურების თაყიდან აცილებას;

ზ) სამუშაოთა წარმოებას ხმაურისა და ვიბრაციის დონის დასაშვებ ფარგლებში.

სამშენებლო მოედანზე არსებული შენობა-ნაგებობების დემონტაჟის განხორციელებამდე უზრუნველყოფილი უნდა იყოს მათი გათიშვა ელექტრომომარაგების, ბუნებრივი აირით მომარაგების, წყალმომარაგებისა და

საარინებლების ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელებიდან, მაგრამ გათიშვამდე მინიმუმ ათი დღით ადრე დამკვეთმა უნდა შეატყობინოს შესაბამისი ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელ კომპანიებს გათიშვის შესახებ. ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მფლობელ კომპანიებს უფლება აქვთ გათიშვის პროცესს გაუწიონ ტექნიკური ზედამხედველობა.

შენობა-ნაგებობის ფუძის მოწყობის შემდეგ სამშენებლო მოედანზე დატანილი შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაყვალვის მონაცემები გადატანილ უნდა იქნეს ფუძეზე და საძირკვლების დასრულებამდე უნდა იყოს დაცული.

სამშენებლო მოედანზე უნდა დამაგრდეს საზოგადოებრივი სივრცეებიდან აღქმადი საინფორმაციო დაფა.

თუ სამშენებლო მოედანი დაზიანდა, ან შესაძლებელია დაზიანდეს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებიდან გამოწვეული წყლის გაჟონვით, გრუნტის მოცურებითა და სხვა ბუნებრივი ან ხელოვნური ზემოქმედებით, ამ შემთხვევაში ასეთი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთ(ებ)ის მესაკუთრე(ებ)ი/მოსარგებლე(ებ)ს არა აქვს უფლება ხელი შეუშალოს აუცილებელი შესაბამისი ღონისძიებების განხორციელებას მათ საკუთრებაში/სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთ(ებ)ზე, ამასთანავე შესაბამისი საჭირო ღონისძიებების განხორციელების შემდგომ ასეთი მომიჯნავე მიწის ნაკვეთ(ებ)ი მოყვანილ უნდა იყოს დაზიანებამდე არსებულ მდგომარეობაში. სამშენებლო მოედანზე მშენებლობის მიმდინარეობის დროს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე განხორციელებულმა ღონისძიებებმა არ უნდა შეუქმნან საფრთხე მშენებლობას. თუ ასეთი მაინც მოხდა, ამ შემთხვევაში სამშენებლო მოედნის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეებმა/მოსარგებლეებმა თავად უნდა გამოასწორონ იგი.

მშენებლობის განხორციელების პროცესი იყოფა რიგებად, ხოლო რიგები – ეტაპებად. მშენებლობის განხორციელების პროცესის რიგითობა და ეტაპები განისაზღვრება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით.

შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებში უნდა განისაზღვროს მშენებლობის განხორციელების პროცესის სულ მცირე ორი რიგი:

I რიგი – მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი სამუშაოები;

II რიგი – მშენებლობის განხორციელების ძირითადი სამუშაოები.

მშენებლობის განხორციელების მოსამზადებელი რიგის სამუშაოები შედგება ორი, ხოლო გრუნტის ზედაპირის ცელილების შემთხვევაში სამი ეტაპისაგან:

ა) მოსამზადებელი სამუშაოები, რომლებიც დაკავშირებულია სამშენებლო მოედნის მოწესრიგებასთან, მათ შორის, ამორტიზებული ან სხვა არსებული ნაგებობების დაშლასთან და სამშენებლო ნაგვის მოცილებასთან, შესანარჩუნებელი მწვანე ნარგაევების დაცვასა და მიწისქვეშა საინჟინრო კომუნიკაციების გადატანასთან;

ბ) შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვალეა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება;

გ) მიწის ნაკეთის გრუნტის ზედაპირის ცვლილების შემთხვევაში გრუნტის შეცვლილი ზედაპირის შემდეგ შენობა-ნაგებობის გრუნტზე დაკვალეა და ძირითადი ღერძების დაფიქსირება.

მოსამზადებელი სამუშაოები მოიცავს როგორც ორგანიზაციულ ღონისძიებებს, ისე სამშენებლო მოედნის გარე და შიდა სამუშაოებს, რომელიც უნდა შესრულდეს მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შესაბამისად.

შენობა-ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების ძირითადი რიგის სამუშაოები იყოფა შემდეგ ეტაპებად:

ა) შენობა-ნაგებობების მიწის სამუშაოები;

ბ) შენობა-ნაგებობების ფუძის მოწყობის სამუშაოები;

გ) შენობა-ნაგებობების საძირკვლის მოწყობის სამუშაოები;

დ) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის მოწყობა შენობა-ნაგებობის ნულოვან ნიშნულამდე;

ე) შენობა-ნაგებობის ნულოვანი ნიშნულიდან მაქსიმუმ ყოველ 7.0 მეტრ სიმაღლეზე (სართულების შემთხვევაში სართულების ჯერადად) ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის (არამზიდი კონსტრუქციების გამოკლებით) მოწყობა;

ვ) შენობა-ნაგებობების სახურაკისა და გადახურვის მოწყობა;

ზ) არამზიდი კონსტრუქციების მოწყობა;

თ) შენობა-ნაგებობების ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელების მოწყობა;

ი) ტექნოლოგიური მოწყობილობების მონტაჟი;

კ) შენობა-ნაგებობების გარე მოსაპირკეთებელი სამუშაოები;

ლ) კეთილმოწყობის სამუშაოები.

ხაზობრივი ნაგებობის მშენებლობის განხორციელების ძირითადი რიგის სამუშაოები იყოფა შემდეგ ეტაპებად:

ა) მიწის სამუშაოები (მაგ.: მიწის ვაკისის, თხრილების, არხების, ჭების მოწყობა);

ბ) ხაზობრივი ნაგებობების ფუძის მოწყობის სამუშაოები;

გ) როსტვერკის მოწყობის სამუშაოები;

დ) მილსადენის, საკაბელო ან საბაგირო ხაზებისა და სხვა სადენების მოწყობის სამუშაოები;

ე) ბურჯებისა და საყრდენების მოწყობის სამუშაოები;

ვ) მალების მოწყობის სამუშაოები;

ზ) სამშენებლო დოკუმენტით გათვალისწინებული ხაზობრივი ნაგებობის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი შენობა-ნაგებობების სამშენებლო/სამონტაჟო სამუშაოები (მაგ.: ანძები, სადგურები, ქვესადგურები, გამანაწილებელი პუნქტები, საცავები, ტერმინალები ან/და სხვა შენობა-ნაგებობები);

თ) საფარის, ფენილის ან ლიანდაგის მოწყობის სამუშაოები;

ი) ხაზობრივი ნაგებობის გამოსაცდელი სამუშაოები;

კ) კეთილმოწყობის სამუშაოები.

მშენებლობის განსორციელების დოკუმენტებით შესაძლებელია მშენებლობის განხორციელების ძირითადი რიგის ეტაპების გაერთიანება და დაყოფა შენობა-ნაგებობათა კლასების შესაბამისად.

თუ სამშენებლო ობიექტზე უკვე განხორციელებულია ყველა სამუშაო, მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმის შედგენა სავალდებულო არ არის, შესაბამისად, ნებართვის მფლობელს ეკისრება ობიექტის ვარგისად აღიარებისათვის წარდგენის ვალდებულება.

V კლასს მიკუთვნებული შენობა-ნაგებობის სანებართვო პირობებით ვათვალისწინებული მშენებლობის ეტაპის დასრულებამდე შვიდი დღით ადრე ნებართვის მფლობელი ვალდებულია, შეატყობინოს სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესაბამის ორგანოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ. მშენებლობის დასრულების შესახებ ოქმი დგება სამშენებლო მოედანზე წარმოებული სამუშაოების დათვალიერებისა და სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის დადგენის საფუძველზე. თუ წარმოებული სამშენებლო სამუშაოები არ შეესაბამება სანებართვო პირობებს, სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს წარმომადგენელი გასცემს მითითებას „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ" საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმს ხელს აწერს დამკვეთი, მენარდე ან/და მათი საამისოდ უფლებამოსილი წარმომადგენელი და სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს წარმომადგენელი. სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანოს წარმომადგენლის დაუსწრებლობის შემთხვევაში, მშენებლობის დასრულების შესახებ ოქმი დგება დამკვეთის, მენარდის ან/და მათი საამისოდ უფლებამოსილი წარმომადგენლების მიერ, რაც წერილობითი სახით დაუყოვნებლივ უნდა წარედგინოს სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესაბამის ორგანოს და მხოლოდ ამ ორგანოში რეგისტრაცი-

ის შემდეგ წარმოადგენს იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტს.

II, III და IV კლასებს მიკუთვნებული შენობა-ნაგებობის სანებართვო პირობებით გათვალისწინებული მშენებლობის თითოეული ეტაპის დასრულებისას ნებართვის მფლობელი ვალდებულია, შეადგინოს მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმი სამშენებლო მოედანზე წარმოებული სამუშაოების დათვალიერებისა და სანებართვო პირობებთან შესაბამისობის დადგენის საფუძველზე. მშენებლობის ეტაპის დასრულების შესახებ ოქმს ხელს აწერენ დამკვეთი და მენარდე ან/და მათი საამისოდ უფლებამოსილი წარმომადგენელი. შედგენილი ოქმი სანებართვო პირობებით დადგენილი მორიგი ეტაპის დასრულებამდე წერილობითი სახით უნდა წარედგინოს შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარებაზე უფლებამოსილ შესაბამის ორგანოს და მხოლოდ ამ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ წარმოადგენს იურიდიული ძალის მქონე დოკუმენტს. მშენებლობის ეტაპის დასრულების ოქმის შედგენის სისწორეზე პასუხისმგებლობა ეკისრება ოქმის შემდეგნელს. ოქმის შეუდგენლობა ან ოქმში არასწორი მონაცემების შეტანა გამოიწვევს „ტექნიკური საფრთხის კონტროლის შესახებ" საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ პასუხისმგებლობას. ეს მოთხოვნები არ ვრცელდება III კლასს მიკუთვნებული განაშენიანების ინტენსივობის კოეფიციენტის საანგარიშო ფართობით 1500 მ²-მდე და მიწის ზედაპირიდან 14 მ-მდე სიმაღლის ინდივიდუალურ სახლებსა და II კლასს მიკუთვნებულ შენობა-ნაგებობებზე, გარდა ოხვაადი ნივთიერების საცავზე/ტერმინალზე ავზების ჯამური მოცულობით 100 მ³-მდე.

სამშენებლო საქმიანობის შეწყვეტა ან შეჩერება ხდება საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულების – ტექნიკური და სამშენებლო ინსპექციის და სამშენებლო საქმიანობის მონაწილეთა მიერ და მისი საფუძველი შეიძლება იყოს:

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

ბ) ფორს-მაჟორული სიტუაციები.

დამკვეთის მიერ მშენებლობის პროცესის 6 თვეზე მეტ ხანს შეჩერების შემთხვევაში უნდა მოხდეს მშენებარე ობიექტის კონსერვაცია, რის შესახებაც უნდა ეცნობოს მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს. კონსერვაცია გულისხმობს ობიექტის მდგრადობის, უსაფრთხოებისა და სანიტარიული ნორმების დაცვას, მისი კონსტრუქციული ელემენტების დაუზიანებლად შენარჩუნებას, რაც უზრუნველყოფს სამშენებლო ღონისძიებათა შემდგომი გაგრძელების შესაძლებლობას, ამასთან, მოსაზღვრე შენობებისა და ტერიტორიების უსაფრთხოებას.

მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის პროცესი მოიცავს:

ა) სანებართვო პირობებით გათვალისწინებული სამშენებლო სამუშაოების შესრულების შეჩერებას;

ბ) კონსერვაციის პირობების განსაზღვრას და კონსერვაციისათვის აუცილებელი ღონისძიებების განხორციელებას;

გ) დამკვეთის მიერ ობიექტის პერიოდულ დათვალიერებას უსაფრთხოების მიზნით.

მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის პირობები განისაზღვრება შესაბამისი სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით. ობიექტის კონსერვაცია ისე უნდა განხორციელდეს, რომ არ მოხდეს მისი ფიზიკური ცვეთა, კერძოდ:

ა) ობიექტიდან გატანილი უნდა იქნეს ნაგავი და სამშენებლო ნარჩენები;

ბ) ობიექტი უნდა მოწესრიგდეს ისე, რომ არ მოხდეს ლითონის კონსტრუქციების, ნაკეთობებისა და ელემენტების კოროზია; რკინა-ბეტონის კვანძები ბეტონით უნდა დაიფაროს;

გ) საძირკველი და ქვაბული დაცული უნდა იქნეს ფერდების ჩამოქცევის, ასევე ატმოსფერული ნალექებისა და წყლის დაგროვებისაგან;

დ) ობიექტსა და სამშენებლო მოედანზე დაცული უნდა იქნეს უსაფრთხოების მოთხოვნები;

ე) ყოველგვარი მასალა (ფიცრები, ყალიბები, ცემენტი, გაჯი და სხვ.) ისე უნდა დასაწყობდეს, რომ არ მოხდეს მათი ჩამოყარდნა, ჩამოცვენა, გაფრქვევა, მიმდებარე ტერიტორიის დაბინძურება ან დაზიანება, არ მოჰყვეს სხვა გაუთვალისწინებელი შედეგები;

ვ) უზრუნველყოფილი უნდა იყოს სამშენებლო მოედანზე უცხო პირთა შეუღწევლობა (უსაფრთხოების ღობე, ჩაკეტილი ჭიშკარი);

ზ) მშენებარე ობიექტი არ უნდა იქნეს გამოყენებული საწყობად, სათავსად, დროებით საცხოვრებლად, სხვა დანიშნულებით;

თ) უზრუნველყოფილი უნდა იქნეს სამშენებლო მოედანზე დაშვებულ პირთა უსაფრთხოება;

ი) ამწე-მექანიზმები მოყვანილი უნდა იქნეს ისეთ მდგომარეობაში, რაც უზრუნველყოფს უარყოფითი შედეგების თავიდან აცილებას ნებისმიერი ამინდის პირობებში;

კ) საინფორმაციო დაფაზე გაკეთდეს თვალსაჩინო აღნიშვნა ობიექტის კონსერვაციის შესახებ;

ლ) ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანოს მიერ კანონმდებლობით განსაზღვრულ ადგილებსა და შემთხვევებში ობიექტი უნდა შეიფუთოს დამცავი ბადით. ცვეთის შესაბამისად, პერიოდულად, უნდა მოხდეს დამცავი ბადის განახლება-გამოცვლა, ასევე – უსაფრთხოების ღობის განახლება-გადაღებვა;

მ) ნებართვის მფლობელმა/დამკვეთმა რეგულარულად, დადგენილი მოთხოვნების უზრუნველსაყოფად საჭირო პერიოდულობით უნდა შეამოწმოს დაკონსერვებული ობიექტი.

დამკვეთის მიერ მშენებარე ობიექტის კონსერვაციის შესახებ მიღებულ გადაწყვეტილებაში და მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოსადმი შეტყობინებაში უნდა განისაზღვროს მშენებარე ობიექტის კონსერ-

ვაციისათვის მოთხოვნილი ვადა და შესაბამისი სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით განსაზღვრული ობიექტის კონსერვაციის პირობები.

შენობა-ნაგებობის კონსერვაციის რეჟიმში გადაყვანისას დგება კონსერვაციის აქტი, რომელსაც ხელს აწერს ნებართვის მფლობელი/დამკვეთი და კონკრეტული ობიექტისათვის სახელმწიფო ზედამხედველობის პასუხისმგებელი პირ(ებ)ი. მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს წარმომადგენელთა გამოუცხადებლობის შემთხვევაში კონსერვაციის ოქმი დგება დამკვეთის მიერ, რომელიც ძალაშია მისი არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესაბამის ორგანოში წარდგენისთანავე.

კონსერვაციის აქტის არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესაბამის ორგანოში წარდგენის დღიდან მშენებლობის ნებართვის ვადის დინება ითვლება შეჩერებულად. მშენებლობის ნებართვის ვადის დინება გრძელდება კონსერვაციის რეჟიმის დასრულების შემდეგ.

შენობა-ნაგებობის კონსერვაცია შესაძლებელია არა უმეტეს სამი წლისა, ხოლო განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონაში კი - არა უმეტეს ერთი წლის ვადით. ამ ვადის გასვლის შემდეგ დამკვეთი ვალდებულია გააგრძელოს დაკონსერვებული შენობა-ნაგებობის მშენებლობა ან მოახდინოს დემონტაჟი.

იმ მიზეზების აღმოფხვრის შემთხვევაში, რამაც გამოიწვია ობიექტის კონსერვაცია, მიღებულ უნდა იქნეს გადაწყვეტილება მშენებლობის გაგრძელების შესახებ, რომელიც უნდა ეცნობოს მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელ შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს.

მშენებლობის პროცესის გაგრძელება უნდა განხორციელდეს კანონმდებლობისა და სამშენებლო რეგლამენტების მოთხოვნათა დაცვით.

ზემოთ განსაზღვრული კონსერვაციის მოთხოვნები ვრცელდება მხოლოდ ამ დადგენილებით განსაზღვრული III, IV და V კლასებს დაქვემდებარებულ შენობა-ნაგებობებზე, მათ შორის, ისეთ დანგრეულ, დამწვარ და ვარგისად აღიარებისათვის გამოუსადეგარ შენობა-ნაგებობებზე, რომელთა დემონტაჟი არ არის გათვალისწინებული. კონსერვაციის რეჟიმი არ ვრცელდება მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობის განმახორციელებელი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს ან სასამართლოს შესაბამისი გადაწყვეტილების საფუძველზე განსახორციელებელ დემონტაჟის სამუშაოებზე. კონსერვაციის წესის დარღვევისათვის პასუხისმგებლობა განისაზღვრება „არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად.

თავი 2. ბუღალტრული აღრიცხვა მშენებლობაში

საქართველოს კანონმდებლობით ქვეყნის მასშტაბით აკრძალულია სამშენებლო, აღდგენით და სარემონტო სამუშაოთა შესრულება, დაფინანსების წყაროსა და საკუთრების ფორმის მიუხედავად, მათი სახარჯთაღრიცხვო ღირებულების დოკუმენტაციების შემუშავებამდე და დამკვეთსა და მენარდეს შორის სათანადო წესით მშენებლობის ხელშეკრულების დადებამდე.

სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციების გარეშე დაშვებულია მხოლოდ სტიქიური მოვლენების, დივერსიული აქტების, აგრეთვე ეთნოკონფლიქტების შედეგად დანგრეული ან დაზიანებული შენობა-ნაგებობების აღდგენითი სამუშაოების წარმოება აღნიშნული მოვლენიდან ერთი წლის განმავლობაში დოკუმენტაციის საბოლოოდ აუცილებლად შემუშავების პირობით, და აგრეთვე იმ ობიექტებზე, სადაც შესრულებულ სამუშაოთა საორიენტაციო ღირებულება თითოეულზე არ აღემატება 10000 (ათი ათასი) ლარს.

ობიექტების მენარდეთა განთავსების თაობაზე კონკურსის (ტენდერის) გამართვის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციის მოქმედი წესით შედგენის, ექსპერტიზის გაელისა და დამტკიცების შემდეგ.

სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების წარმოების წესის მიხედვით მშენებლობა შეიძლება მიმდინარეობდეს სამეურნეო ან სანარდო წესით.

2.1. აღრიცხვა სამეურნეო წესით მშენებლობისას

სამეურნეო წესის დროს მენაშენეს (ინვესტორის), დამკვეთის და მენარდეს ფუნქციებს ერთი სამეურნეო სუბიექტი ასრულებს, ანუ სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოებს საწარმო საკუთარი ძალებით აწარმოებს და მშენებლობის ობიექტს თავისთვის იშენებს. ამ დროს ობიექტის მშენებლობაზე და საექსპლუატაციოდ ვარგის მდგომარეობაში მოყვანაზე გაწეული ყველა დანახარჯი აისახება ანგარიშის 2120 "დაუმთავრებელი მშენებლობა" დებეტში, რაც ობიექტის თვითღირებულების გაანგარიშების საშუალებას იძლევა. ბუღალტრული აღრიცხვის საერთაშორისო სტანდარტების (შემდგომში – ბასს) თანახმად, როდესაც საწარმო საკუთარი ძალებით, თავისთვის ქმნის (აშენებს) აქტივს, მისი ღირებულება უნდა განისაზღვროს შეძენილი აქტივის ანალოგიურად, ანუ ყველა პირდაპირი ხარჯის გათვალისწინებით. აშენებული ობიექტის თვითღირებულება არ უნდა აღემატებოდეს მის საბაზრო ფასს (პროექტით გათვალისწინებულ სახარჯთაღრიცხვო ღირებულებას). შესაბამისად, ზენორმატიული დანახარჯები აშენებული აქტივის საბალანსო ღირებულებაში არ შეიტანება.

მიმდინარე აღრიცხვაში საწარმო აშენებულ ობიექტს გაატარებს თვითღირებულებით ანგარიშზე 2130 "შენობები" ან ანგარიშზე 2140 "ნაგებობები", დაარიცხავს ცვეთას ბალანსის შედგენის მომენტისათვის და ბალანსზე ასახავს ნარჩენი ღირებულებით.

მაგალითი 1:

საწარმო 6 თვის განმავლობაში აშენებდა შენობას, რომლის მშენებლობაზეც დახარჯა 40 000 ლარის საშენი მასალები და 72 300 ლარის ხელფასი.

მოცემულ შემთხვევაში ადგილი ექნება შემდეგ ბუღალტრულ გატარებას:

დებეტი 2120 "დაუმთავრებელი მშენებლობა" – 112 300 ლარი

კრედიტი 1620 "ნედლეული და მასალები" – 40 000 ლარი
კრედიტი 3130 "გადასახდელი ხელფასი" – 72 300 ლარი.

მშენებლობის დამთავრების შემდეგ საწარმო შენობას აილებს ბალანსში გატარებით:

დებეტი 2130 "შენობები" – 112 300 ლარი
კრედიტი 2120 "დაუმთავრებელი მშენებლობა" – 112 300 ლარი.

მაგალითი 2:

პირობები იგივეა, რაც პირველ მაგალითში იმ განსხვავებით, რომ სამშენებლო ობიექტის ჩაბარების დროს ერთი კედელი აღმოჩნდა შეუსაბამო დამტკიცებულ პროექტთან. საჭირო გახდა მისი დანგრევა და თავიდან აშენება, რაზეც დამატებით დაიხარჯა 12 000 ლარის საშენი მასალები და 25 700 ლარის ხელფასი. ასეთი დანახარჯები აქტივის საბალანსო ღირებულებაში არ შეიტანება, ჩამოადგენს არასაოპერაციო ზარალს და აისახება შემდეგი გატარებით:

დებეტი 8220 "არასაოპერაციო ზარალი" – 37 700 ლარი
კრედიტი 1620 "ნედლეული და მასალები" – 12 000 ლარი
კრედიტი 3130 "გადასახდელი ხელფასი" – 25 700 ლარი.

სამეურნეო წესით მშენებლობის დროს საწარმოები ხშირად იყენებენ ბანკის კრედიტს, რისთვისაც ბანკს უხდიან პროცენტს. ბასს-ით (სტანდარტი 23) დაშვებულია ვისხით (კრედიტით) სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზება იმ შემთხვევაში, როდესაც სესხი გაწეულია განსაკუთრებულ აქტივებზე, ანუ ისეთ აქტივებზე, რომელთა დანიშნულებით გამოსაყენებელ მდგომარეობაში მოსაყვანად ან გასაყიდად მომზადებისათვის საჭიროა დროის მნიშვნელოვანი პერიოდი. მშენებლობისას სესხით სარგებლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზება იწყება სამშენებლო ობიექტზე პირველი დანახარჯების გაწევის მომენტიდან და კაპიტალიზების პერიოდი გრძელდება ობიექტზე აქტიური სამუშაოების დასრულებამდე. თუ სამშენებლო ობიექტზე აქტიური

სამუშაოები ამა თუ იმ მიზეზით ჩერდება, დროებით, სამ უშაოების განახლებამდე, უნდა შეწყდეს სესხით სარგე ბლობასთან დაკავშირებული დანახარჯების კაპიტალიზე ბა. არის შემთხვევები, როდესაც დასრულებულია შენობის ან ნაგებობის ისეთი ნაწილი, რომლის გამოყენება შესა ძლებელია სხვა ნაწილების მშენებლობის დამთავრებამ დე. ასეთ შემთხვევაში სესხით სარგებლობასთან დაკავ შირებული დანახარჯების კაპიტალიზება უნდა შეწყდეს მაშინ, როდესაც აქტივის მოცემულ ნაწილზე დასრულდე ბა აუცილებელი აქტიური სამუშაოები.

მაგალითი 3:

საწარმო სამეურნეო წესით აშენებს სავაჭრო კომპლექსს რისთვისაც ბანკიდან 3 წლით აიღო კრედიტი 12 000 000 ლარი ოდენობით. კრედიტზე გადასახდელია საპროცენტო თანხა 5 400 00 ლარი. ძირითადი და საპროცენტო თანხა გადახდილი იქნება კრედიტი ვადის ამოწურვისას. მშენებლობისათვის საწარმომ შეიძინა მიწი ნაკვეთი 100 000 ლარად, ბროკერს აუნაზღაურა 500 ლარი, იურისტ – 400 ლარი, მიწის მოსწორებისა და დასუფთავების ხარჯებმ შეადგინა 1000 ლარი, მშენებლობის ნებართვის მისაღებად გაწეულ მა ხარჯებმა – 50 000 ლარი.

მოცემულ შემთხვევაში ასაშენებელი სავაჭრო კომპლექს წარმოადგენს განსაკუთრებულ აქტივს, კაპიტალიზების თანხ შეადგენს 5 400 000 ლარს, კაპიტალიზების პერიოდი – 36 თვე (12 თვე x 3 წელი), კაპიტალიზების ერთი თვის თანხა – 150 00 ლარი (5 400 000 : 36 თვე), მშენებლობის მოსამზადებელი დანახ არჯები – 151 900 ლარს (100 000 + 500 + 400 + 1000 + 50 000).

საწარმო კრედიტის მიღებას და ვალდებულების წარმოქმნა ასახავს გატარებით:

ლებეტი 1210 "ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში" 12 000 000 ლარი

კრედიტი 4140 "გრძელვადიანი სესხები" – 12 000 000 ლარ

მშენებლობის მოსამზადებლად დანახარჯების კაპიტალიზ ბა მათი გაწევის დროს აისახება გატარებით:

დებეტი 2120 "დაუმთავრებელი მშენებლობა" – 151 900 ლარი
კრედიტი "სხვადასხვა ხარჯები" – 151 900 ლარი

საწარმო კრედიტის პროცენტის ყოველთვიურ კაპიტალიზებას ასახავს შემდეგი გატარებით:

დებეტი 2120 "დაუმთავრებელი მშენებლობა" – 150 000 ლარი
კრედიტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 150 000 ლარი.

36 თვის შემდეგ დამთავრდება აქტიური სამშენებლო სამუშაოები და კაპიტალიზების პერიოდი, შესაბამისად აქტივის ღირებულება გაახდება 5 551 900 ლარი (5 400 000 + 151 900), რაც წარმოადგენს მის საბოლოო საბალანსო (საინვენტარო) ღირებულებას.
აქტივის ექსპლუატაციაში გადაცემა აისახება გატარებით:

დებეტი 2130 "შენობები" – 5 551 900 ლარი
კრედიტი 2120 "დაუმთავრებელი მშენებლობა" – 5 551 900 ლარი.

ვალდებულების დაფარვა აისახება გატარებით:

დებეტი 4140 "გრძელვადიანი სესხები" – 12 000 000 ლარი
დებეტი 3410 " გადასახდელი პროცენტები" – 5 400 000 ლარი
კრედიტი 1210 "ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში" – 117 400 000 ლარი.

2.2. აღრიცხვა სანარდო წესით მშენებლობისას

სანარდო წესის დროს სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოებს აწარმოებენ სპეციალიზებული სამშენებლო-სამონტაჟო კომპანიები. სამშენებლო საქმიანობის განხორციელებისათვის მათ უნდა ჰქონდეთ შესაბამისი საწარმოო სტრუქტურა, კერძოდ, მათ შემადგენლობაში უნდა შედიოდეს:

– ძირითადი წარმოების ქვედანაყოფები (სამშენებლო და სამუშაოთა მწარმოებელი უბნები, ცალკეული მშენებარე ობიექტები, უშუალოდ სამსენებლო მოედანზე

ბეტონის და დუღაბის დამამზადებელი კვანძები, ლაბორატორიები და ნორმატიულ-კვლევითი სადგურები, საწარმოო-ტექნოლოგიური კომპლექტაციის სამსახურები, კანტორები, მატერიალურ-ტექნიკური მომარაგების საწყობები, სატრანსპორტო ქვედანაყოფები, სამუშაოთა ორგანიზების პროექტირების ქვედანაყოფები, საპროექტო-სახარჯთაღრიცხვო ბიუროები, გეოდეზიური სამსახურები და სხვა);

– დამხმარე წარმოების ქვედანაყოფები (ბეტონის და რკინა-ბეტონის ნაკეთობების წარმოება; აგურის წარმოება, ქვის, ღორღის, ქვიშის მოპოვების და გადამუშავების კარიერები, მექანიკური, სადურგლო და სხვა სახელოსნოები, ელექტროსადგურები და სხვა);

– წარმოებები, რომლებიც ექსპლუატაციას უწევენ სამშენებლო მანქანებსა და მექანიზმებს და სხვა ძირითად საშუალებებს, რომლებიც აუცილებელია სამუშაოთა წარმოებისათვის.

სამშენებლო-სამონტაჟო კომპანიების შტატი უნდა შედგებოდეს შესაბამისი სამშენებლო პერსონალისაგან (მუშები, ინჟინერ-მშენებლები, მექანიკოსები, გეოდეზისტები, ეკონომისტები). გარდა ამისა, ამ კომპანიებს თავის ბალანსზე უნდა ჰქონდეთ შესაბამისი საწარმოო-მატერიალური მარაგები და ქონება: სამშენებლო მასალები, მცირეფასიანი ინვენტარი, დროებითი სატიტულო და არასატიტულო შენობები, ნაგებობები, სამარჯვები და მოწყობილობები, შესაბამისი საწარმოო და სასაწყობო ნაგებობები.

მშენებლობის პრაქტიკაში შესაძლებელია ადგილი ჰქონდეს შემდეგ შემთხვევებს:

- მენაშენის (ინვესტორის), დამკვეთისა და მენარდის ფუნქციებს ასრულებენ ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი სამეურნეო სუბიექტები;
- მენაშენის (ინვესტორის) და დამკვეთის ფუნქციებს ერთდროულად ასრულებს ერთი სამეურნეო სუბიექტი, ხოლო მენარდე სხვა სამეურნეო სუბიექტია;
- მენაშენე (ინვესტორი) ცალკე სამეურნეო სუბიექტია, ხოლო დამკვეთისა და მენარდის ფუნქციებს ერთდროულად ასრულებს სხვა სამეურნეო სუბიექტი.

საყურადღებოა, რომ მენაშენემ, დამკვეთმა და მენარდემ, თუ ისინი კერძო სამართლის იურიდიული პირები არიან (ძირითადად, შეზღუდული პასუხისმგებლობის და სააქციო საზოგადოებები), ბუღალტრული აღრიცხვა და ფინანსური ანგარიშგება უნდა აწარმოონ ბასს-ის შესაბამისად. ქვემოთ განვიხილავთ აღრიცხვის საკითხებს ძირითად მათგანთან.

2.2.1. აღრიცხვა მენაშენესთან

მენაშენეები ხშირ შემთხვევაში არიან ინვესტორები, რომლებიც აფინანსებენ მშენებლობას. მაგრამ მენაშენე შეიძლება იყოს აგრეთვე სხვა იურიდიული ან/და ფიზიკური პირი, რომელიც უფლებამოსილია ინვესტორისაგან, რომ განახორციელოს სამშენებლო პროექტი.

ინვესტორ-მენაშენის მიერ დაფინანსება ხორციელდება საკუთარი სახსრების, მასთან გათანაბრებული წყაროების და მოზიდული (ნასესხები) სახსრების ხარჯზე.

ეკონომიკური (და არა ბუღალტრული აღრიცხვის) თვალსაზრისით, საკუთარ სახსრებს მიეკუთვნება ძირითადი საშუალებების ცვეთის თანხა (საამორტიზაციო ანარიცხები) და წმინდა მოგების ნაწილი.

საკუთარ სახსრებთან გათანაბრებულ დაფინანსების წყაროებს მიეკუთვნება სადაზღვევო ანაზღაურების თანხები, რომლებიც მიღებულია მშენებლობის ობიექტებთან დაკავშირებული სადაზღვევო შემთხვევების მოხდენისას დანაკარგებისა და ზარალის დასაფარავად, ასევე ბიუჯეტური ასიგნებები (თუ მშენებლობას აფინანსებს სახელმწიფო), აგრეთვე უსასყიდლოდ მიღებული მეწილეთა სახსრები.

მოზიდულ სახსრებს მიეკუთვნება სხვა იურიდიული და ფიზიკური პირებისაგან დროებით მოზიდული სახსრები სესხებისა და საბანკო კრედიტების ფორმით. ხე-

ლშეკრულებებით დადგენილ ვადებში მოზიდული სახს
რები დაბრუნებული უნდა იქნეს საკუთარი და მასთა
გათანაბრებული სახსრების ხარჯზე.

**სესხებთან და კრედიტებთან დაკავშირებული ყველ
საკითხი რეგულირდება სასესხო და საკრედიტო ხელშეკ
რულებების საფუძველზე.**

მიღებულ სესხებთან და კრედიტებთან დაკავშირე
ბით ინვესტორ-მენაშენესთან ადგილი ექნება შემდე
ბუღალტრულ გატარებებს:

1) მოკლევადიანი სესხის (კრედიტის) მიღება:

დებეტი 1200 "ფული საბანკო ანგარიშებზე" ან
დებეტი 1100 "ნაღდი ფული სალაროში"
კრედიტი 3210 "მოკლევადიანი სესხები"

2) მოკლევადიანი სესხის (კრედიტის) დაფარვა:

დებეტი 3210 "მოკლევადიანი სესხები"
კრედიტი 1200 "ფული საბანკო ანგარიშებზე" ან
კრედიტი 1100 "ნაღდი ფული სალაროში"

3) სესხზე (კრედიტზე) პროცენტის დარიცხვა:

დებეტი 8210 "საპროცენტო ხარჯები"
კრედიტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები"

4) სესხზე (კრედიტზე) დარიცხული პროცენტის გადახდ

დებეტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები"
კრედიტი 1200 "ფული საბანკო ანგარიშებზე"

5) გრძელვადიანი სესხის (კრედიტის) მიღება:

დებეტი 1200 "ფული საბანკო ანგარიშებზე" ან
დებეტი 1100 "ნაღდი ფული სალაროში"

6) გრძელვადიანი სესხის (კრედიტის) მიმდინარე ნაწილის (საანგარიშგებო წელს გადასახდელი თანხის) ასახვა:

დებეტი 4140 "გრძელვადიანი სესხები"
კრედიტი 3230 "გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი".

7) გრძელვადიანი სესხის (კრედიტის) მიმდინარე ნაწილის (საანგარიშგებო წელს გადასახდელი თანხის) დაფარვა:

დებეტი 3230 "გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი"
კრედიტი 1200 "ფული საბანკო ანგარიშებზე" ან
კრედიტი 1100 "ნაღდი ფული სალაროში".

განვიხილოთ მენაშენის მიერ აღებული მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სესხების (კრედიტების) აღრიცხვის მაგალითები.

მაგალითი 4:

მენაშენემ ბანკისაგან 10 მარტს 3 თვის ვადით აიღო კრედიტი 1 000 000 ლარის ოდენობით, წლიური 24% განაკვეთით. საკრედიტო ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, მენაშენე ვალდებულია ყოველთვიურად ბანკს გადაუხადოს კრედიტით სარგებლობისათვის პროცენტი არა უგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 5 რიცხვისა. კრედიტის დაბრუნების ვადაა 10 ივნისი.

მოცემულ შემთხვევაში, გადასახდელი პროცენტების საერთო თანხა იქნება:

1 000 000 ლარი x (24 x 93 დღე : 365) : 100 = 61 150,68 ლარი.

მენაშენე ბუღალტრულ აღრიცხვაში კრედიტთან დაკავშირებულ ოპერაციებს ასახავს შემდეგი გატარებებით:

1) 10 მარტს მიღებულია მოკლევადიანი კრედიტი:

დებეტი 1210 "ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში" – 1 000 000 ლარი
კრედიტი 3210 "მოკლევადიანი სესხები" – 1 000 000 ლარ

2) 31 მარტს დარიცხულია მარტის თვის პროცენტი კრედიტით სარგებლობისათვის:
1 000 000 ლარი x (24 x 22 დღე : 365) : 100 = 14 465,75 ლარ

დებეტი 8210 "საპროცენტო ხარჯები" – 14 465,75 ლარი
კრედიტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 14 465,75 ლარ

3) 5 აპრილს გადარიცხულია ბანკში კრედიტზე დარიცხული პროცენტი:

დებეტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 14 465,75 ლარ
კრედიტი 1210 "ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში" – 14 465,75 ლარი

4) 30 აპრილს დარიცხულია აპრილის თვის პროცენტი კრედიტით სარგებლობისათვის:
1 000 000 ლარი x (24 x 30 დღე : 365) : 100 = 19 726,03 ლარ

დებეტი 8210 "საპროცენტო ხარჯები" – 19 726,03 ლარი
კრედიტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 19 726,03 ლარ

5) 5 მაისს გადარიცხულია ბანკში კრედიტზე დარიცხული პროცენტი:

დებეტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 19 726,03 ლარ
კრედიტი 1210 "ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში" – 19 726,03 ლარი

6) 31 მაისს დარიცხულია მაისის თვის პროცენტი კრედიტით სარგებლობისათვის:
1 000 000 ლარი x (24 x 31 დღე : 365) : 100 = 20 383,56 ლარი

დებეტი 8210 "საპროცენტო ხარჯები" – 20 383,56 ლარი
კრედიტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 20 383,56 ლარ

7) 5 ივნისს გადარიცხულია ბანკში კრედიტზე დარიცხული პროცენტი:

დებეტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 20 383,56 ლარი
კრედიტი 1210 "ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში" – 20 383,56 ლარი

8) 10 ივნისს დარიცხულია ივნისის თვის პროცენტი კრედიტით სარგებლობისათვის:
1 000 000 ლარი x (24 x 10 დღე : 365) : 100 = 6 575,34 ლარი

დებეტი 8210 "საპროცენტო ხარჯები" – 6 575,34 ლარი
კრედიტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 6 575,34 ლარი

9) 10 ივნისს გადარიცხულია ბანკში კრედიტის თანხა და მასზე დარიცხული პროცენტი:

დებეტი 3210 "მოკლევადიანი სესხები" – 1 000 000 ლარი
დებეტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 6 575,34 ლარი
კრედიტი 1210 "ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში" – 1 006 575,34 ლარი.

მაგალითი 5:

მენაშენემ – შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებამ (შპს), სამშენებლო მასალების შესაძენად, სააქციო საზოგადოება სესხაგან (სს) 10 მარტს 1 თვის ვადით ისესხა 500 000 ლარი, წლიური 30% განაკვეთით. საკრედიტო ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად შპს-მ, კრედიტის თანხასთან ერთად, სს-ს უნდა გადაუხადოს სესხით სარგებლობისათვის პროცენტი, სესხის დაბრუნების დღეს – 10 აპრილს. შპს-მ 13 მარტს მომწოდებელს წინასწარ გადაუხადა თანხა მასალებისათვის, რომელიც მიიღო და ბუღალტრულ აღრიცხვაში ასახა 20 მარტს. შპს-მ სესხის თანხა და სესხის პროცენტი სს-ს დაუბრუნა 10 აპრილს.

მოცემულ შემთხვევაში, შპს ბუღალტრულ აღრიცხვაში სესხთან დაკავშირებულ ოპერაციებს ასახავს შემდეგი გატარებებით:

1) 10 მარტს მიღებულია მოკლევადიანი სესხი:

დებეტი 1210 "ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში" – 500 000 ლარი
კრედიტი 3210 "მოკლევადიანი სესხები" – 500 000 ლარი

2) 13 მარტს წინასწარ გადარიცხულია თანხა მომწოდებელზე:

დებეტი 1480 "მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები" – 500 000 ლარი
კრედიტი 1210 "ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში" – 500 000 ლარი

3) 20 მარტს:
ა) მიღებულია საქონელი მომწოდებლისაგან:

დებეტი 1620 "ნედლეული და მასალები" – 423 729 ლარი
დებეტი 3340 "გადახდილი დღგ" – 76 271 ლარი
კრედიტი 3110 "მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები" – 500 000 ლარი

ბ) დარიცხულია სესხზე პროცენტი:
500 000 ლარი x 30 : (365 x 100) x 10 დღე = 4 098,36 ლარი

დებეტი 8210 "საპროცენტო ხარჯები" – 4 098,36 ლარი
კრედიტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 4 098,36 ლარი

გ) მიღებული საქონლის ფაქტობრივ თვითღირებულებაში ჩართულია სესხზე პროცენტი მის განაღდებამდე:

დებეტი 1620 "ნედლეული და მასალები" – 4 098,36 ლარი
კრედიტი 8210 "საპროცენტო ხარჯები" – 4 098,36 ლარი

დ) ჩათვლილია საქონლის ღირებულების წინასწარ (ავანსად) გადახდილი თანხა:

დებეტი 3110 "მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები" – 500 000 ლარი
კრედიტი 1480 "მომწოდებლებზე გადახდილი ავანსები" – 500 000 ლარი

4) 31 მარტს დარიცხულია მარტის თვეში სესხზე პროცენტი:
500 000 ლარი x 30 : (366 x 100) x 12 დღე = 4 918,03 ლარი

დებეტი 8210 "საპროცენტო ხარჯები" – 4 918,03 ლარი
კრედიტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 4 918,03 ლარი

5) 10 აპრილს:
ა) დარიცხულია აპრილის თვეში სესხზე პროცენტი:
500 000 ლარი x 30 : (366 x 100) x 10 დღე = 4 098,36 ლარი

დებეტი 8210 "საპროცენტო ხარჯები" – 4 098,36 ლარი
კრედიტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 4 098,36 ლარი

ბ) დაბრუნებულია სესხის თანხა და გადახდილია დარიცხული პროცენტები:

დებეტი 3210 "მოკლევადიანი სესხები" – 500 000 ლარი
დებეტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 13 114,75 ლარი
კრედიტი 1210 "ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში" – 513 114,75 ლარი

მაგალითი 6:

მენაშენემ ბანკისაგან 3 წლის ვადით აიღო კრედიტი 10 000 000 ლარის ოდენობით, წლიური 12% განაკვეთით. საკრედიტო ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად, მენაშენემ პირველი წლის ბოლოს ბანკს უნდა გადაუხადოს ძირითადი თანხის 20%. ამასთან, ყოველი წლის ბოლოს გადახდილი უნდა იქნეს პროცენტი კრედიტით სარგებლობისათვის.

მოცემულ შემთხვევაში მენაშენე ბუღალტრულ აღრიცხვაში გრძელვადიან კრედიტთან დაკავშირებულ ოპერაციებს ასახავს შემდეგი გატარებებით:

1) მიღებულია გრძელვადიანი სესხი:

დებეტი 1210 "ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში" – 10 000 000 ლარი
კრედიტი 4140 "გრძელვადიანი სესხები" – 10 000 000 ლარი

2) დარიცხულია ყოველი წლის ბოლოს გადასახდელი საპროცენტო თანხა:

დებეტი 8210 "საპროცენტო ხარჯები" (10 000 000 x 12%) – 1 200 000 ლარი
კრედიტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 1 200 000 ლარი

3) ასახულია პირველი წლის ბოლოს გადასახდელი თანხა:

დებეტი 4140 "გრძელვადიანი სესხები" (10 000 000 x 20%) – 2 000 000 ლარი
კრედიტი 3230 "გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი" – 2 000 000 ლარი

4) გადახდილია პირველ წელს სესხის მიმდინარე ნაწილი და პროცენტის თანხა:

დებეტი 3230 "გრძელვადიანი სესხების მიმდინარე ნაწილი" – 2 000 000 ლარი
დებეტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 1 200 000 ლარი
კრედიტი 1210 "ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში" – 3 200 000 ლარი

5) აღიარებულია ხარჯად მეორე წელს გადასახდელი პროცენტის თანხა (დარჩენილი ვალიდან, ანუ 10 000 000 – 2 000 000 = 8 000 000 ლარიდან):

დებეტი 8210 "საპროცენტო ხარჯები" (8 000 000 x 12%) – 960 000 ლარი
კრედიტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 960 000 ლარი

6) გადახდილია მეორე წელს პროცენტის თანხა:

დებეტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 960 000 ლარი
კრედიტი 1210 "ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში" – 960 000 ლარი

7) აღიარებულია ხარჯად მესამე წელს გადასახდელი პროცენტის თანხა (დარჩენილი ვალიდან, ანუ 10 000 000 – 2 000 000 = 8 000 000 ლარიდან):

დებეტი 8210 "საპროცენტო ხარჯები" (8 000 000 x 12%) – 960 000 ლარი

კრედიტი 3410 "გადასახდელი პროცენტები" – 960 000 ლარი

8) გადახდილია მესამე წელს სესხის ძირითადი თანხის დარჩენილი ნაწილი და პროცენტის თანხა:

დებეტი 4140 "გრძელვადიანი სესხები" (10 000 000 – 2 000 000) – 8 000 000 ლარი

დებეტი 8210 "გადასახდელი პროცენტები" – (8 000 000 x 12%) – 960 000 ლარი

კრედიტი 1210 "ეროვნული ვალუტა რეზიდენტ ბანკში" – 8 960 000 ლარი.

საყურადღებოა, რომ საანგარიშგებო წლის ბოლოსათვის სესხები (კრედიტები) საწარმოს ბალანსში აისახება გადასახდელი პროცენტის გათვალისწინებით.

თუ სამშენებლო საქმიანობის განმახორციელებელი პირი – მენაშენე, დამკვეთი ან მენარდე გასცემს სესხს, მაშინ თითოეული მათგანი სასესხო ხელშეკრულების საფუძველზე წლის ბოლოს მისაღებ პროცენტს აღიარებს შემოსავლად და მისაღები თანხით დებიტორად ასახავს სესხის მიმღებს, ანუ ადგილი ექნება შემდეგ გატარებას:

დებეტი 1820 "მისაღები პროცენტები"
კრედიტი 8110 "საპროცენტო შემოსავლები".

პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევა, როცა ეროი ინვესტორ-მენაშენე ვერ ახერხებს მშენებლობის დაფინანსებას. ასეთ შემთხვევებში შესაძლებელია მშენებლობის დაფინანსება რამდენიმე პირის მიერ წილობრივი მონაწილეობის გზით.

ფინანსური სახსრები მიიმართება იმ ობიექტი
მშენებლობაზე, რომლითაც დაინტერესებულია ინვესტორ
მენაშენე, ხოლო მთელი სამშენებლო პროცესის (პირველდაწ
ყებითი სტადიიდან ობიექტის ექსპლუატაციაში შეყვანამ
დე) ორგანიზებას ახორციელებს დამკვეთი.

ინვესტორ-მენაშენე დამკვეთად იწვევს სპეციალიზ
ბულ ორგანიზაციას, რომლის ანგარიშზე გადარიცხავ
ფულად საშუალებებს, ან რომელსაც დაფინანსების სახი
გადასცემს ქონებრივ და არაქონებრივ უფლებებს. დამკვ
თი, რომელიც ვალდებულია ორგანიზება გაუწიოს მთელ
სამშენებლო პროცესს, როგორც წესი, თვითონ არ ასრულებ
სამშენებლო სამუშაოებს და ამისათვის იწვევს მენარდე
– სამშენებლო კომპანიას, რომელიც პასუხისმგებელი
მშენებლობასა და ობიექტის ექსპლუატაციაში შეყვანაზ
მენარდეს ასევე ეკისრება პასუხისმგებლობა ქვემენარდეებ
ან და მასალებისა და მოწყობილობების მომწოდებლებთა
ანგარიშსწორებასა და სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაო
ბის შესრულების ხარისხზე.

ინვესტორ-მენაშენის მიერ აქტივების (ფულადი საშუ
ალებების) დამკვეთისათვის გადაცემა აისახება გატარებით

დებეტი 1480 "მომწოდებლებზე გადახდილი ავანს
ბი" ან

დებეტი 1390 "სხვა მოკლევადიანი ინვესტიციები"
კრედიტი 1200 "ფული საბანკო ანგარიშებზე".

ინვესტორ-მენაშენის მიერ კუთვნილი წილის შესა
ებ ინფორმაციის მიღებისას კეთდება შემდეგი გატარებ

დებეტი 2130 "შენობები" ან
დებეტი 2140 "ნაგებობები" ან
დებეტი 1610 "საქონელი"
კრედიტი 1480 "მომწოდებლებზე გადახდილი ავა
სები" ან

კრედიტი 1390 "სხვა მოკლევადიანი ინვესტიციებ

იმ შემთხვევაში, თუ დაბანდებული სახსრების სიდიდე ნაკლებია მიღებული ქონების ფაქტიურ ღირებულებაზე, მენაშენეს წარმოეშობა შემოსავალი. შემოსავლად განიხილება ეკონომიკური სარგებელი ფულად ან ნატურალურ ფორმაში, რომელიც გაითვალისწინება მისი შეფასების შესაძლებლობის შემთხვევაში და იმ ზომით, რომელშიც სარგებელი შეიძლება შეფასდეს. ბუღალტრულ აღრიცხვაში მიღებული ქონების ღირებულებასა და დაბანდებულ სახსრებს შორის წარმოშობილი სხვაობის თანხა აისახება შემდეგი გატარებით:

დებეტი 2130 "შენობები" ან
დებეტი 2140 "ნაგებობები" ან
დებეტი 1610 "საქონელი"
კრედიტი 8190 "სხვა არასაოპერაციო შემოსავალი".

თუ მენაშენე ღებულობს პინებს ან საწარმოო ნაგებობებს მხოლოდ საკუთარი გამოყენებისათვის როგორც საწარმოო, ისე არასაწარმოო მიზნებისათვის, მაშინ ქონება უნდა აღირიცხოს ანგარიშზე 2100 "ძირითადი საშუალებები". თუ ინვესტირება განხორციელდა ქონების შემდგომი გადაყიდვის მიზნით, მაშინ აღრიცხვა იწარმოება ანგარიშზე 1610 "საქონელი".

მაგალითი 7:

დამკვეთმა გადასცა მენაშენეს დამთავრებული ობიექტი მიღება-ჩაბარების აქტის მიხედვით. მენაშენემ მოცემული ობიექტის სანაცვლოდ გადარიცხა 8 000 000 ლარი. დამკვეთის მიერ წარმოდგენილი ანგარიშ-ფაქტურების თანახმად, მენარდეების მიერ მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯებისათვის გადარიცხულმა დღგ-ის თანხამ შეადგინა 600 000 ლარი. თუ მენაშენე განახორციელებს დამატებით დანახარჯებს ობიექტის გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობამდე მიყვანაზე, მაშინ ისინი ობიექტის ექსპლუატაციაში შეყ-

ვანამდე აისახება 2120 "დაუმთავრებელი მშენებლობა" ანგარიშზე, მაშასადამე, მიკუთვნებული იქნება ობიექტის პირველდაწყებითი ღირებულების გაზრდაზე:

დებეტი	კრედიტი	თანხა, ლარი	ოპერაციის შინაარსი
1390	1210	8 000 000	ასახულია დამკვეთზე გადარიცხული ფულადი სახსრების თანხა
2120	1390	7 400 000	ასახულია ობიექტის სანენტარო ღირებულების თანხა
3340	1390	600 000	ასახულია მენარდეების მიერ გადახდილი დღგ-ის თანხა
2130	2120	7 400 000	ასახულია ექსპლუატაციაში შეყვანილი ობიექტის (შენობის) პირველდაწყებითი ღირებულების თანხა

თუ ობიექტი საწარმოო დანიშნულებისაა, მაშინ მენარდეების მიერ გადახდილი დღგ-ის მიმართ მენაშენეს უფლება აქვს გამოიყენოს საგადასახადო ჩათვლა იმ პირობით, რომ შესაბამისი ანგარიშ-ფაქტურა არსებობს, მოცემული ობიექტი ანაზღაურებულია და შეყვანილია ექსპლუატაციაში.

თუ მოცემული ობიექტი გათვალისწინებულია გადაყიდვისათვის, მენაშენეს უფლება აქვს ჩაითვალოს გადახდილი დღგ-ის თანხა დადგენილი წესით.

ბინები, რომლებსაც მენაშენეები იძენენ მშენებლობაში წილობრივი მონაწილეობით, ბუღალტრულ აღრიცხვაში აისახება შეძენის ღირებულებით დღგ-ის ჩათვლით, რომელიც გამოყოფილია დამკვეთისაგან მიღებულ ანგარიშ-ფაქტურაში, რადგან საცხოვრებელ შენობებში წილების რეალიზაცია, როგორც ფინანსური ოპერაცია, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათავისუფლებულია დღგ-ისაგან.

მაგალითი 8:

განვიხილოთ ბუღალტრულ აღრიცხვაში იმ ოპერაციების ასახვის წესი, რომლებიც დაკავშირებულია უძრავი ქონების ბაზრის არაპროფესიონალი მენაშენის მიერ მშენებლობაში წილობრივი მონაწილეობის ხელშეკრულების საფუძველზე ბინის შეძ-

ნასთან. მენაშენემ დამკვეთს გადაურიცხა 300 000 ლარი. მშენებლობის დამთავრების შემდეგ მენაშენემ მიიღო ბინები.

დებეტი	კრედიტი	თანხა, ლარი	ოპერაციის შინაარსი
1390	1210	300 000	გადარიცხულია ფული დამკვეთისათვის
1610	1390	254 237	ასახულია ბინის ღირებულება საქონლისბის შემადგენლობაში
3340	1390	45 763	ასახულია ბინის შესყიდვისას გადახდილი დღგ

მენაშენე იღებს გადაწყვეტილებას მოცემული ბინების გაყიდვის თაობაზე, მაგრამ უკვე 350 000 ლარად (დღგ-ს ჩათვლით: მათ შორის დღგ 53 390 ლარი). ბინა არ მიეკუთვნება ამორტიზირებად ქონებას, თუ იგი არ განეკუთვნება ძირითად საშუალებებს. მოცემულ შემთხვევაში მოგების გადასახადის მიხედვით დასაბეგრი ბაზა შეადგენს 42 373 ლარს (296 610 – 254 237).

დებეტი	კრედიტი	თანხა, ლარი	ოპერაციის შინაარსი
1410	6110	296 610	ასახულია მყიდველის დავალიანება ბინაზე
1410	3330	53 390	ასახულია ბინების გაყიდვიდან გადასახდელი დღგ
7210	1610	254 237	ჩამოწერილია ბინის ღირებულება
1210	1410	350 000	შემოსულია ბინის თანხა მყიდველისაგან
3330	3340	45 763	გადასახდელი დღგ შემცირებულია ჩასათვლელი დღგ-ით

პრაქტიკაში ხშირად წარმოიშობა ისეთი სიტუაციები, როცა თავდაპირველი მენაშენეები (ინვესტორები) მშენებლობის განმაველობაში (სანამ ობიექტი ჯერ არ აშენებულა და არ გადაცემულა საკუთრებაში საინვესტიციო ხელშეკრულების საფუძველზე) თავის უფლებებს და მოვალეობებს გადასცემენ მესამე პირებს, რომლებიც დადებული ხელშეკრულებების შესაბამისად შედიან სამართლებრიე ურთიერთობებში თანაბარ პირობებზე საინვესტიციო პროექტის დანარჩენ მონაწილეებთან. თუ ინვესტირების ხელშეკრულებაში გათვალისწინებულია თავდაპირველი ინვესტორ-მენაშენის უფლება მშენებლობის დაფინანსებაში მიიწვიოს მესამე პირები, მაშინ მას უფლება აქვს დამოუკიდებლად, მშენებელთან შეთანხმების გარეშე, დადოს მათთან ხელშეკრულებები. მაგრამ შეთანხმების გარეშე მენაშენეს არ შეუძლია სხვა პირებს გადასცეს სამშენებლო ნარდობის ხელშეკრულებაში დაფიქსირებული ინ-

ვესტიციების განხორციელების ვალდებულება, ამიტომ აუცილებელია მენარდის, როგორც კრედიტორის, თანხმობა აღნიშნული ვალდებულების თაობაზე.

მაგალითი 9:

სააქციო საზოგადოებამ დადო ხელშეკრულება, რომლის თანახმად იგი, როგორც ინვესტორი, დამკვეთს გადასცემს ფულად სახსრებს მშენებლობისათვის და მასზე უნდა გადავიდეს საკუთრების უფლება აშენებულ ობიექტზე. მშენებლობის პროცესში საზოგადოებას წარმოეშვა ფულადი სახსრების მოზიდვის აუცილებლობა, რისთვისაც, მენარდესთან შეთანხმებით, დადო ხელშეკრულებები სხვა პირებთან, როგორც თანაინვესტორებთან. შესაბამისად განისაზღვრა თითოეული მოწვეული ინვესტორის წილი. მშენებლობის დამთავრების და ობიექტის ექსპლუატაციაში შეყვანის შემდეგ ხელშეკრულებების საფუძველზე თანაინვესტორებს მენარდისგან საკუთრებაში გადაეცემათ ქონების კუთვნილი წილი.

ზემოთ მოყვანილ მაგალითში ხდება მენარდის მიმართ მოთხოვნის უფლების დათმობა. ამგვარი სიტუაცია პირველად ბაზარზე ბინების რეალიზაციის ერთ-ერთი ყველაზე გავრცელებული ხერხია.

მშენებლობის დამთავრებამდე ქონება არსებობს როგორც მენარდის მიმართ მოთხოვნის უფლება, ქონებრივი უფლება განუყრელად არის დაკავშირებული თვით ქონებასთან და გამოიხატება ქონებით სარგებლობის, ფლობის, განკარგვის უფლების რეალიზაციაში. ქონების შექმნის მომენტამდე ჯერ არარსებული ქონებით სარგებლობის, ფლობის, განკარგვის უფლების რეალიზება შეუძლებელია. მოცემულ ეტაპზე არსებობს მენარდის მიმართ მოთხოვნის უფლება ქონების მიწოდებაზე. უძრავი ქონების ობიექტზე საკუთრების უფლების გადაცემის (გაფორმების) შემდეგ ადგილი ექნება საქონლის მიწოდებას და აღნიშნული ოპერაცია დაიბეგრება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი წესით.

ქონებრივი უფლების გადაცემა, როგორც ფინანსური ოპერაცია, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით გათავისუფლებულია დღგ-ისაგან.

დღგ-ის გადამხდელად რეგისტრირებულ პირს, რომელიც ახორციელებს მშენებლობას, უფლება აქვს განახორციელოს იმ საქონლის/მომსახურების შეძენისას გადახდილი დღგ-ის ჩათვლა, რომელსაც იგი იყენებს მშენებლობისათვის. ამასთან, მას უფლება აქვს მშენებლობისათვის შეძენილ საქონელზე ჩასათვლელი დღგ-ის თანხის გადამეტება დარიცხულ დღგ-ის თანხაზე დაიბრუნოს საგადასახადო ორგანოში განცხადების წარდგენიდან 1 (ერთი) თვის განმავლობაში, საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი წესით.

მაგალითი 10:

შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებამ გადაწყვიტა გაყიდოს მშენებარე ობიექტი. გაყიდვამდე მან უნდა დაარეგისტრიროს საკუთრების უფლება აღნიშნულ ობიექტზე. რეგისტრაციაზე დანახარჯები ზრდის მშენებარე ობიექტის ღირებულებას და აღირიცხება ანგარიშზე 1630 „დაუმთავრებელი წარმოება“.

მშენებარე ობიექტის გაყიდვა აღირიცხვაში ისევე აისახება, როგორც ძირითადი საშუალებების გაყიდვა, კერძოდ:

დებეტი 1410 „მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან“
კრედიტი 8190 „სხვა არასაოპერაციო შემოსავლები“
დებეტი 7210 (გაყიდული/შეძენილი საქონელი)
კრედიტი 1630 „დაუმთავრებელი წარმოება“.

ყიდის რა მშენებარე ობიექტს, შპს-ს უფლება აქვს აინაზღაუროს ბიუჯეტიდან მენარდის მიერ გადასახდელად წარდგენილი დღგ.

მაგალითი 11:

ინვესტორ-მენაშენემ გადაწყვიტა სავაჭრო კომპლექსის მშენებლობის შეწყვეტა. მშენებლობაზე გაწეულმა დანახარჯებმა დამკვეთის ბალანსზე შეადგინა 2 420 000 ლარი. დამკვეთმა მშენებლობის შეწყვეტის შემდეგ დაუმთავრებელი სავაჭრო კომპლექსი გადასცა ინვესტორ-მენაშენეს. ამასთან, მან გამოწერა საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა მენარდისაგან მიღებული დღგ-ის თანხაზე – 435 600 ლარი (2 420 000 x 18%).

მშენებარე ობიექტზე საკუთრების უფლების დაჩქარებულად რეგისტრაციისათვის ინვესტორმა საჯარო რეესტრში გადაიხადა საფასური 200 ლარი. ობიექტი გაიყიდა საანგარიშო წლის დეკემბერში 3 795 000 ლარად.

ზემოთ აღნიშნული ოპერაციები ინვესტორ-მენაშენესთან ასე აისახება:

დებეტი	კრედიტი	თანხა ლარი	ოპერაციის შინაარსი
1630	3110	2 420 000	ასახულია სავაჭრო კომპლექსის მშენებლობის ხარჯები
3340	3110	435 600	ჩათვლილია დამკვეთის მიერ წარდგენილი დღგ
3110	1210	2 855 600	გადარიცხულია ფული მშენებლობისათვის დამკვეთზე (2 420 000 + 435 600)
1630	3110	200	დარიცხულია მოსაკრებელი სავაჭრო კომპლექსის მშენებარე შენობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის
3110	1210	200	გადახდილია მოსაკრებელი სავაჭრო კომპლექსის მშენებარე შენობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის
1410	8190	3 216 102	ასახულია სავაჭრო კომპლექსის მშენებარე შენობის გაყიდვისაგან მიღებული შემოსავალი
1410	3330	578 898	დარიცხულია დღგ სავაჭრო კომპლექსის მშენებარე შენობის გაყიდვისაგან მიღებულ შემოსავალზე (3 216 102 X 18%)
7210	1630	2 420 200	ჩამოწერილია სავაჭრო კომპლექსის მშენებლობის ხარჯები (2 420 000 + 200)
8190	5330	3 216 102	სავაჭრო კომპლექსის გაყიდვიდან მიღებული შემოსავლები ასახულია მოგება/ზარალის ანგარიშზე
5330	7210	2 420 200	გაყიდული სავაჭრო კომპლექსის თვითღირებულება ასახულია მოგება/ზარალის ანგარიშზე
3330	3340	435 600	გადახდილი დღგ-ით შემცირებულია ბიუჯეტის დღგ-ს გადასახადის ვალდებულება
1210	1410	3 795 000	მიღებულია ანაზღაურება მყიდველისაგან

ბულალტრულ და საგადასახადო აღრიცხვაში სავაჭრო კომპლექსის მშენებლობის ხარჯები ერთმანეთს ემთხვევა.

დეკემბერში ინვესტორ-მენაშენე საგადასახადო აღრიცხვაში ასახავს სავაჭრო კომპლექსის გაყიდვისაგან მიღებულ შემოსავალს -- 3 216 102 ლარს (3 795 000 – 578 898) და რეალიზაციის ხარჯებს -- 2 420 000 ლარს.

უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გადასახდელი დაბეგვრის მიზნებისათვის ჩაირთვება სხვა ხარჯების შემადგენლობაში. ამიტომ რეგისტრაციაზე გაწეული ხარჯები 200 ლარი ამცირებს ინვესტორ-მენაშენის დასაბეგრ მოგებას.

ხელშეკრულება მოთხოვნის უფლების დათმობაზე იდება მენაშენესა და მყიდველს შორის. მენაშენეს შეუძლია გაყიდოს არა თვითონ შენობა, არამედ მოთხოვნის უფლება მენარდის მიმართ ობიექტის აშენების ვალდებულების შესრულებაზე. ქონებრივი უფლებების დათმობის ოპერაცია, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის თანახმად, განეკუთვნება ფინანსურ ოპერაციას და გათავისუფლებულია დღგ-ისაგან.

მაგალითი 12:

საცხოვრებელი სახლის მშენებლობაში წილობრივი მონაწილეობის ხელშეკრულების შესაბამისად მშენებლობის დამთავრების შემდეგ მენაშენე მეწილეს საკუთრებაში გადასცემს რვა ბინას. ხელშეკრულების შესაბამისად მეწილემ მენარდის მიმართ მოთხოვნის უფლებისათვის შეიტანა 9 000 000 ლარი. დეკემბერში მეწილემ დაუთმო თავისი წილი სხვა პირს 10 000 000 ლარად (დღგ-ის გარეშე). მოგების გადასახადის გაანგარიშებისას მეწილე შემოსავლებსა და ხარჯებს აღრიცხავს დარიცხვის მეთოდით, ხოლო ამონაგებს დღგ-ის გაანგარიშების მიზნებისათვის – საქონლის გადატვირთვის მომენტით.

ზემოაღნიშნული ოპერაციები მეწილესთან ასე აისახება:

დებეტი	კრედიტი	თანხა, ლარი	ოპერაციის შინაარსი
1490	8190	10 000 000	ასახულია მყიდველის დაჯარიმება მოთხოვნის უფლების დათმობის ხელშეკრულების მიხედვით
1490	3330	1 800 000	დარიცხულია დღგ (10 000 000 ? 18%)
8190	1410	9 000 000	ჩამოწერილია ვადათმობილი ვალის თანხა (მეწილის შენატანი)
8190	5330	1 000 000	ასახულია დამკვეთი-მენაშენის მიმართ მოთხოვნის უფლების რეალიზაციიდან მიღებული შემოსავალი (10 180 000 - 180 000 - - 9 000 000)
1210	1490	11 800 000	მიღებულია ფული დამკვეთი-მენაშენის მიმართ მოთხოვნის უფლების მყიდველისაგან

დეკემბერში მეწილემ კუთვნილი დასაბეგრი მოგების გაანგარიშებისას ერთობლივ შემოსავალში უნდა შეიტანოს 1 000 000 ლარი.

მოცემული გარიგების მიხედვით შემოსავლებისა და ხარჯების სიდიდე ბუღალტრულ და საგადასახადო აღრიცხვაში ერთმანეთს ემთხვევა.

2.2.2. აღრიცხვა დამკვეთთან

დამკვეთის ფუნქციების შესრულებისათვის პირს, რომელიც იმავდროულად არ არის ინვესტორ-მენაშენე, უნდა გააჩნდეს მშენებლობის ნებართვა.

ბასს-ის შესაბამისად, ობიექტის მშენებლობაზე ნებართვის მისაღებად გაწეულ დანახარჯებს დამკვეთი ჩართავს ამ ობიექტის ღირებულებაში, რაც აისახება 1630 ანგარიშზე „დაუმთავრებელი წარმოება“.

მოგების გადასახადით დაბეგვრის მიზნებისათვის მშენებლობაზე ნებართვის მისაღებად გადახდილი თანხა შეიტანება ობიექტის ღირებულებაში დამკვეთთან.

მშენებლობის პროცესში ინვესტორ-მენაშენე აბანდებს ფულად ან ქონებრივ საშუალებებს, ახორციელებს საინვესტიციო პროექტს, ორგანიზებას უკეთებს მშენებლობას, აკონტროლებს სამშენებლო სამუშაოების მიმდინარეობას, აგრეთვე შეიძლება ახორციელებდეს გაწეული დანახარჯების ბუღალტრულ აღრიცხვასაც. თუ მენაშენე ასრულებს სამშენებლო სამუშაოებს მენარდეების (სამშენებლო-სამონტაჟო კომპანიების) მოზიდვით, მაშინ მას ეწოდება მენაშენე-დამკვეთი.

დამკვეთი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმის იურიდიული პირი, რომელიც რეგისტრირებულია დადგენილი წესით საქართველოს ტერიტორიაზე. თუ დამკვეთი იმავდროულად არ არის მენაშენე, მაშინ მისი საქმიანობა ხორციელდება მენაშენესთან საშუამავლო ხელშეკრულების საფუძველზე, ხოლო ობიექტების მშენებლობის ორგანიზება – მენარდეებთან დადებული სამშენებლო ნარდობის ხელშეკრულებების საფუძველზე.

დამკვეთს იმ ვალდებულებებისა და უფლებების გარდა, რომელიც მას კანონმდებლობით აკისრია, მენაშენესთან დადებული ხელშეკრულებით შეიძლება დაეკისროს ისეთი ფუნქცია, როგორიცაა ბუღალტრული აღრიცხვის წარმოება, ანგარიშგების შედგენა.

დამკვეთს უფლება აქვს ფუნქციების ნაწილი, რომელთა შესრულებაზე არ არის აუცილებელი სპეციალური ცნებართვა, გადასცეს მენარდეს, მაგრამ ეს აუცილებლად უნდა იყოს დათქმული მათ შორის ხელშეკრულებაში.

დამკვეთის ბუღალტრულ აღრიცხვაში ობიექტის მშენებლობასა და ექსპლუატაციაში შეყვანასთან დაკავშირებული ხარჯები აისახება ანგარიშზე 2120 „დაუმთავრებელი მშენებლობა“, მისი სხვა საქმიანობისაგან განცალკევებულად. ობიექტის მშენებლობის დანახარჯები ჯგუფდება სახარჯთაღრიცხვო დოკუმენტაციით განსაზღვრული ხარჯების ტექნოლოგიური სტრუქტურის მიხედვით.

ბუღალტრულ აღრიცხვასა და ანგარიშგებაში (მათ შორის ბალანსში) მშენებლობაში საკუთარი სახსრების

დაბანდება აღირიცხება განცალკევებულად იმ დაბანდებისაგან, რომელსაც ახორციელებს ინვესტორ-მენაშენე.

სამშენებლო სამუშაოების მიხედვით მონაცემები დამკვეთთან აღირიცხება საბაზრო ურთიერთობებით გამოწვეული დანახარჯების გათვალისწინებით (მასალების ღირებულების, ხელფასის, ტარიფების, მანქანებისა და მექანიზმების ექსპლუატაციის ხარჯების ზრდა). ამასთან, მშენებლობაზე დაბანდებანი აღირიცხება ფაქტიურად შესრულებული (ათვისებული) მოცულობით, მათი ანაზღაურების მომენტისაგან დამოუკიდებლად.

თუ სამუშაოების შესრულებისას მენარდე იყენებს დამკვეთის მასალებს, მათი ღირებულება ჩაირთვება შესრულებული სამუშაოების მოცულობაში. მოცემული გარემოება ფრიად არსებითია დამკვეთის მასალების მიწოდების ბუღალტრული აღრიცხვის ორგანიზებისას.

მშენებლობაში გამოყენებული მასალებისა და კონსტრუქციების (შპუნტები, ხიმინჯები, შემორაგვის მილები და სხვა) ღირებულება, რომლებიც ექვემდებარება დაბრუნებას სამუშაოების დამთავრების შემდეგ, ჩაირთვება შესრულებული სამუშაოების მოცულობაში შესაბამისი სახარჯთაღრიცხვო ნორმებით გათვალისწინებული თანხებით. ეს იმას ნიშნავს, რომ სახარჯთაღრიცხვო ნორმებსა და ნორმატივებში უკვე გათვალისწინებულია სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ჩამოთვლილი სახეობების დაბრუნება.

დამკვეთისა და მენარდის ანგარიშგებაში და შესაბამისად ბუღალტრულ აღრიცხვაში შესრულებული სამშენებლო და სამონტაჟო სამუშაოების მოცულობის ასახვის საფუძველს წარმოადგენს მენარდის მიერ შედგენილი და დამკვეთისა და მენარდის მიერ ხელმოწერილი **მიღება-ჩაბარების აქტი – ფორმა №2 და ცნობა შესრულებული სამუშაოების ღირებულებისა და დანახარჯების შესახებ – ფორმა №3.** მიღება-ჩაბარების აქტი ივსება მშენებლობის თითოეული ობიექტის მიხედვით შესრულებული სამუშაოების აღრიცხვის ჟურნალის მონაცემების საფუძველზე

იმდენ ეგზემპლარად, რამდენის საჭიროებაცაა. აქტს ხელს აწერენ მხარეთა უფლებამოსილი წარმომადგენლები. აქტის მონაცემების საფუძველზე ივსება ცნობა შესრულებული სამუშაოების ღირებულებისა და დანახარჯების შესახებ სამ ეგზემპლარად: ერთი ეგზემპლარი – მენარდეს, მეორე ეგზემპლარი – დამკვეთს, ხოლო მესამე ეგზემპლარი წარედგინება დამფინანსებელს მისი მოთხოვნის შემთხვევაში.

ცნობაში მიეთითება შესრულებული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების სრული ღირებულება, მენარდისათვის გადაცემული მატერიალური ფასეულობებისა და გაწეული მომსახურებისათვის დასაკავებელი თანხები, აგრეთვე ასანაზღაურებელი თანხა. დასაკავებელი თანხები შეიძლება წარმოეშვას მენარდეს დამკვეთთან ანგარიშსწორებისას იმ შემთხვევებში, როდესაც ნარდობის ხელშეკრულების პირობებით დამკვეთი უზრუნველყოფს მენარდეს სამშენებლო მასალებით და უწევს მას ობიექტის მშენებლობასთან დაკავშირებულ სხვადასხვა სახის მომსახურებას.

მშენებლობაში გამოსაყენებლად გათვალისწინებულ მასალებს, მიუხედავად იმისა, თუ რა სახის არის მასალა, დამკვეთი ასახავს ანგარიშის 1620 „ნედლეული და მასალები“ ქვეანგარიშზე 1621 „სამშენებლო მასალები“.

დამკვეთის მასალებით მშენებლობისას დამკვეთი თავისი ბალანსიდან მასალებს არ ჩამოწერს – აღრიცხვაში კეთდება შიდა გატარება 1620 ანგარიშის ქვეანგარიშებზე (დებეტდება ქვეანგარიში 1621 „სამშენებლო მასალები“), ხოლო მშენებლობის დამთავრების შემდეგ გადაცემული მასალების ღირებულება ჩაირთვება დამთავრებული სამშენებლო ობიექტის საინვენტარო ღირებულებაში.

თუ მენაშენე-დამკვეთი იძენს მასალებს ისეთ საქმიანობაში გამოსაყენებლად, რომელიც არ არის დაკავშირებული სამშენებლო სამუშაოების შესრულებასთან ან დამკვეთის ადმინისტრაციის შენახვასთან, ისინი აღირიცხება 1620 ანგარიშის სხვა ქვეანგარიშებზე. გარდა ამისა, მასალების მოძრაობასთან დაკავშირებული ოპერაციების

მიხედვით წარმოიშობა ე.წ. დაბრუნებადი თანხების აღრიცხვის აუცილებლობა. ზოგადად (დამკვეთის საწარმოებში მასალების ხარჯვის აღრიცხვისას) დაბრუნებადი მასალები ამცირებენ პროდუქციისა და მომსახურების თვითღირებულებას. თუმცა მშენებლობაში დაბრუნებადი მასალები ჩნდება იმ მიზეზებითაც, რომლებიც არ არის განპირობებული სამშენებლო პროცესის ტექნოლოგიით. თუ საპროექტო გადაწყვეტილებების შესაბამისად ხორციელდება კონსტრუქციის დაშლა ან შენობისა და ნაგებობის დანგრევა, მაშინ განმეორებითი გამოყენებისათვის ვარგისი კონსტრუქციების, მასალებისა და ნაკეთობების მიხედვით, შენობებისა და ნაგებობების დაშლაზე, დანგრევაზე (გადატანაზე) ლოკალური სახარჯთაღრიცხვო გაანგარიშებების (ხარჯთაღრიცხვის) შედეგის შემდეგ, ცნობის სახით მოყვანილი უნდა იქნეს დაბრუნებადი თანხები, ე.ი. თანხები, რომლებიც ამცირებენ დამკვეთის მიერ გამოყოფილი დაბანდებების სიდიდეს. ეს თანხები არ გამოირიცხება ლოკალური სახარჯთაღრიცხვო გაანგარიშების (ხარჯთაღრიცხვის) შედეგიდან და შესრულებული სამუშაოების მოცულობიდან. ისინი ნაჩვენები უნდა იყოს ცალკე სტრიქონზე დასახელებით **„მათ შორის, დაბრუნებადი თანხები“** და განისაზღვროს ხარჯთაღრიცხვის შედეგის შემდეგ მოყვანილი განმეორებითი გამოყენებისათვის ვარგისი კონსტრუქციების, მასალებისა და ნაკეთობების ნომენკლატურისა და რაოდენობის საფუძველზე. ასეთი კონსტრუქციების, მასალებისა და ნაკეთობების ღირებულება დაბრუნებადი თანხების შემადგენლობაში განისაზღვრება შესაძლო სარეალიზაციო ფასით, მათი გამოსაყენებლად ვარგის მდგომარეობაში მოსაყვანად გაწეული ხარჯებისა და დასაწყობების ადგილამდე მიტანის ხარჯების გამოკლებით.

თავისი ეკონომიკური შინაარსით დაბრუნებადი მასალები ეკუთვნის მშენებლობის დამფინანსებელს (მენაშენეს, დამკვეთს), ხოლო მათი გამოყენება, როგორც წესი,

ხდება მენარდის მიერ. ამიტომ წარმოიშობა დაბრუნებადი თანხების ბუღალტრული აღრიცხვის განსაკუთრებული სქემის გამოყენების აუცილებლობა. პრაქტიკაში ასეთი თანხები უფრო ხშირად აღირიცხება დაფინანსების სხვა წყაროების შემადგენლობაში. ამ მიზნით 5400 „რეზერვები და დაფინანსება“ ანგარიშის შემადგენლობაში იხსნება ცალკე ქვეანგარიში 5491 „დაბრუნებადი თანხები“. დაბრუნებადი თანხების ანგარიშსწორების დოკუმენტებში ასახვისას კეთდება ბუღალტრული გატარებები:

დებეტი 3190, კრედიტი 5491 – დაბრუნებადი თანხების ოდენობით;

დებეტი 3110, კრედიტი 3190 – მენარდეს მიმართ დავალიანების შემცირებაზე მიმართული თანხების ოდენობით.

დაბრუნებად თანხებში გათვალისწინებული კონსტრუქციები, მასალები და ნაკეთობები უნდა განვასხვავოთ ე.წ. საბრუნაო მასალებისაგან (შეფიცვრა, სამაგრი და სხვა), რომლებიც მშენებლობის ტექნოლოგიის შესაბამისად რამდენიმეჯერ გამოიყენება ცალკეული სახის სამუშაოების შესრულებისას. ასეთი მასალების მრავალჯერადი ბრუნვადობა გათვალისწინებულია სახარჯთაღრიცხვო ნორმებში და მათ საფუძველზე შესაბამის კონსტრუქციებსა და სამუშაოს სახეებზე შედგენილ ფასდებებში.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, მშენებლობა შეიძლება განხორციელდეს როგორც მენარდის მასალებით, ასევე დამკვეთის მასალებით. იმ შემთხვევაში, თუ მენარდე ახორციელებს მშენებლობას თავისი მასალებით, დამკვეთი მას უნაზღაურებს გახარჯული მასალების ღირებულებას შესრულებული სამუშაოებისათვის ანგარიშსწორებისას. თუ მასალების მიმწოდებელი არის დამკვეთი, მაშინ სამშენებლო ნარდობის ხელშეკრულებაში დათქმული უნდა იყოს, რომ მენარდე ყიდულობს სამშენებლო მასალებს დამკვე-

თისაგან, ან დამკვეთი გადასცემს მას სამშენებლო ობიექტის ღირებულებაში ჩაოყლის საფუძველზე. დამკვეთი მენარდისთვის მასალების გადაცემას ასახავს შემდეგი გატარებით:

დებეტი 1622 „დაბრუნებადი სამშენებლო მასალები“.
კრედიტი 1621 „სამშენებლო მასალები“

გახარჯული მასალების ღირებულებას მენარდე ცნობის საჩით უთითებს შესრულებული სამუშაოების ღირებულების შესახებ ცნობაში. დამკვეთი, მიიღებს რა მენარდისაგან ცნობას შესრულებული სამუშაოების ღირებულების შესახებ, გახარჯული სამშენებლო მასალების ღირებულებას ჩართავს დაუმთავრებელი მშენებლობის დანახარჯებში. დამკვეთი აღნიშნულ ოპერაციას ასახავს გატარებით:

დებეტი 2120 „დაუმთავრებელი მშენებლობა“
კრედიტი 1622 „დაბრუნებადი სამშენებლო მასალები“.

თუ მშენებლობის დამთავრების შემდეგ მენარდეს დარჩა დამკვეთისაგან გადაცემული სამშენებლო მასალები, იგი ვალდებულია დააბრუნოს ისინი ან, თუ თავისთან დაიტოვებს, გადაიხადოს მათი ღირებულება.

მაგალითი 13:

ინვესტორმა-დამკვეთმა სასაწყობო ნაგებობის მშენებლობისთვის შეიძინა 300 000 ლარის (მათ შორის დღგ 45 762,71 ლარი) მასალები და გადასცა მენარდეს, რომელმაც მშენებლობისას გამოიყენა მხოლოდ 180 000 ლარის (დღგ-ის გარეშე) მასალები და დარჩენილი მასალები დაუბრუნა დამკვეთს. მოცემულ შემთხვევაში დამკვეთის ბუღალტრულ აღრიცხვაში ადგილი ექნება შემდეგ გატარებებს:

დებეტი	კრედიტი	თანხა, ლარი	ოპერაციის შინაარსი
1621	3110	254 237,29	მიღებულია სამშენებლო მასალები (300 000 ლარი – 45 762,71 ლარი)
3340	3110	45 762,71	ასახულია სამშენებლო მასალების შეძენისას გადახდილი დღგ
1622	1621	254 237,29	გადაეცა სამშენებლო მასალები მენარდეს
2120	1622	180 000	გახარჯულია მასალები სასწყობო ნაგებობის მშენებლობისთვის
1621	1622	74 237,29	მიღებულია სამშენებლო მასალები, რომლებიც არ გამოიყენა მენარდემ

თუ დამკვეთი იმავდროულად არ არის ინვესტორი-მენაშენე, მაშინ სამშენებლო მასალები ჩაირთვება რეალიზაციის მოცულობაში მენაშენესთან და დანახარჯებში ნარდობისა და მიწოდების ხელშეკრულების მიხედვით.

დამკვეთის შენახვაზე ხარჯების შემადგენლობაში ჩაირთვება:

- მატერიალური ხარჯები;
- ხარჯები შრომის ანაზღაურებაზე;
- ამორტიზაციის ანარიცხები;
- სხვა ხარჯები.

მშენებლობის ორგანიზებაზე გაწეული ფაქტიური ხარჯები მენაშენე-დამკვეთისთვის წარმოადგენს ხარჯებს საქმიანობის ჩვეული სახეების მიხედვით და აისახება ანგარიშზე 1630 „დაუმთავრებელი წარმოება“.

სამშენებლო სამუშაოების დამთავრებისას იქმნება მზა პროდუქცია:

დებეტი 1640 „მზა პროდუქცია“
კრედიტი 1630 „დაუმთავრებელი წარმოება“.

მზა პროდუქციიდან მიღებული ამონაგები აისახება გატარებით:

დებეტი 1410 „მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან“

კრედიტი 6110 „შემოსავალი რეალიზაციიდან“

დებეტი 7210 „გაყიდული/შეძენილი საქონელი“
კრედიტი 1640 „მზა პროდუქცია“

სახელშეკრულებო ღირებულების მიხედვით ჩაბარებული ობიექტისათვის ინვესტორთან ანგარიშსწორების შემთხვევაში ფინანსურ შედეგში ჩაირთვება აგრეთვე სხვაობა ამ ღირებულებასა და ობიექტის მშენებლობის ფაქტიურ დანახარჯებს (მათ შორის დამკვეთის შენახვაზე დანახარჯებს) შორის.

თუ მენაშენე-დამკვეთი თვითონ არ არის ინვესტორი, მაშინ ის ინვესტორისაგან მიიღებს მშენებლობისათვის განკუთვნილ დაფინანსებას. ბუღალტრულ აღრიცხვაში ასეთი სახსრები აღირიცხება შემდეგი გატარებით:

დებეტი 1200 „ფული საბანკო ანგარიშებზე“
კრედიტი 3120 „მიღებული ავანსები“.

სამშენებლო ობიექტის დაფინანსებაზე მიღებული სახსრები გამოყენებული უნდა იქნეს მხოლოდ მიზნობრივი დანიშნულებით, რომელიც განსაზღვრულია ინვესტორთან დადებულ ხელშეკრულებაში. მშენებლობაზე გაწეული ხარჯები აღირიცხება შემდეგი გატარებით:

დებეტი 2120 „დაუმთავრებელი მშენებლობა“
კრედიტი 3110 „მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები“ ან
კრედიტი 3130 „გადასახდელი ხელფასები“

მშენებლობის დაფინანსებისათვის ინვესტორის მიერ გადარიცხული ფულადი სახსრები, როგორც წესი, შეიცავს მენაშენე-დამკვეთის მიერ მშენებლობის ორგანიზებაზე გაწეული მომსახურების ღირებულების ანაზღაურებას. ასეთი სახსრები მენაშენე-დამკვეთისთვის წარმოადგენს

წინასწარ ანაზღაურებულ თანხას და აღირიცხება შემდეგი გატარებით:

დებეტი 1200 „ფული საბანკო ანგარიშებზე“
კრედიტი 3120 „მიღებული ავანსები“.

ინვესტორის ბალანსზე ობიექტის გადაცემა აისახება 2120 ანგარიშის დებეტში სამშენებლო ობიექტის ფაქტიური ღირებულების მიხედვით.

მენაშენე-დამკვეთი, რომელიც იმავდროულად ინვესტორიცაა, ობიექტის მშენებლობისათვის მოზიდულ სესხებზე გადასახდელ პროცენტებს ასახავს 3410 „გადასახდელი პროცენტები“ ანგარიშის კრედიტში.

ბუღალტრულ აღრიცხვაში ძირითადი საშუალება თავდაპირველად ფასდება თვითღირებულებით (საინვენტარო ღირებულებით). ბასს-ით სამშენებლო ობიექტის თვითღირებულება არის მის აშენებაზე ფაქტობრივად დახარჯული ფულის თანხა, გარდა დამატებული ღირებულების გადასახადისა. დანახარჯებში ჩაირთვება სარეგისტრაციო მოსაკრებლები, სახელმწიფო ბაჟი და პროცენტები სესხებზე.

ძირითადი საშუალებების მიხედვით ამორტიზაციის დარიცხვა ხდება მათი აღრიცხვაში მიღების თვის მომდევნო თვის 1 რიცხვიდან. თუ ექსპლუატაციაში მიღებული მშენებლობის ობიექტი მესაკუთრის მიერ გამოიყენება პროდუქციის წარმოებისათვის და დოკუმენტები გადაცემულია რეგისტრაციაზე, ასეთი ობიექტის მიხედვით ამორტიზაციის დარიცხვა შეიძლება საკუთრების უფლების მოწმობის არარსებობის შემთხვევაშიც.

მიღებული სესხებისა და კრედიტების მიხედვით დანახარჯები, რომლებიც უშუალოდ მიეკუთვნება საინვესტიციო ობიექტის შეძენას და/ან მშენებლობას, ჩართული უნდა იქნეს ამ აქტივის ღირებულებაში და დაიფაროს ამორტიზაციის დარიცხვის გზით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ბუღალტრული აღრიცხვის წესებით

აქტივის. ამორტიზაციის დარიცხვა არ არის გათვალისწინებული. მიღებული სესხებისა და კრედიტების მიხედვით დანახარჯების ჩართვა საინვესტიციო აქტივის თავდაპირველ ღირებულებაში წარმოებს საინვესტიციო აქტივის შეძენასა და/ან მშენებლობაზე სარჯების წარმოშობის, ანუ სამუშაოების ფაქტიური დაწყების შემდეგ.

სარეგისტრაციო მოსაკრებლები და სახელმწიფო ბაჟი ბუღალტრულ აღრიცხვაში ჩაირთვება ძირითადი საშუალების თავდაპირველ ღირებულებაში მათი აღრიცხვაში მიღებისას. მოცემული დანახარჯები აისახება შემდეგი გატარებით:

დებეტი 2100 „ძირითადი საშუალებები"
კრედიტი 3190 „სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები".

თუ საინვესტიციო აქტივი არ არის მიღებული ბუღალტრულ აღრიცხვაში როგორც ძირითადი საშუალება, მაგრამ მისი მეშვეობით დაწყებულია პროდუქციის ფაქტობრივად გამოშვება ან მომსახურების გაწევა, მაშინ მიღებული სესხებისა და კრედიტების მიხედვით დანახარჯების ჩართვა საინვესტიციო აქტივის თავდაპირველ ღირებულებაში წყდება ექსპლუატაციის ფაქტიურად დაწყების თვის მომდევნო თვის 1 რიცხვიდან. ამ მომენტიდან მენაშენე-დამკვეთი მიღებული სესხებისა და კრედიტების მიხედვით დანახარჯებს აღიარებს იმ პერიოდის ხარჯებად, რომლებშიც ისინი იქნა გაწეული. ასეთი ხარჯები აღირიცხება ანგარიშზე 7190 „სხვა საოპერაციო ხარჯები".

2.2.3. აღრიცხვა მენარდესთან

შენობებისა და ნაგებობების მშენებლობის სამუშაოთა უშუალო შემსრულებლები არიან მენარდეები (წინა-

საპროექტო, საპროექტო-საძიებო, სამშენებლო-სამონტაჟო და გამშვებ-გასამართი სამუშაოების შემსრულებელი იურიდიული ან მეწარმე ფიზიკური პირები), რომლებიც სამუშაოებს ასრულებენ დამკვეთთან დადებული ნარდობის ხელშეკრულების და/ან სახელმწიფო კონტრაქტის მიხედვით.

ნარდობის წესით მშენებლობისას მენარდეები არიან როგორც საერთო სამშენებლო სამუშაოთა შემსრულებელი, ისე ცალკეული სახის სპეციალური სამშენებლო სამუშაოს შესრულებაზე სპეციალიზებული სამშენებლო-სამონტაჟო საწარმოები (კომპანიები).

სამშენებლო კომპანია, როგორც წესი, წარმოადგენს ძირითადი და დამხმარე წარმოებების, დამამზადებელ-სასაწყობო და მომსახურე მეურნეობების კომპლექსს. იგი, როგორც მენარდე, სამუშაოებს ასრულებს გენერალური, პირდაპირი და ქვენარდობის ხელშეკრულებებით.

გენერალურია ხელშეკრულება, რომელიც დადებულია მენარდესა და დამკვეთს შორის სამშენებლო სამუშაოების მთლიან ღირებულებაზე. ცალკეულ შემთხვევებში მსხვილ მშენებლობებზე შესაძლებელია დაიდოს რამდენიმე გენერალური ხელშეკრულება.

პირდაპირია ხელშეკრულება, რომელიც დადებულია მენარდესა და მენაშენეს შორის ცალკეული ობიექტების მშენებლობაზე და სამუშაოთა კომპლექსის შესრულებაზე.

ქვენარდობის ხელშეკრულება დადებულია მენარდესა და ქვემენარდეს შორის.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (თავი მეათე „ნარდობა") თანახმად, **ნარდობის ხელშეკრულებით** მენარდე კისრულობს შეასრულოს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სამუშაო, ხოლო დამკვეთი ვალდებულია გადაუხადოს მენარდეს შეთანხმებული საზღაური.

ნარდობასთან დაკავშირებული ხარჯთაღრიცხვის შედგენა არ ანაზღაურდება, თუ შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. თუ მენარდე მიახლოებით ხარჯთაღრიცხვას მნიშვნელოვნად გადააჭარბებს, მას შეუძლია მოითხოვოს მხოლოდ შეთანხმებული საზღაური, გარდა

იმ შემთხვევებისა, როცა გადახარჯვების წინასწარ გათვალისწინება შეუძლებელი იყო. მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის ისეთი გაზრდის შესახებ, რომლის გათვალისწინებაც შეუძლებელი იყო ხელშეკრულების დადებისას, მენარდემ დაუყოვნებლივ უნდა შეატყობინოს დამკვეთს. თუ დამკვეთი წყვეტს ხელშეკრულებას ხარჯთაღრიცხვის გაზრდის გამო, მაშინ იგი ვალდებულია აანაზღაუროს შესრულებული სამუშაო მიახლოებითი ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით.

თუ მენარდე სამუშაოს ასრულებს თავისი მასალით, იგი პასუხს აგებს უხარისხო მასალისათვის. მენარდე პასუხს აგებს დამკვეთის მასალის არასწორი გამოყენებისათვის. მენარდე მოვალეა წარუდგინოს დამკვეთს მასალის ხარჯვის ანგარიში და დაუბრუნოს მას დარჩენილი მასალა.

დამკვეთი მოვალეა მენარდეს გადაუხადოს საზღაური სამუშაოს შესრულების შემდეგ, თუ ხელშეკრულება არ ითვალისწინებს ნაწილ-ნაწილ გადახდას.

მენარდემ პირადად უნდა შეასრულოს სამუშაო მხოლოდ იმ შემთხვევებში, როცა ეს გამომდინარეობს კონკრეტული გარემოებებიდან ან სამუშაოს ხასიათიდან.

მომსახურების კონკრეტული სახეები, მათი ანაზღაურების სიდიდე და წესი განისაზღვრება ქვენარდობის ხელშეკრულებებში. როგორც წესი, მენარდის მომსახურების სიდიდე ფიქსირდება პროცენტებში ქვემენარდის მიერ შესრულებული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების სახარჯთაღრიცხვო ღირებულებასთან (დღგ-ის ჩათვლით). ქვემენარდის მიერ მენარდის მომსახურების ანაზღაურება ხდება მის მიერ საანგარიშო პერიოდში შესრულებული სამუშაოების ღირებულებიდან დაკავების გზით.

მაგალითი 14:

დამკვეთსა და მენარდეს შორის დადებული სამშენებლო ნარდობის ხელშეკრულებით სამუშაოთა ღირებულებამ შეადგინა 118 000 000 ლარი, მათ შორის, დღგ (18%) – 18 000 000 ლარი.

ცალკეულ სამუშაოთა შესასრულებლად მენარდემ მოიწვია ქვემენარდე და დადო მასთან ხელშეკრულება 18 000 000 ლარზე (მათ შორის, დღგ – 2 745 763 ლარი).

ქვენარდობის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ქვემენარდის მიერ მენარდის მომსახურების ხარჯების ანაზღაურება ქვემენარდის მიერ შესრულებული სამუშაოების ღირებულების 4%-ის ოდენობით – 720 000 ლარი (მათ შორის, დღგ – 109 831 ლარი).

მენარდის ზედნადებმა ხარჯებმა შეადგინა 3 200 000 ლარი (მათ შორის, დღგ – 488 136 ლარი).

საწარმო იყენებს 1630 „დაუმთავრებელი წარმოება“ ანგარიშის ქვეანგარიშს „ქვენარდობის სამუშაოები“ და სინთეზური ანგარიშის 3300 „საგადასახადო ვალდებულებები“ ანგარიშებს: 3330 „გადასახდელი დღგ“ და 3340 „გადახდილი დღგ“.

ქვემენარდეების მომსახურებაზე დანახარჯების ანაზღაურების ოპერაციები ბუღალტრულ აღრიცხვაში შემდეგნაირად აისახება:

აღრიცხვა მენარდესთან

დებეტი	კრედიტი	თანხა, ლარი	ოპერაციის შინაარსი
1630	3110, 3130, 3190	2 711 854	ასახულია ზედნადები ხარჯები
3340	3110, 3190	488 136	ასახულია დღგ ზედნადები ხარჯების მიხედვით
3110, 3130, 3190	1210	3 200 000	დაფარულია დავალიანება კრედიტორების წინაშე სრული მოკლებით
1411	6110	610 169	ასახულია მენარდის მომსახურების რეალიზაცია (18 000 000 x 4%)
1411	3330	109 831	ასახულია დღგ, დარიცხული მომსახურების რეალიზაციაზე
1630	3110	15 254 237	მიღებულია შესრულებული ქვენარდობის სამუშაოები მიღება-ჩაბარების აქტის თანახმად
3340	3110	2 745 763	ასახულია დღგ ქვენარდობის სამუშაოების მიხედვით
3110	1411	720 000	გადფარულია დავალიანება ქვემენარდის წინაშე
3110	1210	17 280 000	დაფარულია ქვემენარდის ნაწილი დავალიანება შესრულებული სამუშაოებისათვის
1410	6110	100 000 000	ასახულია მენარდის მიერ შესრულებული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების რეალიზაცია
1410	3330	18 000 000	ასახულია დღგ რეალიზაციიდან
7210	1630	90 000 000	ჩამოწერილია შესრულებული სამშენებლო სამონტაჟო სამუშაოების ღირებულება
6110	5330	100 610 169	ასახულია შემდეგი რეალიზაციიდან
5330	7210	90 000 000	ასახულია გაწეული ხარჯები
3330	3340	3 233 899	მიღებულია დღგ ჩასათვლელად

ალრიცხვა ქვემენარდესთან

დებეტი	კრედიტი	თანხა, ლარი	ოპერაციის შინაარსი
1630	3110	610 169	ასახულია მენარდის მიერ შესრულებული მომსახურების ღირებულება
3340	3110	109 831	ასახულია დღგ მენარდის მიერ გაწეული მომსახურების ღირებულებიდან
1410	6110	15 254 237	ასახულია ქვემენარდის მიერ შესრულებული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების რეალიზაცია
1410	3330	2 745 763	ასახულია დღგ
7210	1630	13 610 169	ჩამოწერილია შესრულებული სამუშაოს თვითღირებულება
3330	3340	109 831	ასახულია დღგ, რომელიც ექვემდებარება ჩათვლა მენარდის მიერ გაწეული მომსახურების მისაღებიდან
3110	1410	720 000	გადახდილია დაკავებული მენარდის წინაშე
1200	1410	17 280 000	მიღებულია მენარდისაგან შესრულებული სამუშაოებისათვის

ქვემენარდეები ასახავენ ანაზღაურების ოპერაციას შემდეგნაირად: შესაბამისად ზრდიან თავის ზედნადებ ხარჯებს, ატარებენ რა მათ ალრიცხვაში 3110 ანგარიშის დებეტში და 1410 ანგარიშის კრედიტში, რითაც ამცირებენ მენარდის მიმართ მოთხოვნა.

თუ მენარდესა და ქვემენარდეებს შორის დადებულ სამშენებლო ნარდობის ხელშეკრულებაში გათვალისწინებულია მენარდის პროცენტი, მაშინ, მშენებლობაში ჩამოყალიბებული პრაქტიკიდან გამომდინარე, ასეთი პროცენტი განიხილება, როგორც მენარდის მომსახურება.

მოქმედი სამოქალაქო კანონმდებლობის თანახმად, მენარდე უზრუნველყოფს მშენებლობის ობიექტის მიერ ტექნიკურ დოკუმენტაციაში მითითებული მაჩვენებლების მიღწევას და ობიექტის ექსპლუატაციის შესაძლებლობას სამშენებლო ნარდობის ხელშეკრულების შესაბამისად საგარანტიო ვადის განმავლობაში. მენარდე პასუხისმგებელია ობიექტის ექსპლუატაციის საგარანტიო ვადის ფარგლებში აღმოჩენილ ნაკლოვანებებზე (დეფექტებზე) და ვალდებულია აღმოფხვრას ისინი ხელშეკრულებით დადგენილ ვადაში. მენარდის აღნიშნული ვალდებულების უზრუნველყოფის მიზნით ხელშეკრულება შეიძლება ითვალისწინებდეს, რომ შესრულებული სამუშაოების ღირებულების ფიქსირებული ნაწილი დამკვეთის მიერ არ

ანაზღაურდება ობიექტის ექსპლუატაციის საგარანტიო ვადის დამთავრებამდე. აღნიშნული თანხები გამოიყოფა ცნობაში საანგარიშო პერიოდში მენარდის მიერ შესრულებული სამუშაოების მთლიანი ღირებულებიდან დაკავების სახით.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, მენარდე და ქვემენარდეები სამშენებლო-სამონტაჟო კომპანიებია, რომელთა საწარმოო ერთეულებია სამშენებლო უბნები ან მშენებლობის ცალკეული ობიექტები. უბნების რაოდენობა დამოკიდებულია ერთდროულად მშენებარე ობიექტების რიცხვსა და მათ ტერიტორიულ განლაგებაზე. სამშენებლო-სამონტაჟო კომპანიის შემადგენლობაში შეიძლება არსებობდეს მომსახურე და დამხმარე წარმოებები, რომლებიც ემსახურებიან ძირითად სამშენებლო საქმიანობას: ქვიშისა და ღორღის მოპოვების კარიერები, ბეტონის სადუღაბე კვანძები, სარემონტო-მექანიკური სახელოსნოები, სატრანსპორტო სამსახურები და სხვა.

სამშენებლო-სამონტაჟო კომპანია ადგენს აღრიცხვის ობიექტებს, რომელთა მიხედვით ყალიბდება საწარმოო დანახარჯები.

წარმოებაზე დანახარჯები მიეკუთვნება სამშენებლო კომპანიების აღრიცხვაში გამოყენებულ დანახარჯთა მუხლებს:

– მასალები;

– ხარჯები მუშათა შრომის ანაზღაურებაზე;

– ხარჯები სამშენებლო მანქანებისა და მექანიზმების შენახვასა და ექსპლუატაციაზე;

– ზედნადები ხარჯები.

საწარმოო დანახარჯების ფორმირებისას აუცილებელია სამეურნეო ოპერაციების აღრიცხვის ბუღალტრული ჩანაწერების შესაბამისობა ბუღალტრული აღრიცხვის ანგარიშების ტიპიურ კორესპონდენციასთან.

საწარმოო დანახარჯები აისახება 1630 „დაუმთავრებელი წარმოება“ ანგარიშის დებეტში, შესაბამისი ანგარიშების კრედიტთან კორესპონდენციაში:

• 1620 „ნედლეული და მასალები“ – მშენებლობისას გამოყენებული სამშენებლო მასალების, კონსტრუქციებისა და დეტალების ღირებულება;

• 1631 „დამხმარე წარმოება“ – საკუთარი მომსახურე და დამხმარე წარმოებების მიერ გაწეული მომსახურების (ელექტროენერგია, ორთქლი, წყალი, ტრანსპორტი და სხვა) ღირებულება;

• 3110 „მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები“ – სხვა საწარმოების მიერ გაწეული მომსახურების ღირებულება;

• 3130 „გადასახდელი ხელფასები“.

მენარდე ქვემენარდეებისაგან მიღებულ სამუშაოთა სახარჯთაღრიცხვო (სახელშეკრულებო) ღირებულებას, რომელიც არ ჩაირთვება მის მიერ შესრულებული სამუშაოების დანახარჯებში, დამკვეთისათვის ჩაბარებამდე, აღრიცხავს 1630 ანგარიშის ცალკე ქვეანგარიშზე 1632 „ქვემენარდეების მიერ შესრულებული სპეციალურ სამშენებლო სამუშაოთა დამთავრებული კომპლექსები“.

პრაქტიკაში გავრცელებულია შემთხვევები, როცა მენარდე ყველა სამშენებლო სამუშაოს ან მათ ძირითად ნაწილს ასრულებს ქვემენარდეების ძალებით. ხელშეკრულებების პირობების თანახმად, მენარდე თავის თავზე იღებს მშენებლობის შესაბამისი მანქანებითა და მექანიზმებით უზრუნველყოფის ვალდებულებას, რისთვისაც ის იწვევს სპეციალიზებულ სამშენებლო კომპანიებს. მოცემულ შემთხვევაში ქვემენარდეების მიერ შესრულებული სამუშაოებისა და მომსახურების ღირებულება მენარდის დანახარჯებში არ უნდა იქნეს შეტანილი.

მაგალითი 15:

ხელშეკრულების შესაბამისად სამშენებლო ობიექტზე მონტაჟდება კოშკურა ამწე. მთელი მშენებლობის განმავლობაში გამოიყენება მიწის მთხრელი მანქანები და მექანიზმები (ექსკავატორ-

ები, ბულდოზერები), სამშენებლო-გასაწყობი მანქანები, მოწყობილობები და სხვა. სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების შესრულებისას აღნიშნული მანქანები და მექანიზმები გამოიყენება არა მენარდის, არამედ ქვემენარდეების მიერ. ქვემენარდეებს შესრულებული სამუშაოების და გაწეული მომსახურების ღირებულებას უნაზღაურებს მენარდე.

თუ სამშენებლო-სამონტაჟო კომპანიას გააჩნია საკუთარი სატრანსპორტო საშუალებები, ისინი აღირიცხება 2180 ანგარიშზე. სათადარიგო ან დამხმარე ნაწილები, რომლებიც გამოიყენება მხოლოდ კონკრეტულ სატრანსპორტო საშუალებასთან ერთად, მიეკუთვნება აღნიშნულ ძირითად საშუალებას და მასთან ერთად დაერიცხება ცვეთა (საამორტიზაციო ანარიცხები).

მაგალითი 16:

სამშენებლო კომპანიამ, რომელსაც გააჩნია სატვირთო ავტომანქანები, შეისყიდა მათი მარკების შესამაბისი გადაცემათა კოლოფები, უკანა ხიდები, ამორტიზატორები და სხვა კვანძები და ნაწილები. რადგან აღნიშნულ კვანძებს და ნაწილებს დამოუკიდებლად გამოყენების რესურსი არ გააჩნიათ და მათი ფუნქციონალური გამოყენება შესაძლებელია მხოლოდ ავტომანქანის რემონტის მიზნებისათვის, ისინი ცალკე დამოუკიდებელ ძირითად საშუალებებად არ აღიარდება და აღირიცხება 1690 „სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი“ ანგარიშის დებეტში.

პრაქტიკაში ფრიად პრობლემატურია კუთვნილი მანქანებისა (მათ შორის, ავტოსატრანსპორტო საშუალებების) და მექანიზმების მიერ გახარჯული საწვავის ჩამოწერის და საგადასახადო მიზნებისათვის გამოსაქვით ხარჯად აღიარების საკითხი. ამასთან დაკავშირებით აღვნიშნავთ შემდეგს:

ერთობლივი შემოსავლიდან საწვავის ხარჯის გამოსაქვითად აუცილებელი პირობაა, რომ სააღრიცხვო დოკუ-

მენტაციით უზრუნველყოფილი იქნეს ქვემოთ მოყვანილი პირობების დაცვა და მისი დოკუმენტურად დადასტურება. კერძოდ:

ა) საწვავის შეძენის დამადასტურებელი დოკუმენტების არსებობა;

ბ) საწვავის შესაბამის ავტოსატრანსპორტო საშუალებებზე გაცემის (ჩასხმის) და გამოყენების დადასტურება;

გ) შეძენილი და გახარჯული საწვავის ეკონომიკურ საქმიანობაში გამოყენების დადასტურება.

სამშენებლო კომპანიას ქვეყნის შიგნით საწვავის შეძენის დამადასტურებელ დოკუმენტად უნდა გააჩნდეს მკაცრი აღრიცხვის და საგანგებო დაცვის ნიშნის მქონე დოკუმენტი – **ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა**, რომელიც მოიცავს სასაქონლო ზედნადებით გათვალისწინებულ რეკვიზიტებს და რომლითაც დასტურდება დღგ-ით დასაბეგრი ოპერაციის განხორციელების ფაქტი. ამასთან, საწვავის ბითუმად მიწოდებისას მიმწოდებელი ვალდებულია გამოწეროს ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა, ხოლო საცალო მიწოდებისას – არ არის ვალდებული, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მყიდველი ითხოვს აღნიშნული ანგარიშ-ფაქტურის გამოწერას. ამიტომ, სამშენებლო კომპანიებმა ანგარიშვალდებული პირები, როდესაც მათ აძლევენ თანხას საწვავის საცალო ქსელში შესაძენად, უნდა დაავალდებულონ, რომ გამყიდველს (ბენზინგასამართი სადგურის მომსახურე პერსონალს) ყველა შემთხვევაში მოსთხოვონ ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის გამოწერა სამშენებლო კომპანიის სახელზე.

საწვავის ბითუმად შეძენისას:

ა) თუ პირი (საწარმო, ორგანიზაცია ან მეწარმე ფიზიკური პირი) ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშწორებით იძენს საწვავის გარკვეულ რაოდენობას და ახდენს მის ტრანსპორტირებას დანიშნულების ადგილამდე, ამ შემთხვევაში მიმწოდებლის მიერ ნავთობპროდუქტების სპეციალური

საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა უნდა გამოიწეროს საწვავის ტრანსპორტირებამდე.

ბ) თუ პირი საწვავის გარკვეულ რაოდენობაზე ნავთობპროდუქტების კომპანიას უხდის შეთანხმებულ თანხას ისე, რომ შეძენილ საწვავს უტოვებს მას დროებით შენახვაზე, მისგან სანაცვლოდ იღებს წინასწარი გადახდის დამადასტურებელ ბარათებს – ტალონებს და გამყიდველის სტაციონალურ ობიექტებში დროებითი შენახვის რეჟიმში არსებული საწვავის გახარჯვას (განაშთვას) ახორციელებს ტალონების დასაქონლების შესაბამისად, ან თუ პირის კუთვნილ ავტოსატრანსპორტო საშუალებებზე მიმწოდებელი ამონტაჟებს სპეციალურ მოწყობილობას – ე.წ. „ჩიპს“, რომელიც ელექტრონულად აღრიცხავს გახარჯულ საწვავს, ამ შემთხვევებში ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა მიმწოდებლის მიერ გამოიწერება დასაბეგრი ოპერაციის დროის, კერძოდ, საქონელზე საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტის მიხედვით. ამასთან, საწვავის შენახვის მომსახურება განიხილება ცალკე დასაბეგრ ოპერაციად და უნდა განხორციელდეს მასზე გამოწერილი საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის საფუძველზე, ხოლო თუ ხელშეკრულების საფუძველზე საწვავის შენახვის მომსახურება საქონლის მიწოდების მიმართ ატარებს დამხმარე ხასიათს და მისი ღირებულება გათვალისწინებულია მიწოდების ფასში, შესაძლებელია გამოიწეროს მხოლოდ ერთი ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა ნავთობპროდუქტის მიწოდებაზე.

პირებმა შეძენილი საწვავი უნდა აღრიცხონ სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების შემადგენლობაში თვითღირებულებით (ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის საფუძველზე). ამასთან, მომწოდებლებისათვის წინასწარ გადახდილი ავანსის საფუძველზე მიღებული საწვავი, აღრიცხვის გამოყენებული მეთოდის (უწყვეტი ან პერიოდული) გათვალისწინებით, უნდა აისახოს „ნედლეულის და მასალების“ (1620) ანგა-

რიშის დებეტში და „სხვა წინასწარ გაწეული ხარჯების“ (1790) ანგარიშის კრედიტში, ხოლო ანგარიშვალდებული პირების მიერ შეძენილი საწვავი – 1620 ანგარიშის დებეტში და „მოთხოვნები საწარმოს პერსონალის მიმართ“ (1430) ანგარიშის კრედიტში.

საწვავის გადაზიდვისას პირის სტრუქტურულ ქვედანაყოფებს შორის გამოწერილ უნდა იქნეს „შიდა გადაზიდვის“ ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა. ამასთან, ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის (მათ შორის, შიდა გადაზიდვის) გამოწერა ნებადართულია მხოლოდ ერთი დასახელების საწვავზე.

გადასახადის გადამხდელები, რომლებიც რეგისტრირებული არიან დღგ-ის გადამხდელებად, ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურებით შეძენილი საწვავის შემთხვევაში, ვალდებულნი არიან ყოველი საანგარიშო თვის მომდევნო თვის არა უგვიანეს 15 რიცხვისა, დღგ-ის ყოველთვიურ დეკლარაციასთან ერთად, საგადასახადო ორგანოს წარუდგინონ „ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურების რეესტრი და სასაქონლო ნაშთები“ საქართველოს ფინანსთა მინისტრის მიერ დადგენილი ფორმის შესაბამისად. ამასთან, ელექტრონული ფორმით დეკლარირების წესზე გადასულ გადამხდელებს უფლება აქვთ შესაბამის საგადასახადო ორგანოში ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურების რეესტრიც წარადგინონ ელექტრონული ფორმით. ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურები საგადასახადო ორგანოს წარედგინება მისი მოთხოვნის შემთხვევაში. მანამდე ისინი ინახება გადასახადის გადამხდელთან.

გადასახადის გადამხდელები, რომლებიც არ არიან რეგისტრირებული დღგ-ის გადამხდელებად, ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურებით შეძენილი საწვავის შემთხვევაში, ვალდებულნი არიან ყოველი საანგარიშო პერიოდის მომდევნო თვის არა უგვიანეს

15 რიცხვისა საგადასახადო აღრიცხვის ადგილის მიხედვით საგადასახადო ორგანოს წარუდგინონ „ინფორმაცია ნავთობპროდუქტების საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურით შეძენილი საქონლის ხარჯვის შესახებ“ საქართველოს ფინანსთა მინისტრის მიერ დადგენილი ფორმის შესაბამისად. აღნიშნული ინფორმაციის წარდგენის ვალდებულება გადასახადის გადამხდელებს გააჩნიათ მხოლოდ ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურებით შეძენილი საწვავის სრულ გახარჯვამდე. ამასთან, შეძენიდან საწვავის სრულ გახარჯვამდე პერიოდის განმავლობაში ინფორმაციის წარდგენა სავალდებულოა იმ თვეების მიხედვითაც, რომლებშიც ადგილი არ ჰქონდა საწვავის შეძენას და მოხმარებას.

იმის გათვალისწინებით, რომ ავტოტრანსპორტის საწვავის ხარჯვის ნორმები რეგლამენტირებული არ არის, მიზანშეწონილია, საწვავის ხარჯვა ხორციელდებოდეს საწარმოს მიერ თითოეული მანქანის (მექანიზმის) საპასპორტო მონაცემების საფუძველზე შემუშავებული და დამტკიცებული ნორმების მიხედვით, რისთვისაც სამშენებლო უბნის სამუშაოთა მწარმოებელმა უნდა აწარმოოს სპეციალური ჟურნალი, რომელშიც შეიტანება მონაცემები, თუ რომელ სამშენებლო ობიექტებზე მუშაობდნენ მანქანები და მექანიზმები, მათი მუშაობის დროის რაოდენობა (მანქანა-საათი, მანქანა-დღე), გახარჯული საწვავის და საცხებსაპოხი მასალების რაოდენობა, სამუშაოთა სახეები და შესრულებული სამუშაოების ღირებულება, სამუშაოებზე დასაქმებულ მუშებზე და მანქანებსა და მექანიზმებზე მომუშავე მძღოლებზე დარიცხული ხელფასი.

იმისათვის, რომ შესაძლებელი იყოს გახარჯული საწვავის ღირებულების საგადასახადო მიზნებისათვის ერთობლივი შემოსავლიდან გამოსაქვით ხარჯად აღიარება, საჭიროა პირველადი აღრიცხვის დოკუმენტები შედგენილი იქნეს ისეთი რეგულარობით და ისეთნაირად, რომ მათ მიხედვით შესაძლებელი იყოს გაწეული ხარჯების ერთობლივი შემოსავლის მიღებასთან დაკავშირება. მა-

გალითად, გადასახადის გადამხდელს შეუძლია თავის სააღრიცხვო პოლიტიკაში გაითვალისწინოს საგზაო ფურცლის ბლანკის შემოღება, რომელიც იქნება ავტოსატრანსპორტო საშუალების კონკრეტულ ერთეულზე ერთი ან მეტი დღის მოქმედების ვადით გაწერილი დოკუმენტი. ვადა განისაზღვრება სატრანსპორტო ამოცანიდან გამომდინარე და ფიქსირდება ავტოსატრანსპორტო საშუალების ნებადართული სადგომი ადგილიდან გასვლა-დაბრუნების დროის მიხედვით. საგზაო ფურცელი შეივსება გარკვევით – ხელით ან ელექტრონული ფორმით, აღრიცხვაზე პასუხისმგებელი პირის მიერ, ავტოსატრანსპორტო საშუალების ნებადართული სადგომი ადგილიდან გასვლის წინ. ავტოსატრანსპორტო საშუალებაზე, როგორც წესი, გაიცემა მხოლოდ ერთი საგზაო ფურცელი, სადგომიდან გასვლის და დაბრუნების ვადით. მძღოლის მიერ, დავალების განხორციელების შემდეგ, საგზაო ფურცელი ბარდება საწვავის აღრიცხვაზე პასუხისმგებელ პირს, რაც დასტურდება როგორც მძღოლის და საწვავის აღრიცხვაზე პასუხისმგებელი პირის, ასევე ხელმძღვანელი პირის ხელმოწერით.

გადასახადის გადამხდელმა საკუთარ ბალანსზე ან/და იჯარის, ლიზინგის და სხვა ამგვარი სახის ხელშეკრულების საფუძველზე ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული და ეკონომიკური საქმიანობისათვის გამოყენებული ავტოსატრანსპორტო საშუალებების მიერ საწვავის ხარჯვის დასადასტურებლად უნდა აწარმოოს ავტოსატრანსპორტო საშუალებების მიერ გაელილი მანძილის რეესტრი შემდეგი სახით.

გაგლილი მანძილის რეესტრი

გადამხდელის დასახელება ———————— წელი ————

№	ავტოსატრანსპორტო საშუალების ტიპი, მარკა, მოდელი	სანომრე ნიშანი	ოდომეტრის ჩვენება											
			იანვარი	თებერვალი	მარტი	აპრილი	მაისი	ივნისი	ივლისი	აგვისტო	სექტემბერი	ოქტომბერი	ნოემბერი	დეკემბერი

უფლებამოსილი პირის ხელმოწერა ————————

სპეციალური დანიშნულების სატრანსპორტო საშუალებების შემთხვევაში, რომელზეც საწვავის ხარჯი განისაზღვრება ნამუშევარი დროის ან/და შესრულებული სამუშაოს მიხედვით, ოდომეტრის მაჩვენებლების ფიქსაცია სავალდებულო არ არის.

იმ შემთხვევაში, თუ გადასახადის გადამხდელის საკუთრებაში ან/და ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული ავტოსატრანსპორტო საშუალებებისათვის სხვადასხვა წესით (მათ შორის, ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურებით) შეძენილი საწვავის გაცემაზე ან ხარჯვაზე არ არის შედგენილი სათანადო სააღრიცხვო დოკუმენტაცია, ამასთან, სახეზეა საწვავის ეკონომიკურ საქმიანობაში გამოყენების ფაქტი (მათ შორის საექსპერტო დასკვნით), საწვავზე გაწეული ხარჯი არ ექვემდებარება გაუქმებას, ხოლო ჩათვლილი დღგ-ის თანხა აღდგენას.

მაგალითი 17:

სამშენებლო კომპანიამ ნავთობპროდუქტების სპეციალური საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურით შეიძინა და ხარჯებში ჩამოწერა 8000 ლიტრი საწვავი. სპეციალური ტექნიკის (ექსკავატორები და სატვირთო ავტომობილები) მიხედვით საწვავის გახარჯვა კომპანიას არა აქვს აღრიცხული. აღნიშნული ტექნიკით წარმოებუ-

ლია სამშენებლო სამუშაოები, რომელთა განხორციელებაზე გახარჯული საწვავის რაოდენობა შესაბამისობაშია აღნიშნული მოცულობის სამუშაოებისათვის ნორმებით და ნორმატივებით გათვალისწინებულ რაოდენობასთან. ეს შესაბამისობა დასტურდება ექსპერტის დასკვნით და დამკვეთის ხელმოწერით. საგადასახადო შემოწმებისას, კომპანიამ საგადასახადო ორგანოს წარუდგინა აღნიშნული დოკუმენტები (საექსპერტო დასკვნა და დამკვეთის მიერ ხელმოწერილი ცნობა). მოცემულ შემთხვევაში, იმის გათვალისწინებით, რომ საწვავის შეძენის ლეგიტიმური დოკუმენტი არსებობს და სახეზეა მისი ეკონომიკურ საქმიანობაში გამოყენების ფაქტი, საწვავზე გაწეული ხარჯი არ უნდა დაექვემდებაროს გაუქმებას, ხოლო ჩათვლილი დღგ-ის თანხა აღდგენას.

თუ საწვავის ფაქტობრივად ხარჯვის ნორმები რეგლამენტირებული არ არის, საწვავი ჩამოიწერება ფაქტობრივი ხარჯისა და ცალკეული მარ-კის სატრანსპორტო საშუალების მიერ საწ-ყაის ხარჯვის ტექნიკური მახასიათებლების გათვალისწინებით. ამასთან, ფაქტობრივი და ტექნიკური მახასიათებლების გათვალისწინებით განსაზღვრული ხარჯის რაოდენობრივი შედარებისას, დასაშვებია 20%-იანი ცდომილება, რომლის ფარგლებშიც საწვავზე გაწეული ხარჯი არ დაექვემდებარება გაუქმებას, ხოლო ჩათვლილი დღგ-ის თანხა აღდგენას.

იმ შემთხვევაში, თუ სამშენებლო საქმიანობის განმახორციელებელ პირს არ გააჩნია საწვავის შეძენის და გამოყენების შესახებ სააღრიცხვო დოკუმენტაცია ან დადგენილი წესის დარღვევით აწარმოებს ბუღალტერიას, საგადასახადო ორგანოს უფლება აქვს დამოუკიდებლად განსაზღვროს ასეთი გადამხდელის საგადასახადო ვალდებულების მოცულობა.

მაგალითი 18:

სამშენებლო საქმიანობის განმახორციელებელმა ინდივიდუალურმა მეწარმემ დაქირავებულ პირს დაავალა საკუთარი სატვირთო ავტომანქანით (ტექნიკური მონაცემებით წვა 100 კილომეტრზე შეადგენს 40 ლიტრს) ფოთის ნავსადგურიდან თბილისამდე (300

„კილომეტრი) 60 ტონა ტვირთის გადაზიდვა, რისთვისაც მას გადასცა 2700 ლიტრი საწვავის ტალონი. ამ ოპერაციის შესრულებისათვის ინდ. მეწარმემ საგადასახადო ორგანოს წარუდგინა კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი სააღრიცხვო დოკუმენტები, მათ შორის სატრანსპორტო ზედნადებები, რომლის მიხედვით დაქირავებულმა მძღოლმა ივნისის თვეში განახორციელა 11 რეისი, გაიარა 6600 კილომეტრი და სრულად გახარჯა საწვავი. მოცემულ შემთხვევაში, ინდ. მეწარმეს, ავტომანქანის ტექნიკური მონაცემების და გარბენილი კილომეტრების მიხედვით, ტვირთის გადაზიდვაზე თითოეულ რეისზე უნდა დაეხარჯა საშუალოდ 240 ლიტრი საწვავი (300 კმ x 2 x 40 ლიტრი : 100 კმ), სულ 2640 ლიტრი (240x11). ამასთან, 20%-იანი ცდომილების გათვალისწინებით, დასაშვები ხარჯი იქნება 3168 ლიტრი (2640x1,2). შესაბამისად, იგი შეძლებს ერთობლივი შემოსავლიდან სრულად გამოქვითოს 2700 ლიტრ საწვავზე გაწეული ხარჯი.

სამშენებლო-სამონტაჟო კომპანიები მშენებლობის ტექნოლოგიურ პროცესში ხშირად იწვევენ ავტოსატრანსპორტო კომპანიებს და მათთან დადებული ხელშეკრულებების საფუძველზე იყენებენ მათ საავტომობილო ტრანსპორტს. ამ დროს მნიშვნელოვანია, რომ ხელშეკრულებებში მკაფიოდ განისაზღვროს:

– ტვირთების გადაზიდვის პირობები;

– მხარეთა პასუხისმგებლობა გადაზიდვებთან დაკავშირებით;

– დანიშნულების პუნქტი.

თუ ხელშეკრულებებში არ არის გაშიფრული ტვირთგადაზიდვის პირობები, გადაზიდვათა მოცულობა და კილომეტრაჟი, ავტოტრანსპორტის სახეობა, მაშინ ასეთი ხელშეკრულებები, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 675-ე მუხლის თანახმად, წარმოშობს ტვირთის გამგზავნის პასუხისმგებლობას ყველა იმ ხარჯისა და ზიანისათვის, რომლებიც დადგა იმის გამო, რომ არასწორად ან არასრულყოფილად იქნა წარმოდგენილი ზედნადების მონაცემები.

მოზიდული ავტოტრანსპორტის მუშაობა უნდა გაფორმდეს საგზაო ფურცლებით, რომლებსაც შეავსებს სამშენებლო-სამონტაჟო კომპანია, როგორც დამკვეთი. ეს

ფურცლები წარმოადგენს ავტოტრანსპორტის მფლობელთან ანგარიშსწორების საფუძველს.

იჯარით მიღებული ავტოსატრანსპორტო საშუალების ეკონომიკურ საქმიანობაში გამოყენ-ებ-ასთან დაკავშირებული საწვავის ხარჯები ანაზღაურდება მოიჯარის მიერ.

პრაქტიკაში ადგილი აქვს შემთხვევებს, როდესაც ავტოსატრანსპორტო მომსახურების ღირებულება ფორმდება აქტებით, რომლებშიც არ არის მითითებული გადაზიდული ტვირთის მოცულობა, ტრანსპორტირების დაწყებისა და დამთავრების პუნქტები, ავტოტრანსპორტის სახეობა, გადაზიდვაზე დახარჯული დრო. ასეთი პირველადი დოკუმენტებით, რომლებიც ვერ ადასტურებენ მიღებული ავტოსატრანსპორტო მომსახურების საწარმოო დანიშნულებით გამოყენებას, მომსახურების ღირებულების ანაზღაურების გამოსაქვით ხარჯებზე მიკუთვნება საგადასახადო მიზნებისათვის იქნება არამართებული.

მშენებლობის სახარჯთაღრიცხვო და სახელშეკრულებო ღირებულების განსაზღვრაზე მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს სამშენებლო კომპანიებში მომუშავეთა შრომის ანაზღაურების ფორმები და სისტემები. მომუშავეთა შრომა მშენებლობაში ანაზღაურდება ნამუშევარი დროის მიხედვით, ნარდული წესით ან სხვანაირად. ამასთან, შრომის ანაზღაურება წარმოებს არანამუშევარი დროისათვისაც, რომელიც კანონმდებლობით არის განსაზღვრული (შვებულება, ანაზღაურება გაცდენილი სამუშაო დროისათვის).

მუშაკთა შესაბამისი პროფესიული და საკვალიფიკაციო ჯგუფებისათვის განაკვეთებისა და სარგოების კონკრეტული სიდიდეები საწარმოების მიერ დამოუკიდებლად განისაზღვრება კოლექტიური ან ინდივიდუალური ხელშეკრულებების საფუძველზე. საწარმოს ადმინისტრაციას შეუძლია, საფინანსო-სამეურნეო შედეგებიდან გამომდინარე, შემოიღოს შრომის ანაზღაურების ახალი პირობები, მათ შორის, გადასინჯოს თეიური სატარიფო განაკვეთების (სარგოების) სიდიდეები.

დროითი ფორმის დროს ხელფასი დამოკიდებულია ფაქტობრივად ნამუშევარი დროის რაოდენობაზე, მომუშავის

კვალიფიკაციისა და შრომის პირობების გათვალისწინებით.

განარჩევენ შრომის ანაზღაურების მარტივ დროით და დროით-პრემიალურ სისტემებს. მარტივი დროითი ანაზღაურება ხორციელდება ნამუშევარი დროის გარკვეული რაოდენობისათვის და არ არის დამოკიდებული შესრულებული სამუშაოების რაოდენობაზე. დროით-პრემიალური ანაზღაურება ხდება არა მარტო ტარიფის მიხედვით ნამუშევარი დროისათვის, არამედ პრემირებითაც მუშაობის ხარისხისათვის.

როგორც ნარდული, ისე პრემიალური შრომის ანაზღაურება შესაძლოა ხორციელდებოდეს ინდივიდუალურად და კოლექტიურად, როცა მუშაობის პროცესში აუცილებელია პროფესიების შეთავსება და შემსრულებელთა ურთიერთკავშირი.

თანამდებობრივი სარგოები დგინდება საწარმოს ადმინისტრაციის მიერ მუშაკის თანამდებობისა და კვალიფიკაციის შესაბამისად. თანამდებობრივი სარგოების საფუძველზე წარმოებს, როგორც წესი, ხელმძღვანელების, სპეციალისტებისა და მოსამსახურეების შრომის ანაზღაურება.

შრომის ანაზღაურების სიდიდე მიეკუთვნება შრომის არსებით პირობებს და დგინდება მხარეთა შორის შრომითი ხელშეკრულების (კონტრაქტის) დადებისას. საწარმოებს შეუძლიათ ხელმძღვანელების, სპეციალისტებისა და მოსამსახურეებისათვის დაადგინონ შრომის ანაზღაურების სხვა სახეებიც (პროცენტებში შემოსალიდან, წილებში მოგებიდან და სხვა.

საწარმოს მუშაკთა რიცხობრივი შემადგენლობის დამტკიცებულ სიას, მათი რაოდენობის, თანამდებობების, თანამდებობრივი სარგოების, ანაზღაურების თავისებურებების მითითებით, ეწოდება საშტატო განრიგი.

როგორც საწარმოს საშტატო განრიგის, ასევე არასაშტატო შემადგენლობის მუშა-მოსამსახურეებთან შრომის ანაზღაურების ანგარიშსწორების შესახებ ინფორმაციის განზოგადებისათვის გათვალისწინებულია ანგარიში 3130

„გადასახდელი ხელფასი“. ეს ანგარიში არის პასიური ანგარიში, რომლის კრედიტში აისახება სახელფასო ვალდებულებების წარმოშობა, ხოლო დებეტში – სახელფასო დაკალიანებათა დაფარვა.

3130 ანგარიშის მიხედვით ანალიზური აღრიცხვა წარმოებს საწარმოს თითოეული მუშაკის მიხედვით. საშტატო განრიგის მუშა-მოსამსახურეებთან ანგარიშსწორების აღსარიცხავად გამოიყენება „საანგარიშსწორებო უწყისი“, რომელშიც აისახება დარიცხული ხელფასი, ასევე ხელფასიდან დაკავების და ხელზე გასაცემი თანხები. მის საფუძველზე ივსება გადახდის უწყისი.

საწარმოს ბუღალტერიის მეშვეობით მუშაკის ხელფასიდან შეიძლება განხორციელდეს შემდეგი დაკავებები:

- საშემოსავლო გადასახადის გადახდისათვის;
- სააღსრულებლო ფურცლების მიხედვით;
- საწარმოსათვის მიყენებული ზარალის ანაზღაურებისათვის;
- გაცემული ავანსების და ზედმეტად გადახდილი თანხების მიხედვით დაკალიანებათა დაფარვისათვის;
- ადმინისტრაციული და სასამართლო ჯარიმების გადახდისათვის;
- საგადახდო დავალება-ვალდებულებების მიხედვით კრედიტით შეძენილი საქონლისათვის;
- პირადი დაზღვევის ხელშეკრულებების მიხედვით სადაზღვევო შენატანების გადარიცხვის თაობაზე წერილობითი დაკალებების მიხედვით.

შრომის ანაზღაურებაზე გაწეულ ხარჯებზე შედგება შემდეგი გატარებები:

ა) ხელფასის დარიცხვა:

დებეტი 7120 „პირდაპირი ხელფასი“
დებეტი 7150 „არაპირდაპირი ხელფასი“
დებეტი 7410 „შრომის ანაზღაურება“ – ადმინისტრაციის ხელფასი

კრედიტი 3130 „გადასახდელი ხელფასები“

დებეტი 2120 „დაუმთავრებელი მშენებლობა“ – მშენებლობაზე მომუშავეთა ხელფასი ან
დებეტი 1630 „დაუმთავრებელი წარმოება“ – წარმოებაზე მომუშავეთა ხელფასი
კრედიტი 3130 „გადასახდელი ხელფასები“

ბ) ხელფასიდან საშემოსავლო გადასახადის დაკავება, რითაც წარმოიქმნება ვალდებულება ბიუჯეტის წინაშე:

დებეტი 3130 „გადასახდელი ხელფასები“
კრედიტი 3320 „გადასახდელი საშემოსავლო გადასახადი“

გ) ხელფასის გაცემა:

დებეტი 3130 „გადასახდელი ხელფასები“
კრედიტი 1110 „ნაღდი ფული ეროვნული ვალუტით“ ან სხვა ფულადი ანგარიში

დ) საშვებულებო ვალდებულების დარიცხვა:

დებეტი 7120 „პირდაპირი ხელფასი“
დებეტი 7150 „არაპირდაპირი ხელფასი“
დებეტი 7410 „შრომის ანაზღაურება“ – ადმინისტრაციის ხელფასი
კრედიტი 3440 „დარიცხული საშვებულებო ვალდებულება“

დებეტი 2120 „დაუმთავრებელი მშენებლობა“ – მშენებლობაზე მომუშავეთა ხელფასი
დებეტი 1630 „დაუმთავრებელი წარმოება“ – წარმოებაზე მომუშავეთა ხელფასი
კრედიტი 3440 „დარიცხული საშვებულებო ვალდებულება“

ე) შვებულების ანაზღაურების დარიცხვა:

დებეტი 3440 „დარიცხული საშვებულებო ვალდებულება“
კრედიტი 3131 „გადასახდელი შვებულების ანაზღაურება“

ვ) ყველა სახის გადასახადის დაკავების შემდეგ შვებულების ანაზღაურების გაცემა:

დებეტი 3131 „გადასახდელი შვებულების ანაზღაურება“
კრედიტი 1110 „ნაღდი ფული ეროვნული ვალუტით“ ან სხვა ფულადი ანგარიში.

სამშენებლო კომპანიას შეუძლია თავისი თანამშრომლები სასყიდლით ან უსასყიდლოდ უზრუნველყოს კვებით თავისი სასადილო ან გადასაადგილებელი (მოძრავი) პუნქტებით. სამშენებლო კომპანიამ თავის სააღრიცხვო პოლიტიკაში ბუღალტრული მიზნებისათვის უნდა მიუთითოს, თუ რომელ ანგარიშზე ჩამოწერს თავისი თანამშრომლების უფასო კვებაზე გაწეულ ხარჯებს.

გასათვალისწინებელია, რომ საბაზრო ფასით განსაზღვრული უსასყიდლოდ (უფასოდ) მიწოდებული კვების ღირებულება შეტანილი უნდა იქნეს დაქირავებული მუშაკების ერთობლივ შემოსავალში, რადგან დაბეგვრის მიზნებისათვის იგი ითვლება ხელფასთან გათანაბრებულ განაცემად და ექვემდებარება გადახდის წყაროსთან საშემოსაქალო გადასახადით დაბეგვრას. ამასთან, უფასო კვების ღირებულებაში შეიტანება დღგ-ის შესაბამისი თანხა, ხოლო აქციზურ საქონელზე – შესაბამისი აქციზის თანხა.

მაგალითი 19:

დღგ-ის გადამხდელად რეგისტრირებული სამშენებლო კომპანია თავის 54 თანამშრომელს ყოველდღიურად უზრუნველყოფს თითოეულს 10 ლარის ღირებულების საკვებით. ამ შემთხვევაში საწარმომ თვეში (25 სამუშაო დღე) საკვებზე დახარჯულ თანხას 13 500 ლარს (54x10 ლარიx25 დღე) უნდა დაარიცხოს დღგ 18%-იანი

განაკვეთით, ანუ 2430 ლარი (13 500x0,18) და გადაიხადოს ბიუჯეტში. ამასთან, 15 930 ლარი (13 500+2430) ჩაითვლება ხელფასად და დაიბეგრება გადახდის წყაროსთან საშემოსავლო გადასახადის 20%-იანი განაკვეთით, 3186 ლარით (15 930x0,2).

თუ სამშენებლო საწარმო თავის თანამშრომლებს აწვდის უფასო კვებას, რომელიც არ არის გათვალისწინებული შრომითი ხელშეკრულების პირობებით, მაშინ მასზე დახარჯული თანხები ბუღალტრულ აღრიცხვაში აღიარდება არასაოპერაციო (არასარეალიზაციო) ხარჯებად და აღირიცხება 8290 ანგარიშზე. საყურადღებოა, რომ ასეთი თანხები საგადასახადო მიზნებისათვის ერთობლივი შემოსავლიდან არ გამოიქვითება, რადგან არ განიხილება მის მიღებასთან დაკავშირებულ ხარჯად.

სამშენებლო საქმიანობის სპეციფიკა პრაქტიკაში ხშირად მოითხოვს მაენე, სახიფათო და ჭუჭყიან სამუშაოებზე მომუშავეთა აღჭურვას სპეციალური ტანსაცმლით, რომელიც დაზიანებებისა და მაენე ნივთიერებათა ზეგავლენისაგან ინდივიდუალური დაცვის საშუალებას წარმოადგენს. სპეციალური ტანსაცმლის შემადგენლობაში შედის: სამუშაო ტანსაცმელი (ხალათი, კომბინეზონი, ქურთუკი, შარვალი, სათბუნებელი, ხელთათმანი), სამუშაო ფეხსაცმელი (ჩექმები, ყელიანი ფეხსაცმელები, კალოშები), თავსაფრები (ჩაჩქანი, ჩაფხუტი, მუზარადი), აირწინაღი, რესპირატორი, დამცავი სათვალეები, დამცავი ქამრები და ა.შ. სამშენებლო კომპანიები დამოუკიდებლად განსაზღვრავენ სპეციალური ტანსაცმლის შემადგენლობას, კონკრეტული სამუშაოების თავისებურებებიდან გამომდინარე.

სპეციალური ტანსაცმელი ბუღალტრულ აღრიცხვაში აისახება სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგების ანალოგიურად. ყველა შემთხვევაში სპეციალური ტანსაცმელი შემოსავალში აიღება ფაქტიური თვითღირებულებით, რომელიც განისაზღვრება, როგორც მათ შეძენაზე ან დამზადებაზე გაწეული ფაქტიური დანახარჯების ჯამი. ამ შემთხვევაში ადგილი ექნება შემდეგ გატარებას:

დებეტი 1690 „სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი“
კრედიტი 3110 „მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები“

თუ სპეციალური ტანსაცმელი მზადდება საწარმოს ძალებით, მაშინ მისი ფაქტიური თვითღირებულება აიღება მის დამზადებაზე გაწეული ფაქტობრივი დანახარჯების ტოლად და შედგება გატარება:

დებეტი 1690 „სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი“
კრედიტი 1620 „ნედლეული და მასალები“
კრედიტი 3130 „გადასახდელი ხელფასები“
კრედიტი 3110 „მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები“ (ელექტრო ენერგია და სხვა)

სპეციალური ტანსაცმლის მიღებისა და ექსპლუატაციაში გადაცემის აღრიცხვა წარმოებს სამშენებლო საწარმოს მიერ დამოუკიდებლად შემუშავებული პირველადი დოკუმენტების საფუძველზე. ეს დოკუმენტები უნდა შეიცავდნენ შემდეგ აუცილებელ რეკვიზიტებს: დოკუმენტის დასახელება; მისი შედგენის თარიღი; საწარმოს დასახელება, ვისი სახელითაც არის დოკუმენტი შედგენილი; სამეურნეო ოპერაციის შინაარსი; სამეურნეო ოპერაციის საზომი ერთეულები ნატურალურ და ფულად გამოხატულებაში; სამეურნეო ოპერაციის შესრულებაზე და მისი გაფორმების სისწორეზე პასუხისმგებელი თანამდებობის პირების დასახელება და მათი ხელმოწერა. საწარმოს საწყობიდან სპეციალური ტანსაცმლის მუშაკებზე გაცემისას და მისი დაბრუნებისას კეთდება ჩანაწერები მუშაკის პირად ბარათზე, რომელშიც მიეთითება მასზე გაცემული ინდივიდუალური დაცვის საშუალებების დასახელება, მათი ღირებულება, ვარგისიანობის პროცენტი გაცემის მომენტში, გამოყენების (ტარების) ვადა. სპეციალური ტანსაცმელი ექვემდებარება დაბრუნებას შემდეგ შემთხვევებში: გამოყენების (ტარების) ვადის დამთავრებისას; მუშაკის დათხოვნისას; მუშაკის გადაყვანისას სხვა სამუშაოზე,

რომლისთვისაც სპეციალური ტანსაცმლის გაცემა გათვალისწინებული არ არის.

ბუღალტრულ აღრიცხვაში დასაშვებია მუშაკებზე გაცემის მომენტში მხოლოდ მცირეფასიანი, ერთ წლამდე გამოყენების ვადის მქონე სპეციალური ტანსაცმლის (მაგალითად, სამუშაო ხელჯაგების) ღირებულების მთლიანი თანხის ერთდროული ჩამოწერა წარმოებაზე დანახარჯების შესაბამისი ანგარიშების დებეტში. სხვა შემთხვევებში სპეციალური ტანსაცმლის ღირებულება დაიფარება (ჩამოიწერება) წრფივი მეთოდით, მისი სასარგებლო გამოყენების ვადიდან გამომდინარე.

საყურადღებოა, რომ საგადასახადო მიზნებისათვის სპეციალური ტანსაცმლის, როგორც არაამორტიზირებადი აქტივის, ღირებულების მთლიანი თანხა ერთდროულად ჩამოიწერება (აღიარდება ერთობლივი შემოსავლიდან გამოსაქვით ხარჯად) მათი ექსპლუატაციაში გადაცემის მომენტში.

შეუსაბამობა სპეციალური ტანსაცმლის ღირებულების ჩამოწერის წესებს შორის იწვევს განსხვავებას ბუღალტრული და საგადასახადო აღრიცხვის მონაცემებს შორის, რაც გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოგების გადასახადით დასაბეგრი ბაზის გაანგარიშებისას.

სპეციალური ტანსაცმლის ჩამოწერა სინთეზური აღრიცხვიდან წარმოებს ანალიზური აღრიცხვიდან მისი სრული ჩამოწერის შემდეგ, ანუ ფაქტობრივი გასელის შემდეგ.

მაგალითი 20:

სამშენებლო კომპანია „მონოლითმა“ 2009 წლის იანვარში ობიექტზე მომუშავე მღებავებისათვის შეიძინა სპეციალური ტანსაცმელი, რომლის თვითღირებულებამ შეადგინა 11 800 ლარი. სასარგებლო ექსპლუატაციის ვადა განისაზღვრა 2 წლით. მღებავებს სპეციალური ტანსაცმელი გადაეცათ 2009 წლის თებერვალში და გამოიყენებოდა 2011 წლის მარტამდე. სპეციალური ტანსაცმლის ლიკვიდაციის შედეგად მიღებულია 100 ლარის გამოსაყენებლად ვარგისი ძონძები. „მონოლითის“ ბუღალტრულ აღრიცხვაში გაკეთებულია შემდეგი გატარებები:

2009 წლის იანვარში

დებეტი	კრედიტი	თანხა, ლარი	ოპერაციის შინაარსი
1626	3110	10 000	აყვანილია აღრიცხვაზე მომწოდებლისაგან მიღებული სპეცტანსაცმელი
3340	3110	1 800	აღრიცხულია სპეცტანსაცმლის შეძენისას გადახდილი დღგ
1627	1626	10 000	გაცემულია სპეცტანსაცმელი მღებავებზე

2009 წლის თებერვალში

7390	1627	416,67	სპეცტანსაცმლის ლორებულების ყოველთვიური დაშარების თანხაზე

2011 წლის მარტში

1628	8190	100	მიღებულია აღრიცხვაზე ძონძები

როგორც მაგალითიდან ჩანს, არავითარი დამატებითი გატარებები სპეციალური ტანსაცმლის ჩამოწერაზე საჭირო არ არის.

თუ საწარმოში ხდება სპეციალური ტანსაცმლის ნაადრევად გასვლა, მაშინ ანგარიში 1626 შეიძლება დაიხუროს (მიზეზისაგან დამოკიდებულებით):

– 1430 ანგარიშზე, თუ სპეცტანსაცმლის გაფუჭებაში დამნაშავეა საწარმოს მუშაკი;

– 1420 ანგარიშზე, თუ სპეცტანსაცმლის გაფუჭებაში დამნაშავეა მეკავშირე საწარმო;

– 1630 ანგარიშზე, თუ სპეცტანსაცმლის გაფუჭებაში დამნაშავე პირი არ მოიძებნა;

– 9120 ანგარიშზე, თუ სპეცტანსაცმლის გაფუჭება მოხდა განსაკუთრებული გარემოებების შედეგად.

სპეციალური ტანსაცმლის რეცხვასა და რემონტზე გაწეული დანახარჯები სამშენებლო საწარმოებში ჩამოიწერება წარმოების დანახარჯებზე ერთდროულად იმ საანგარიშო პერიოდში, როცა შესრულდა შესაბამისი სამუშაოები. ამასთან დაკავშირებით გამოიყენება შემდეგი ბუღალტრული გატარებები:

1) თუ მოცემულ სამუშაოებს საწარმო საკუთარი ძალებით ასრულებს:

დებეტი 1690 „სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი“

კრედიტი 1620 „ნედლეული და მასალები“
კრედიტი 3130 „გადასახდელი ხელფასები“
კრედიტი 3110 „მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები“ (ელექტრო ენერგია და სხვა)

2) თუ მოცემული სამუშაოები შესრულდა სხვა საწარმოს მიერ:

დებეტი 1690 „სხვა სასაქონლო-მატერიალური მარაგი“
კრედიტი 3110 „მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები“ ან
კრედიტი 3190 „სხვა მოკლევადიანი ვალდებულებები“.

უნდა აღინიშნოს, რომ სპეციალური ტანსაცმლის საბოლოო მოხსნა ბუღალტრული აღრიცხვიდან შესაძლებელია მხოლოდ მისი სრული ფიზიკური გაცვეთისას (საიმომხმარებლო თვისებების დაკარგვისას) ან საწარმოდან ფიზიკური გასვლის შემთხვევაში, რაც დაფიქსირებული უნდა იქნეს შესაბამის დოკუმენტებში – გაფუჭების შესახებ, გაყიდვის შესახებ და სხვა დოკუმენტებში. აღნიშნულ მომენტამდე ეს ობიექტები, მათი ღირებულების სრულად ჩამოწერის შემთხვევაშიც კი, აღრიცხული უნდა იყოს. სპეციალური ტანსაცმლის ჩამოწერისაგან შემოსავლები და ხარჯები მიეკუთვნება საწარმოს ფინანსურ შედეგს როგორც საოპერაციო შემოსავლები და ხარჯები, რაზეც მოხდება გატარება:

დებეტი 7190 „სხვა საოპერაციო ხარჯები“
კრედიტი 1626 „სპეციალური ტანსაცმელი საწყობში“ ან
კრედიტი 1627 „სპეციალური ტანსაცმელი ექსპლუატაციაში“.

საყურადღებოა, რომ სპეციალური ტანსაცმელი, რომლის სასარგებლო გამოყენების ვადა ერთ წელზე მეტია,

საგადასახადო მიზნებისათვის განიხილება ძირითად საშუალებად. ამასთან, თუ საწარმო სპეციალურ ტანსაცმელს აღრიცხავს როგორც ძირითად საშუალებას, მას მოუწევს ქონების გადასახადის გადახდა მისი ნარჩენი ღირებულებიდან.

სამშენებლო კომპანიისათვის რეალიზაციიდან ამონაგებია შესრულებული და დამკვეთის მიერ მიღებული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების მოცულობა. სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების რეალიზაციიდან ამონაგების ბუღალტრულ აღრიცხვაში ასახვის საფუძველია დადგენილი წესების დაცვით გაფორმებული პირველადი საარიცხვო დოკუმენტები. **ცნობა შესრულებული სამუშაოებისა და დანახარჯების შესახებ,** რომელიც შედგენილია მენარდის მიერ და ხელმოწერილია დამკვეთისა და მენარდის მიერ, წარმოადგენს შესრულებული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების მოცულობის მენარდისა და დამკვეთის ანგარიშგებაში ასახვის საფუძველს. აღნიშნული ცნობა დგება მშენებლობის თითოეული ობიექტის მიხედვით ცალ-ცალკე: მენარდის მიერ საკუთარი ძალებით შესრულებული სამუშაოების და ქვემენარდეების ძალებით შესრულებული სამუშაოების მიხედვით.

ამონაგების აღიარებასთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს, რომ სამშენებლო კონტრაქტები ორი ტიპისაა:

I. ფიქსირებულფასიანი;

II. დამატებითი ანაზღაურებით.

ფიქსირებულფასიანი კონტრაქტი გულისხმობს მენარდის თანხმობას ფიქსირებულ საკონტრაქტო ფასზე ან შესრულებული სამუშაოს ერთეულის ფიქსირებულ განაკეთზე.

კონტრაქტი დამატებითი ანაზღაურებით გულისხმობს, რომ მენარდეს მთლიანად აუნაზღაურდება კონტრაქტით გათვალისწინებული ყველა დანახარჯი და მიეცემა დანახარჯების მიმართ წინასწარ განსაზღვრული საპროცენტო განაკეთი ან ფიქსირებული თანხა. კონტრაქტის ფასის განსაზღვრის ამ ფორმას ეწოდება „დანახარჯები პლუს".

სამშენებლო კონტრაქტებთან დაკავშირებული ამონაგები მოიცავს კონტრაქტით გათვალისწინებული თავდაპირველი ამონაგების თანხებს და კონტრაქტით გათვალისწინებული სამუშაოების ცვლილებების, პრეტენზიებისა და წახალისების თანხებს.

საკონტრაქტო ამონაგების აღიარება ანგარიშგებაში წარმოებს კონტრაქტით გათვალისწინებული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების შესრულების სტადიის მიხედვით, რომელიც განისაზღვრება თითოეულ საანგარიშგებო პერიოდში.

საანგარიშგებო თარიღით კონტრაქტის შესრულების სტადიის განსაზღვრისათვის გამოიყენება **პროცენტული შესრულების, ანუ პროპორციულობის მეთოდი,** რომლის არსი მდგომარეობს საანგარიშგებო პერიოდში გაწეული დანახარჯების თანაფარდობის დადგენაში კონტრაქტის იმ საერთო დანახარჯებთან, რომლებიც უკანასკნელი შეფასებით არიან მიღებული.

მაგალითი 21:

სამშენებლო კონტრაქტი გაფორმებულია 3 წლის ვადით ფიქსირებული თანხით 1 000 000 ლარი. მშენებლობის დაწყებიდან 15 თვის შემდეგ დამკვეთმა დაამტკიცა ცვლილება პროექტში და ხელშეკრულების ფასი გაიზარდა 80 000 ლარით. დამკვეთმა საპროექტო დანახარჯების მოცულობა განსაზღვრა 620 000 ლარით. ხარჯთაღრიცხვა პირველი წლის ბოლოს შემოწმდა და საკონტრაქტო დანახარჯები გაიზარდა 30 000 ლარით. პროექტის ცვლილებების შესასრულებლად გაწეული ხარჯები შეთანხმდა დამკვეთთან და შეადგინა 24 000 ლარი. მეორე წლის ბოლოს სამშენებლო მოედანზე გამოუყენებელი იყო 8 000 ლარის სამშენებლო მასალები. პირველ წელს გაწეულმა ფაქტობრივმა ხარჯებმა შეადგინა 170 157 ლარი, ხოლო მეორე წელს – 470 832 ლარი. საანგარიშგებო თარიღით კონტრაქტის შესრულების სტადიის განსაზღვრის პროცენტული შესრულების, ანუ პროპორციულობის მეთოდის გამოყენებით მივიღებთ შემდეგ მონაცემებს:

№	მაჩვენებლები	I წ.	II წ.	III წ.
1	კონტრაქტით დადგენილი შემოსავლის თავდაპირველი თანხა	1 000 000	1 000 000	1 000 000
2	ცვლილება	–	80 000	
3	საერთო საკონტრაქტო შემოსავალი ცვლილების გათვალისწინებით	1 000 000	1 080 000	1 080 000
4	საერთო საკონტრაქტო ხარჯები ცვლილების გათვალისწინებით	650 000	674 000	674 000
5	გაანგარიშებითი მოგება კონტრაქტით	350 000	406 000	406 000
6	საანგარიშგებო თარიღამდე გაწეული ხარჯები	170 157	470 832	674 000
7	მ.შ. გამოუყენებელი მასალების ღირებულება (აკლდება)	–	8 000	–
8	კონტრაქტის შესრულების პროცენტი (სტ6 - სტ7) : სტ4 x 100%	26	68	100
9	შემოსავალი კონტრაქტის შესრულების დასაწყისიდან (სტ3Xსტ8)	260 000	734 400	1 080 000

ფინანსურ ანგარიშგებაში აისახება შესაბამისი პერიოდის ჯამობრივი მაჩვენებლები, რომლებსაც ზემოთ განხილული მაგალითის მიხედვით შეადგენენ:

	I წლის ანგარიშგებით	II წლის ანგარიშგებით	III წლის ანგარიშგებით	სულ
შემოსავალი	260 000	474 400 (734 400 - 260 000)	345 600 (1 080 000 – 734 400)	1 080 000
ხარჯები	170 157	292 675 (470 832 – - 170 157 - 8 000)	195 168 (674 000 – - 470 832 – 8 000)	674 000
მოგება	89 843	181 725	150 432	406 000

კონტრაქტიდან ამონაგების ბუღალტრულად ასახვისათვის შედგება გატარება (პირველი წლის მონაცემებით):

დებეტი 1410 „მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან“ – 260 000 ლარი

კრედიტი 6110 „შემოსავალი რეალიზაციიდან“ – 260 000 ლარი.

შემოსაელების დარიცხვით აღიარდა მოთხოვნა დამკვეთის მიმართ, რომელიც დაიფარება თანხების შემოსვლის კვალობაზე.

სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების რეალიზაციიდან მიღებული ამონაგები მენარდის და ქვემენარდის ბუღალტრულ აღრიცხვაში ასე აისახება:

მენარდის მიერ ობიექტის მთლიანად რეალიზაცია

დებეტი	კრედიტი	ოპერაციის შინაარსი
1200	3120	მიღებულია ავანსები
1630	3110	მიღებულია სამუშაოები ქვემენარდისგან
3340	3110	გათვალისწინებულია გადახდილი დღგ
1630	1620, 3110, 3130, 3190	გაანგარიშებულია დანახარჯები საკუთარი ძალებით შესრულებულ სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოებზე
3120	6110	წარდგენილია დამკვეთისათვის სანგარიშსწორებო დოკუმენტები შესრულებულ სამშენებლო სამუშაოებზე
3120	3330	დარიცხულია დღგ დამკვეთისათვის გადაცემული ობიექტის მიხედვით
7210	1630	ჩამოწერილია დამკვეთზე რეალიზებული სამუშაოების ღირებულება
3110	1200	ანაზღაურებულია ქვემენარდის სამუშაოები
3330	3340	ქვემენარდისთვის გადახდილი დღგ-ით შემცირებულია ბიუჯეტის კუთვნილი დღგ-ს გადახდის ვალდებულება
6110	5330	ასახულია შედეგი რეალიზაციიდან
5330	7210	ასახულია შედეგი ხარჯებიდან

დამკვეთის მიერ მენარდისათვის თანხების ავანსად გადარიცხვა თავისი შინაარსით წარმოადგენს შესაბამისი მოცულობის სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების შესრულების ვალდებულებას და ბუღალტრულად აისახება, როგორც კრედიტორული დავალიანება. შემოსავლების დარიცხვის შესაბამისად შემცირდება დამკვეთისაგან ავანსად მიღებული თანხებით წარმოქნილი ვალდებულება, რაც აისახება გატარებით (თუ დამკვეთს პირველ წელს გადმორიცხული ჰქონდა ავანსი):

დებეტი 3120 „მიღებული ავანსები“

თუ მიღებული ავანსებიდან მენარდე ქვემენარდეებს ურიცხავს ფულად საშუალებებს, თავისთან აღრიცხვაში ეს თანხები უნდა ასახოს როგორც გაცემული ავანსები.

საგადასახადო გამოქვითვები წარმოებს გამყიდველების მიერ დღგ-ის გადამხდელისათვის გამოწერილი ანგარიშ-ფაქტურების საფუძველზე. შესაბამისად, ქვემენარდეების მიერ შესრულებულ და მენარდის მიერ ანაზღაურებულ სამუშაოებზე გადახდილი დღგ-ის თანხები ექვემდებარება გამოქვითვას (ჩათვლას) მენარდესთან საანგარიშო პერიოდში ბიუჯეტში შესატანი დღგ-ის გაანგარიშებისას. თუ ქვემენარდის მიერ სამუშაოები შესრულებულია, მაგრამ ანაზღაურებული არ არის, ასეთი სამუშაოების მიხედვით გადასახდელი დღგ-ის თანხა ექვემდებარება მენარდის მიერ გადახდას ქვემენარდეებისთვის სამუშაოების ანაზღაურების შემდეგ.

როგორც ზემოთ აღინიშნა, სამშენებლო და სპეციალიზებული სამუშაოების შესრულებისათვის (მაგალითად, ლიფტების ან სანტექნიკური მოწყობილობის გამართვისათვის) მენარდეს შეუძლია თავისი ვალდებულებების შესასრულებლად მოიზიდოს სხვა პირები — ქვემენარდეები.

მენარდე ქვემენარდეების მიმართ ასრულებს დამკვეთის ფუნქციას.

სამშენებლო ნარდობის ხელშეკრულებით შესაძლებელია გათვალისწინებული იყოს, რომ მშენებლობის მთლიანად ან ნაწილობრივ უზრუნველყოფას ახორციელებს დამკვეთი. მენარდე ვალდებულია დამკვეთის მასალები გამოიყენოს ყაირათიანად და სამუშაოს დამთავრების შემდეგ წარუდგინოს დამკვეთს ანგარიში მასალების გახარჯვის შესახებ, აგრეთვე დაუბრუნოს მონარჩენი მასალა ან დამკვეთის თანხმობით მათი ღირებულებით შეამციროს სამუშაოს ღირებულება.

გადასამუშავებლად გადაცემულ მასალებზე საკუთრების უფლება რჩება დამკვეთზე. ამ შემთხვევაში მასალები

უნდა აღრიცხოს, როგორც გადმოცემული. გადმოცემულად ითვლება მასალები, რომლებიც მიიღება მათი ღირებულების ანაზღაურების გარეშე და ექვემდებარება გადამუშავებას.

სამშენებლო მასალების გადაცემა უნდა გაფორმდეს შესაბამისი ზედნადებებით და იმაზე მითითებით, რომ ეს არის გადასამუშავებლად გადაცემული მასალები. ქვემენარდე ადგენს ანგარიშს გახარჯული მასალების შესახებ. გამოუყენებელი მასალების ნარჩენს ქვემენარდე ან უბრუნებს მენარდეს, ან მათი ღირებულებით ამცირებს შესრულებული სამუშაოებისათვის გადასახდელ თანხას, რადგან აღნიშნულ მასალებზე იღებს საკუთრების უფლებას.

რამდენადაც სამშენებლო მასალების რეალიზაციის ოპერაციები არ ხდება, დამკვეთს არ წარმოეშობა დაბეგვრის დამატებითი ობიექტები.

განვიხილოთ გადასამუშავებლად გადაცემული მასალების ოპერაციების ასახვა მენარდისა და ქვემენარდის ბუღალტრულ აღრიცხვაში.

გადასამუშავებლად გადაცემული მასალების ანალიზური აღრიცხვა ქვემენარდის მიერ წარმოებს დამკვეთების, დასახელებების, რაოდენობისა და ღირებულების, აგრეთვე შენახვისა და გადამუშავების ადგილების მიხედვით. ასეთ მასალებს ქვემენარდე აღრიცხავს ცალკე არასაბალანსო ანგარიშზე „გადასამუშავებლად მიღებული მასალები“.

დამკვეთი გადასამუშავებლად გადაცემულ მასალებს აღრიცხავს მშენებლობის მთელი დროის განმავლობაში 1610 ანგარიშის ქვეანგარიშზე „გადასამუშავებლად გადაცემული მასალები“. მშენებლობის დამთავრების შემდეგ გადამუშავებაზე დანახარჯების და მასალების ღირებულებით იზრდება მშენებლობის ობიექტის თავდაპირველი ღირებულება ან მცირდება მენარდის მიერ შესრულებული სამშენებლო სამუშაოების თვითღირებულება.

მენარდე აწარმოებს შემდეგ ბუღალტრულ ჩანაწერებს:

დებეტი	კრედიტი	ოპერაციის შინაარსი
1620	3110	ასახულია მასალების შეძენა
3340	3110	ასახულია მასალების შეძენისას გადახდილი დღგ
3110	1200	ანაზღაურებულია დავალიანება მასალების მომწოდებლების მიმართ
1621	1620	ასახულია გადასამუშაებლად გადაცემული მასალების სააღრიცხვო ღირებულება
1630	3110	ასახულია ქვენარდობის სამუშაოების ღირებულება გადასამუშაებლად გადაცემული მასალების ღირებულების გარეშე
3340	3110	ასახულია დღგ იმ მასალების გადამუშაების მიხედვით საშენებლო სამუშაოების ღირებულებიდან, რომლებიც არ გადადის ქვემენარდის საკუთრებაში
1630	1621	ჩამოწერილია გადასამუშაებლად გადაცემული მასალების სააღრიცხვო ღირებულება (რომლებიც არ გადადის ქვემენარდის საკუთრებაში) მშენებლობის მზა ობიექტის მიღებისას
1620	1621	ასახულია მენარდისაგან მიღებული და დაბრუნებული მასალების ღირებულება

როგორც ჩანაწერებიდან ჩანს, მასალების გადასამუშაებლად გადაცემა არ განიხილება როგორც მათი რეალიზაცია.

მაგალითი 22:

მენარდესა და ქვემენარდეს შორის დადებული ხელშეკრულებით, სამშენებლო მასალების შეძენა და ქვემენარდისათვის გადაცემა დაევალა მენარდეს, რომელმაც მომწოდებლისაგან შეიძინა და ქვემენარდეს გადასცა 118 000 ლარის (მათ შორის დღგ 18% – 18 000 ლარი) სამშენებლო მასალები. მენარდის აღრიცხვაში ეს სამეურნეო ოპერაციები ასე აისახება:

დებეტი	კრედიტი	თანხა, ლარი	ოპერაციის შინაარსი
1620	3110	100 000	შეძენილია მასალები ქვემენარდისათვის გადასამუშავებლად გადასაცემად (დღგ-ის გარეშე)
3340	3110	18 000	ასახულია მასალების შეძენისას გადახდილი დღგ
3110	1200	118 000	ანაზღაურებულია დავალიანება მასალების მომწოდებლების მიმართ
1621	1620	100 000	ასახულია გადასამუშავებლად გადაცემული მასალების ღირებულება

ქვემენარდემ გადასამუშავებლად მიღებული მასალების ალრიცხვა უნდა აწარმოოს შემდეგნაირად:

დებეტი	კრედიტი	ოპერაციის შინაარსი
1630	1620, 3110, 3190, 3130	ასახულია დანახარჯები ქვენარდობის სამუშაოთა შესრულებაზე
1410	6110	ასახულია ამონაგები ქვენარდობის სამუშაოთა შესრულებიდან (გადასამუშავებლად მიღებული მასალების ღირებულების გარეშე)
1410	3330	ასახულია დავალიანება დღგ-ის მიხედვით ამონაგებიდან
7210	1630	ჩამოწერილია მიწოდებული სამუშაოს ღირებულება
6110	5330	განსაზღვრულია ფინანსური შედეგი
5330	7210	განსაზღვრულია ფინანსური შედეგი
5330	3310	ასახულია გადასახდელი მოგების გადასახადი
1200	1410	დაუარულია მასალების გადამუშავებასთან დაკავშირებული მომსახურების დებიტორული დავალიანება

მაგალითი 23:

სამშენებლო კომპანიამ-ქვემენარდემ მენარდისაგან (დამკვეთი) მიიღო 118 000 ლარის სამშენებლო მასალები (მათ შორის დღგ (18%) – 18 000 ლარი) და მათ იყენებს სამშენებლო სამუშაოების ჩატარებისას. მხარეებს შორის შეთანხმებული სამუშაოების ღირებულება 35 400 ლარის ტოლია (მათ შორის დღგ (18%) – 5400 ლარი). მასალების მიღება გაფორმებულია შემოსავლის ორდერით, რომელშიც მითითებულია: „მასალები შემოსულია დამკვეთისაგან გადასამუშავებლად". ქვემენარდის ალრიცხვაში კეთდება შემდეგი ჩანაწერები:

დებეტი	კრედიტი	თანხა, ლარი	ოპერაციის შინაარსი
1630	3110, 3130	20 000	ასახულია დანახარჯები ობიექტის მშენებლობაზე გაწეულ მომსახურებაზე
1410	6110	30 000	ასახულია ობიექტის მშენებლობაზე მხარეებს შორის შეთანხმებული მომსახურების ღირებულება (დღგ-ის ჩათვლით)
1410	3330	5 400	ასახულია დღგ გაწეული მომსახურების ღირებულებიდან
7210	1630	20 000	ჩამოწერილია რეალიზაციაზე ფაქტიური დანახარჯები, დაკავშირებული დამკვეთისათვის მომსახურების გაწევაზე
1200	1410	35 400	დამკვეთის მიერ ფაქტიურად ანაზღაურებულია გაწეული მომსახურების ღირებულება

ამრიგად, გადასამუშავებლად მიღებული მასალების აღრიცხვა მენარდესთან ან ქვემენარდესთან დამკვეთის მიერ სამშენებლო სამუშაოების მიღების (მზა პროდუქციის გადაცემის) მომენტამდე წარმოებს ორმაგი ჩაწერის გარეშე ბალანსგარეშე ანგარიშზე. ნედლეულისა და მასალების ანალიზური აღრიცხვა მოცემულ ანგარიშზე ხორციელდება დამკვეთების, ფასეულობების სახეების და ხელშეკრულებებში გათვალისწინებული შეფასებების მიხედვით.

საყურადღებოა, რომ მენარდის მიერ ქვემენარდისთვის ცალკე ხელშეკრულების საფუძველზე სამშენებლო მასალების რეალიზაციის შემთხვევაში, მენარდის აღრიცხვაში მასალების გადაცემა აისახება შემდეგი გატარებით:

1) ასახულია სამშენებლო მასალების მიწოდება ხელშეკრულების ფასებით:

დებეტი 1410 „მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან"
კრედიტი 6110 „შემოსავალი რეალიზაციიდან"

2) ასახულია დღგ რეალიზებული სამშენებლო მასალების მიხედვით:

დებეტი 1410 „მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან"
კრედიტი 3330 „გადასახდელი დღგ"

3) ჩამოწერილია სამშენებლო მასალები შეძენის თვითღირებულებით:

დებეტი 7210 „გაყიდული საქონელი"
კრედიტი 1620 „ნედლეული და მასალები"

4) აღრიცხულია შემოსავალი სამშენებლო მასალების რეალიზაციიდან:

დებეტი 6110 „შემოსავალი რეალიზაციიდან"
კრედიტი 5330 „საანგარიშგებო პერიოდის მოგება-ზარალი"

5) აღრიცხულია ხარჯები სამშენებლო მასალების რეალიზაციიდან:

დებეტი 5330 „საანგარიშგებო პერიოდის მოგება-ზარალი"
კრედიტი 7210 „გაყიდული საქონელი"

ნ) ჩათვლილია ქვემენარდის დავალიანება სამშენებლო მასალებისათვის:

დებეტი 3110 „მოწოდებიდან და მომსახურებიდან წარმოქმნილი ვალდებულებები“
კრედიტი1410 „მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან“.

მაგალითი 24:

მენარდემ სამშენებლო სამუშაოების შესასრულებლად მოიზიდა ქვემენარდე. ცალკე ხელშეკრულების შესაბამისად მენარდემ ქვემენარდეს იანვარში მიაწოდა 118 000 ლარის სამშენებლო მასალები (მათ შორის დღგ (18%) — 18 000 ლარი). ამასთან, მასალების თვითღირებულება მენარდესთან შეადგენს 90 000 ლარს. ქვენარდობის ხელშეკრულების თანახმად, ქვემენარდემ აპრილში შეასრულა 1 180 000 ლარის (მათ შორის დღგ — 180 000 ლარი) სამშენებლო სამუშაოები, ხოლო მენარდემ სამუშაოების ღირებულებაში გაითვალისწინა ქვემენარდისათვის მიწოდებული მასალების ღირებულება. მენარდის ალრიცხვაში მოცემული სამეურნეო ოპერაციები შემდეგნაირად აისახება:

იანვარი

დებეტი	კრედიტი	თანხა, ლარი	ოპერაციის შინაარსი
1410	6110	100 000	ასახულია მასალების მიწოდება
1410	3330	18 000	ასახულია დღგ მიწოდებული საქონლის ღირებულებიდან
7210	1620	90 000	ჩამოწერილია სამშენებლო მასალების შეძენის ღირებულება (დღგ-ის გარეშე)
6110	5330	100 000	ასახულია შემოსავალი მასალების რეალიზაციიდან
5330	7210	90 000	ასახულია ხარჯი მასალების რეალიზაციიდან

აპრილი

დებეტი	კრედიტი	თანხა, ლარი	ოპერაციის შინაარსი
1630	3110	1 000 000	ასახულია სამუშაოთა ღირებულება
3340	3110	180 000	ასახულია დღგ შესრულებული სამუშაოების მიხედვით
3110	1410	118 000	ჩათვლილია ქვემენარდის დავალიანება მასალებისთვის
3330	3340	18 000	[illegible]ებულია ჩათვლაზე დღგ შესრულებული და ანაზღაურებული სამუშაოების მიხედვით

აპრილში მენარდე-დამკვეთმა და ქვემენარდემ შეადგინეს აქტი შემხვედრი დავალიანების ურთიერთჩათვლის შესახებ. ბარტერული ოპერაციებისგან განსხვავებით, რომელშიც გაცვლის პირობები ხელშეკრულებით არის გათვალისწინებული, ურთიერთჩათვლა ხდება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 202-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად და ითვლება ანაზღაურებად (ხარჯად). ურთიერთმოთხოვნათა ჩათვლის შემდეგ მენარდეს უფლება აქვს გამოიყენოს დღგ-ის ჩათვლა ქვემენარდის მიერ შესრულებული სამუშაოების ჩათვლილი ღირებულების მიხედვით.

სამშენებლო კომპანიებში, რომლებიც შემოსავლების და ხარჯების აღსარიცხავად ძირითადად დარიცხვის მეთოდს იყენებენ, ფრიად აქტუალურია შემოსავლის მიღების მომენტის განსაზღვრის საკითხი, რადგან მიწოდებული საქონელი ან/და გაწეული მომსახურება შეიძლება ანაზღაურდეს არა მარტო ფულადი საშუალებებით, არამედ დებიტორული დავალიანების დაფარვის არაფულადი საშუალებებითაც. ანგარიშსწორების არაფულადი საშუალებების გამოყენებისას საგადასახადო მიზნებისათვის შემოსავლის მიღების მომენტს წარმოადგენს:

- ბარტერის (გაცვლის) დროს – ხელშეკრულების მიხედვით საქონლის მიღების მომენტი, რომელიც განისაზღვრება მოცემულ საქონელზე საკუთრების უფლების გადაცემის მომენტით;
- ანგარიშსწორებაში თამასუქების გამოყენებისას – მესამე პირის (გარიგებაში არამონაწილის) თამასუქის მიღების მომენტი ან თამასუქის დაფარვის მომენტი (იმ შემთხვევაში, თუ გამყიდველს გადაეცა მყიდველის თამასუქი);
- ურთიერთჩათვლის დროს – ურთიერთჩათვლის და, შესაბამისად, ურთიერთდავალიანების დაფარვის, აქტის ხელმოწერის მომენტი.

სამშენებლო ნარდობის ხელშეკრულების შესრულების ერთ-ერთ მნიშვნელოვან ეტაპს წარმოადგენს მენარდის მიერ შესრულებული სამუშაოების შედეგების ჩაბარება და მისი მიღება დამკვეთის მიერ, რაც ფორმდება ორივე მხარის მიერ ხელმოწერილი აქტებით. დამკვეთი ახორ-

ციელებს სამშენებლო ნარდობის ხელშეკრულების მიხედვით შესრულებული სამუშაოების მთელი მოცულობის მიღებას ან, თუ ეს გათვალისწინებულია ხელშეკრულებით, – შესრულებული სამუშაოების ეტაპის მიღებას. ამასთან, დამკვეთი, სამუშაოთა ცალკეული ეტაპის შედეგის წინასწარ მიღებით, თავის თავზე იღებს ქონების დაზიანების ან დაღუპვის შედეგების რისკს. თუ ხელშეკრულებით არ არის გათვალისწინებული სამუშაოების ეტაპობრივი მიღება, მაშინ, მიუხედავად მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმებისა და მენარდის ბუღალტრულ აღრიცხვაში სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოთა რეალიზაციიდან შემოსავლის აღიარებისა, ქონების დაზიანების ან დაღუპვის შემთხვევაში პასუხისმგებლობა მაინც მენარდეს ეკისრება.

ობიექტის მთლიანად ჩაბარებისას ბუღალტრულ აღრიცხვაში ხდება დაუმთავრებელი წარმოების ნაშთების გადიდება ხელშეკრულების მიხედვით სამუშაოების დაწყებიდან მათ დამთავრებამდე და აქტით დამკვეთისათვის ჩაბარებამდე. მენარდის დაუმთავრებელი წარმოების მოცულობაში შედის აგრეთვე ქვენარდობის სამუშაოები, რომლებიც გაფორმებულია როგორც დასრულებული ქვენარდობის ხელშეკრულებათა შესაბამისად. მოცემული სამუშაოები ბუღალტრულ აღრიცხვაში აისახება შემდეგი გატარებით:

დებეტი 1630, ქვეანგარიში „ქვემენარდეების მიერ შესრულებული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები“

დებეტი 3340 „გადახდილი დღგ ქვენარდობის სამუშაოების მიხედვით“

კრედიტი 3110, ქვეანგარიში „ანგარიშსწორებანი ქვემენარდეებთან“.

დამკვეთისაგან თანხების მიღება აისახება შემდეგი გატარებით:

დებეტი 1200 „ფული საბანკო ანგარიშებზე“

კრედიტი 1410, ქვეანგარიში „მოთხოვნები მიწოდებიდან და მომსახურებიდან“

თუ ხელშეკრულების პირობებით გათვალისწინებულია ობიექტის ეტაპობრივი ჩაბარება მასზე საკუთრების უფლების გადაცემის გარეშე, მაშინ ასეთი გადაცემა არ წარმოადგენს რეალიზაციას. შესაბამისად, ბუღალტრულ აღრიცხვაში ადგილი არ ექნება დაუმთავრებელი წარმოების ნაშთების შემცირებას.

მშენებლობის ან საპროექტო სამუშაოს დამთავრების შემდეგ ეტაპების ღირებულების დამკვეთის მიერ ანაზღაურებული ნაწილი ჩამოიწერება 3120 „მიღებული ავანსები" ანგარიშის დებეტში, ხოლო აუნაზღაურებელი ნაწილი – 1410 ანგარიშზე.

მაგალითი 25:

მენარდემ დამკვეთთან დადო ხელშეკრულება რამდენიმე ობიექტზე სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების შესრულებაზე. სამშენებლო პროდუქციაზე საკუთრების უფლების შემსრულებლიდან დამკვეთზე გადასვლის მომენტს წარმოადგენს ობიექტების ექსპლუატაციაში მიღება. ასაშენებელი ობიექტებიდან ერთ-ერთი პირველი რიგის მნიშვნელობისაა სასაწყობო ნაგებობა. დამატებითი ხელშეკრულება ობიექტის სახელშეკრულებო ღირებულებაში გამოყოფს სამუშაოების ორ ეტაპს. პირველი ეტაპის სახელშეკრულებო ღირებულებაა 212 000 ლარი, მეორე ეტაპისა – 248 000 ლარი. სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების შესრულებისას გამოყენებული მენარდის საბრუნავი სახსრების შევსებისათვის დამკვეთი ხელშეკრულების თანახმად კისრულობს ყოველკვარტალურად ავანსის გადარიცხვას დაგეგმილი შესასრულებელი სამუშაოების სახარჯთაღრიცხვო ღირებულების 90%-ის ოდენობით.

ობიექტის მშენებლობა დაიწყო 2010 წლის აგვისტოში. მენარდე აღრიცხვას აწარმოებს ობიექტების მიხედვით. III კვარტალში მოცემული ობიექტის მიხედვით მიღებულია ავანსი 190 800 ლარი (212 000 ლარი x 90%). ეს ოპერაციები აისახება შემდეგი პროვოდკებით:

• *მიღებულია ავანსი:*

დებეტი 1200, კრედიტი 3120 – 190 800 ლარი

სექტემბერში სამუშაოების პირველი ეტაპი დამთავრდა. შედგა შესრულებული სამუშაოების აქტი, განისაზღვრა თვითღირებულე-

ბა, რომელმაც შეადგინა 169 600 ლარი. ეს ოპერაციები აისახება შემდეგი გატარებებით:

• *შესრულებულია სამუშაოების პირველი ეტაპი:*

დებეტი 1410, კრედიტი 6110 – 179 661 ლარი

• *დარიცხულია დღგ:*

დებეტი 1410, კრედიტი 3330 – 32 339 ლარი

• *ჩამოწერილია თვითღირებულება:*

დებეტი 7210, კრედიტი 1630 – 169 600 ლარი

• *გამოვლენილია ფინანსური შედეგი:*

დებეტი 6110, კრედიტი 5330 – 179 661 ლარი

დებეტი 5330, კრედიტი 7210 – 169 600 ლარი

IV კვარტალში მოცემული ობიექტის მიხედვით დამკვეთმა მენარდის ანგარიშსწორების ანგარიშზე გადარიცხა ავანსი 223 200 ლარი (248 000 ლარი x 90%). ამავე კვარტალში ობიექტი ჩაბარდა დამკვეთს, ხელი მოეწერა აქტს ობიექტის ექსპლუატაციაში შეყვანის შესახებ, მეორე ეტაპის დანახარჯებმა შეადგინა 173 427 ლარი. ეს ოპერაციები აისახება შემდეგი გატარებებით:

• *მიღებულია ავანსი:*

დებეტი 1200, კრედიტი 3120 – 223 200 ლარი

• *ასახულია შესრულებული სამუშაოების ეტაპები:*

დებეტი 1410, კრედიტი 6110 – 210 170 ლარი

• *დარიცხულია დღგ:*

დებეტი 1410, კრედიტი 3330 – 37 830 ლარი

• *ჩამოწერილია თვითღირებულება:*

დებეტი 7210, კრედიტი 1630 – 173 427 ლარი

• *ასახულია ფინანსური შედეგი:*

დებეტი 6110, კრედიტი 5330 – 210 170 ლარი

დებეტი 5330, კრედიტი 7210 – 173 427 ლარი

• *გათვალისწინებულია ორი მიღებული ავანსის თანხა:*

დებეტი 3120, კრედიტი 1410 – 414 000 ლარი.

დამკვეთისათვის მშენებლობის ობიექტის ჩაბარების შედეგად მენარდის მიერ მიღებული ფინანსური შედეგი განისაზღვრება სხვაობით საკუთარი ძალებით შესრულებული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების რეალიზაციიდან ამონაგებსა (სახელშეკრულებო ფასებით, დღგ-ის და სხვა, კანონმდებლობით გათვალისწინებული გამოქვითვების გარეშე) და ობიექტის მშენებლობასა და ჩაბარებაზე გაწეულ დანახარჯებს შორის.

თავი 3. სამშენებლო საქმიანობის დაბეგვრა

სამშენებლო საქმიანობის განმახორციელებელი საწარმოები – სამშენებლო კომპანიები, საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობის მიხედვით იბეგრებიან მოგების, ქონების და დამატებული ღირებულების გადასახადებით, ამასთან, ამავე კოდექსით მათ, როგორც საგადასახადო აგენტებს, ეკისრებათ საშემოსავლო გადასახადის დაკავება გადახდის წყაროსთან.

3.1. მოგების გადასახადი

მოგების გადასახადით დასაბეგრი ობიექტების განსაზღვრისას გადასახადის გადამხდელი ვალდებულია სწორად და დროულად აღრიცხოს შემოსავლები და ხარჯები დოკუმენტურად დადასტურებულ მონაცემთა საფუძველზე და მიაკუთვნოს იმ საანგარიშო პერიოდს, რომელშიც მოხდა მათი მიღება და გაწევა იმგვარად, რომ ცხადად აისახოს დასაბეგრი შემოსავალი (მოგება).

მოგების გადასახადის მიზნებისათვის გადასახადის გადამხდელს შეუძლია შემოსავლებისა და ხარჯების აღსარიცხავად გამოიყენოს საკასო ან დარიცხვის მეთოდი, იმის მიხედვით, თუ რომელ მეთოდს იყენებს ბუღალტრული აღრიცხვისათვის.

საკასო მეთოდით აღრიცხვისას გადასახადის გადამხდელმა შემოსავლები უნდა აღრიცხოს მათი მიღების ან გამოყენებისა და განკარგვის უფლების მოპოვების

მომენტიდან, ხოლო ხარჯები უნდა გამოქვითოს განაღდების შემდეგ (აღნიშნული არ ეხება ამორტიზაციას დაქვემდებარებულ ძირითად საშუალებებს).

საკასო მეთოდით შემოსავლების მიღების მომენტად ითვლება:

• ნაღდი ფულით ანგარიშსწორებისას – ნაღდი ფულის მიღების მომენტი;

• უნაღდო წესით ანგარიშსწორებისას – ფულადი სახსრების ჩარიცხვა ბანკში გადასახადის გადამხდელის საანგარიშსწორებო ანგარიშზე ან სხვა ანგარიშზე, რომლის განკარგვის ან რომლიდანაც ამ სახსრების მიღების უფლება აქვს;

• ფინანსურ ვალდებულებათა გაუქმების ან დაფარვის შემთხვევაში, კერძოდ, ურთიერთჩათვლის დროს – ამ ვალდებულებათა გაუქმების ან დაფარვის მომენტი.

• ფინანსური ვალდებულებების უსრულყოფის მიზნით აღებულ თამასუქზე (ან სხვა საკალო ვალდებულებებზე) – თამასუქის (ან სხვა საკალო ვალდებულებების) სხვა პირისათვის მიწოდების მომენტი, მაგრამ არა უგვიანეს გასანაღდებლად წარდგენის უახლოესი შესაძლებელი მომენტისა. თუ თანხმობა ორივე მხრიდან არ იქნა მიღებული, შემოსავალი საკასო მეთოდის მიხედვით არ ჩაითვლება მიღებულად.

საკასო მეთოდით ხარჯების გაწევის მომენტად ითვლება:

• ნაღდი ფულით ანგარიშსწორებისას – ნაღდი ფულის გადახდის მომენტი;

• უნაღდო წესით ანგარიშსწორებისას – ბანკის მიერ გადასახადის გადამხდელის საბანკო ან სხვა ანგარიშიდან თანხების ჩამოწერის მომენტი;

• ფინანსურ ვალდებულებათა გაუქმების ან დაფარვის შემთხვევაში, კერძოდ, ურთიერთჩათვლის დროს – ამ ვალდებულებათა გაუქმების ან დაფარვის მომენტი;

• საკალო ვალდებულების ან ქონების იჯარით გადაცემასთან დაკავშირებული გადასახდელების მიმართ, თუ საკალო ვალდებულება ან იჯარის ხელშეკრულების ვადა

შოიცავს რამდენიმე საანგარიშო პერიოდს – ფაქტობრივად შადახდილი პროცენტის (იჯარის) თანხა, რომელიც გამოიქვითება საგადასახადო წლის განმავლობაში, წარმოადგენს პროცენტის (იჯარის) იმ თანხას, რომელიც გამოიანგარიშება თითოეულ საანგარიშო პერიოდში დარიცხული ან დასარიცხი თანხის მიხედვით.

საგადასახადო მიზნებისათვის საკასო მეთოდი შეუძლიათ გამოიყენონ მხოლოდ სამშენებლო-სამონტაჟო საქმიანობის განმახორციელებელმა ინდივიდუალურმა მეწარმეებმა, ასევე სოლიდარული პასუხისმგებლობის საზოგადოების ან კომანდიტური საზოგადოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმის მქონე მცირე ზომის სამშენებლო კომპანიებმა (ფირმებმა), რომელთა დასაბეგრი ოპერაციების ბრუნვა საგადასახადო წლის განმავლობაში არ აღემატება 100 ათას ლარს. საკასო მეთოდის გამოყენება ასევე შეუძლიათ ახლად შექმნილ სამშენებლო კომპანიებს (გარდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების და სააქციო საზოგადოებისა), რომლებსაც წინა პერიოდებში ბრუნვა არ ჰქონიათ.

სამშენებლო კომპანიები, რომლებიც შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებების და სააქციო საზოგადოებების ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმით არიან დარეგისტრირებულნი, ასეთები კი უმრავლესობაა, „ბუღალტრული აღრიცხვისა და ანგარიშგების შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, ვალდებულნი არიან ბუღალტრული აღრიცხვა აწარმოონ დარიცხვის მეთოდით. შესაბამისად, ისინი შემოსავლებისა და ხარჯების აღსარიცხავად საკასო მეთოდს ვერ გამოიყენებენ.

დარიცხვის მეთოდით აღრიცხვისას შემოსავლები და ხარჯები აღირიცხება გადასახადის გადამხდელის მიერ შემოსავლების მიღების უფლების მოპოვების და ხარჯების აღიარების მომენტის მიხედვით, შემოსავლების ფაქტობრივად მიღებისა და ხარჯების გაწევის მომენტის მიუხედავად.

გადასახადის გადამხდელის მიერ შემოსავლების (მათ შორის, საჯარიმო სანქციების) მიღების უფლება მოპოვებულად ითვლება, თუ:

• შესაბამისი თანხა ექვემდებარება გადასახადის გადამხდელისათვის გადახდას;

• მან შეასრულა გარიგებით (ხელშეკრულებით) გათვალისწინებული ყველა ვალდებულება.

• მომსახურებისას – გარიგებით (ხელშეკრულებით) გათვალისწინებული მომსახურების გაწევის დამთავრების მომენტი;

• პროცენტის სახით ან ქონების იჯარით გადაცემით შემოსავლის მიღებისას – სავალო ვალდებულების ან იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლის მომენტი.

მაგალითი 26:

დარიცხვის მეთოდით მომუშავე სამშენებლო კომპანიამ 2011 წლის 1 მარტს მაღაზიას ასესხა 50 000 ლარი მარტივი საპროცენტო განაკვეთით იმ პირობით, რომ ეს თანხა მთლიანად დაბრუნდება 2011 წლის 1 სექტემბერს. ყოველი თვის ბოლოს მოხდება წლიური 18% დარიცხვა გადაუხდელ ძირითად თანხაზე. ამგვარად დაგროვილი პროცენტების დაფარვის ვადაც გადის 2011 წლის 1 სექტემბერს. ამდენად, თანხა, რომელიც სამშენებლო კომპანიამ მაღაზიისაგან უნდა მიიღოს, შეადგენს 54 500 ლარს (50 000 ლარი სესხის თანხა და 4 500 ლარი (50000ლარი×18%×6თვე : 12თვე) პროცენტებით მიღებული შემოსავალი). სამშენებლო კომპანია პროცენტის სახით შემოსავლის მიღების უფლებას მოიპოვებს სავალო ვალდებულების ვადის გასვლის მომენტისათვის, ანუ 2011 წლის 1 სექტემბერს.

ხარჯების გაწევის მომენტად ითვლება:

• ყველა შემდეგი პირობის: ა) შესაძლებელია გადასახადის გადამხდელის მიერ ფინანსური ვალდებულების აღების ცალსახად მიჩნევა; ბ) ფინანსური ვალდებულების ოდენობა შეიძლება საკმარისი სიზუსტით შეფასდეს; გ) გარიგების (ხელშეკრულების) ყველა მონაწილემ ფაქტობრივად შეასრულა თავისი ვალდებულება ამ გარიგების (ხელშეკრულების) მიხედვით და სათანადო ანაზღაურება ექვემდებარება აუცილებელ გადახდას – შესრულების მომენტი;

• საავალო ვალდებულების პროცენტის ან იჯარით გაცემული ქონებიდან გადასახდელის გადახდისას – საავალო ვალდებულების ან იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლის მომენტი. თუ საავალო ვალდებულების ან იჯარის ხელშეკრულების ვადა რამდენიმე საანგარიშო პერიოდს მოიცავს, ხარჯები საანგარიშო პერიოდებს შორის ნაწილდება მათი დარიცხვების შესაბამისად.

ფინანსურ ვალდებულებაში იგულისხმება გარიგების (ხელშეკრულების) შედეგად აღებული ვალდებულება, რომლის შესრულების ძალითაც ამ გარიგების (ხელშეკრულების) მეორე მონაწილემ უნდა მიუთითოს ვალდებულების შესაბამისი შემოსავალი ფულადი ან სხვა ფორმით.

თუ გადასახადის გადამხდელი აღრიცხვისას იყენებს დარიცხვის მეთოდს, მაშინ **გრძელვადიანი კონტრაქტის** (საგადასახადო მიზნებისათვის გრძელვადიანად ითვლება სამშენებლო კონტრაქტი, რომელიც არ მთავრდება იმ კალენდარულ წელს, რომელშიც დაიწყო მშენებლობა, გარდა იმ კონტრაქტისა, რომლის დასრულებაც მოსალოდნელია მშენებლობის დაწყებიდან 6 თვის განმავლობაში) მიხედვით შემოსავლები და გამოქვითვები გათვალისწინებული უნდა იქნეს საგადასახადო წლის განმავლობაში პროპორციულად, მათი ფაქტობრივი შესრულების შესაბამისად. გრძელვადიანი კონტრაქტის მიხედვით ფაქტობრივი შესრულების მოცულობა განისაზღვრება საგადასახადო წლის ბოლომდე კონტრაქტის ფარგლებში გაწეული ხარჯების შეპირისპირებით კონტრაქტით გათვალისწინებულ ერთობლივ ხარჯებთან.

მაგალითი 27:

სამშენებლო კომპანია თანახმაა დამკვეთისათვის ააშენოს ობიექტი, რომლის მთლიანი ღირებულება არის 1 800 000 ლარი. პროექტის განხორციელებას 8 თვე დასჭირდება. კომპანიამ მშენებლობა 2010 წლის 1 ივლისს დაიწყო. მისი შეფასებით ობიექტის აშენება სულ უნდა დაჯდეს 1 650 000 ლარი, ამგვარად, საპროგნოზო მოგება ამ პროექტიდან 150 000 ლარი იქნება. 2010 წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით კომპანიას გაწეული აქვს 990 000 ლარის

ოდენობის ხარჯი. ამგვარად, შესრულების მოცულობა 2010 წლისათვის შეადგენს 60%-ს (990 000 : 1 650 000). შესაბამისად, კომპანიამ 2010 წელს შემოსავლად უნდა აღიაროს 1 080 000 ლარი (1 800 000 x 60%), საიდანაც დასაბეგრი მოგება, რომელიც კომპანიამ ამ პროექტზე 2010 საგადასახადო წლისათვის მიიღო, 90 000 ლარის ტოლია (1 080 000 – 990 000).

პრაქტიკაში კონტრაქტით გათვალისწინებული პირობები (მშენებლობის დაწყება-დამთავრების თარიღი, გაწეული ხარჯები და მიღებული შემოსავლები) სხვადასხვა გარემოების გაანგარიშით ხშირად იცვლება. მაგალითად, მშენებლობის ვადა შეიძლება გაჭიანურდეს ცუდი ამინდების გამო (გადაუღებელი წვიმა, ან აუტანელი სიცხე), პროექტით გათვალისწინებული პარამეტრების დაუცველობით გამოწვეული დამატებითი სამუშაოების შესრულების გამო და სხვა მიზეზებით.

მაგალითი 28:

სამშენებლო კომპანია დამკვეთისათვის აშენებს საოფისე შენობას, რომლის მთლიანი ღირებულება არის 800 000 ლარი, სავარაუდო ხარჯი 600 000 ლარი, ხოლო სავარაუდო მოგება – 200 000 ლარი. კონტრაქტის მიხედვით მშენებლობის ხანგრძლივობა არის 10 თვე. მშენებლობა დაიწყო 2010 წლის 1 ოქტომბერს და წლის ბოლომდე შესრულდა 256 000 ლარის სამუშაოები. ცუდი ამინდების გამო მშენებლობა გაჭიანურდა და კონტრაქტით გათვალისწინებული 10 თვის ნაცვლად 12 თვე გაგრძელდა, რამაც მშენებლობის ხარჯი გაზარდა 40 000 ლარით და მთლიანმა ხარჯმა შეადგინა 640 000 ლარი. დაშკვეთმა ნამეტი ხარჯის დაფინანსებაზე უარი განაცხადა, რადგან ცუდი ამინდის გამო მშენებლობის გაჭიანურებას და ამით გამოწვეული ზედმეტი ხარჯის ანაზღაურებას კონტრაქტი არ ითვალისწინებდა. მოცემულ შემთხვევაში, 2010 წლისათვის შესრულების მოცულობა შეადგენს 43%-ს (256 000 : 600 000), შესაბამისად, დასაბეგრი მოგება იქნება 86 000 ლარი (800 000 – 600 000 = 200 000 x 43%).

თუ მშენებლობის კონტრაქტი მოიცავს ერთზე მეტ საგადასახადო წელს, მაგრამ მისი ვადა არ აღემატება 6 თვეს, ამ შემთხვევაში კონტრაქტი არ ითვლება გრძელვა-

დიანად, არ გამოიყენება პროპორციულობის წესი და სამშენებლო კომპანიამ კონტრაქტით მისაღები შემოსავალი მთლიანად უნდა ჩართოს იმ საგადასახადო წლის ერთობლივ შემოსავალში, როცა მოიპოვა ამ შემოსავალზე მოთხოვნის უფლება და ამავე წელს უნდა გამოქვითოს კონტრაქტით გასაწევი მთლიანი ხარჯი.

მაგალითი 29:

სამშენებლო კომპანია დამკვეთისათვის აშენებს საწყობის ნაგებობას, რომლის მთლიანი ღირებულება არის 40 000 ლარი, სავარაუდო ხარჯი 30 000 ლარი, ხოლო სავარაუდო მოგება – 10 000 ლარი. კონტრაქტის მიხედვით მშენებლობის ხანგრძლიობა არის 5 თვე. მშენებლობა დაიწყო 2010 წლის 7 სექტემბერს და წლის ბოლომდე შესრულდა 26 000 ლარის სამუშაოები. მოცემულ შემთხვევაში, კონტრაქტით მისაღები მთლიანი შემოსავალი (40 000 ლარი) სამშენებლო კომპანიამ უნდა ჩართოს 2010 წლის ერთობლივ შემოსავალში და ამავე წელს გამოქვითოს კონტრაქტით გასაწევი მთლიანი ხარჯი (30 000 ლარი).

სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების (სამეურნეო საქმიანობაში გამოყენებული ნედლეულის, მასალების, ნახევარფაბრიკატების, მარაგ-ნაწილების, ტარას, მზა პროდუქციის) აღრიცხვისას გადასახადის გადამხდელი ვალდებულია წარმოებული ან შეძენილი საქონლის ღირებულება ასახოს ამ საქონლის წარმოებაზე გაწეული ხარჯების (გარდა საამორტიზაციო ანარიცხებისა) ან შეძენის ფასად. ამასთან, გადასახადის გადამხდელის მიერ საქონლის ღირებულებაში შეიტანება მისი შენახვისა და ტრანსპორტირების ხარჯები და არ შეიტანება გადახდილი დღგ-ის და აქციზის თანხები.

მაგალითი 30:

საწარმო აწარმოებს აგურს. აგურის წარმოებისათვის საჭირო სხვადასხვა ნედლეული საწარმომ შეიძინა სხვადასხვა წყაროდან, რისთვისაც გადაიხადა 150 000 ლარი. ნედლეულის შეძენის ადგ-

ილიდან წარმოების ადგილამდე გადატანისათვის გადაიხადა 100 ლარი. საწარმოში მოტანამდე მასალების შენახვის ხარჯებმა შეადგინა 75 ლარი. საწარმოს მიერ გამოყენებული ნედლეულის ღირებულებაში შეიტანება ნედლეულის შესაძენ ფასს პლუს ტრანსპორტირების ხარჯები და პლუს შენახვის ხარჯები: 150 000 ლარი + 100 ლარი + 75 ლარი = 150 175 ლარი.

გადასახადის გადამხდელს უფლება აქვს დეფექტური ან მოძველებული და მოდიდან გამოსული საქონელი, რომლის რეალიზაციაც შეუძლებელია მის წარმოებაზე გაწეულ ხარჯებზე ან შეძენის ფასსზე მეტ ფასად, შეაფასოს ამ საქონლის შესაძლო სარეალიზაციო ფასით.

მაგალითი 31:

გადასახადის გადამხდელი ამზადებს აგურს. წლის პირველი თვის მეორე დეკადაში მან გამოუშვა 300 ლარად ღირებული 1 000 ცალი აგური, თითო აგური 0,3 ლარად. გადაზიდვის დროს 100 ცალი აგური დაიმტვრა. დამტვრეულ აგურს ღირებულება არ გააჩნია. გადასახადის გადამხდელს უფლება აქვს ჩამოწეროს 30 ლარი სასაქონლო-მატერიალური მარაგიდან (100 x 0,3), ვინაიდან დამტვრეული აგურიდან მიღებული სარეალიზაციო თანხა 0 ლარის ტოლია, და ამგვარად ასახოს ის დაკლება, რომელსაც ადგილი ექნება საქონლის ფაქტობრივი გასაღების შემთხვევაში.

ყადაგასული ან/და გამოსაყენებლად ან შემდგომი მიწოდებისათვის უვარგისი სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობის ჩამოწერისას გადასახადის გადამხდელმა საგადასახადო ორგანოს უნდა შეატყობინოს ასეთი ჩამოწერის (სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობის სახეობის, რაოდენობისა და ღირებულების მითითებით) შესახებ.

მაგალითი 32:

სამშენებლო კომპანიას საწყობში სახურავიდან წვიმის წყლის ჩასვლის გამო გაუფუჭდა მშენებლობისათვის განკუთვნილი 100 ტომარა ცემენტი. მოცემულ შემთხვევაში, გაფუჭებული ცემენტის

ჩამოწერის მიზნით, სამშენებლო კომპანიამ უნდა შეავსოს „სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ჩამოწერის დოკუმენტი“, რომელშიც მიუთითებს სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობის დასახელებას (ცემენტი და მისი მარკა), ზომის ერთეულს (50 კილოგრამიანი ტომარა), რაოდენობას (100 ტომარა = 5 000კგ), ერთეულის ფასს (1 ტომარა = 12 ლარი), გაფუჭებული საქონლის მთლიან ფასს (1 200 ლარი = 100 x 12), გაუვარგისების მიზეზს (გაფუჭდა წყლისგან). დოკუმენტის გაფორმების მიზნით, სამშენებლო კომპანიამ წერილობითი ან ელექტრონული განცხადებით უნდა მიმართოს საგადასახადო ორგანოს ცემენტის ადგილმდებარეობის მიხედვით და განცხადებას უნდა დაურთოს აღნიშნული დოკუმენტი. საგადასახადო ორგანო ვალდებულია განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტის მიღებიდან არაუგვიანეს 3 სამუშაო დღისა გამოსცეს ბრძანება „სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების ჩამოწერის დოკუმენტის შედგენის და საგადასახადო ორგანოს მიერ მისი დადასტურების შესახებ“.

საქონლის რეალიზაციისას გადასახადის გადამხდელს უფლება აქვს სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობის აღსარიცხაოდ გამოიყენოს ერთ-ერთი შემდეგი მეთოდი:

ა) ინდივიდუალური აღრიცხვის მეთოდი;

ბ) საშუალო შეწონილი შეფასების მეთოდი;

გ) მეთოდი **Fifo (First In, First Out)**.

Fifo მეთოდის მიხედვით საანგარიშო პერიოდში პირველ რიგში რეალიზებულად ითვლება ის საქონელი, რომელიც საანგარიშო პერიოდის დასაწყისისათვის მიკუთვნებულია სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობას, ხოლო შემდეგ რეალიზებულად – ის საქონელი, რომელიც წარმოებულია (შეძენილია) საანგარიშო პერიოდის განმავლობაში, მისი წარმოების (შეძენის) დროის მიხედვით.

მაგალითი 33:

საწარმომ 2011 წლის 1 აპრილს შემდეგი რეალიზაციის მიზნით შეიძინა სამშენებლო მასალა 1 000 ერთეულის ოდენობით, თითო 3 ლარად, 4 აპრილს შეიძინა იმავე სახის საქონელი 500 ერთეულის ოდენობით, თითო 3,5 ლარად, ხოლო 6 მაისს იგივე საქონელი – 1000 ერთეული, თითო 3,8 ლარად. იმავე წლის 1 ივნისს

საწარმომ გაყიდა საქონლის 1 800 ერთეული, თითო 4 ლარად. Fifo მეთოდის მიხედვით პირველ რიგში გასულად ითვლება პირველად შემოსული საქონელი, ამიტომ რეალიზებული საქონლის თვითღირებულება იქნება 5 890 ლარი (1 000 x 3 + 500 x 3,5 + 300 x 3,8).

საშუალო შეწონილი შეფასების მეთოდის მიხედვით ხდება საქონლის ერთეულის შეწონილი ღირებულების გამოყვანა და მხოლოდ ამის შემდეგ მიკუთვნება რეალიზებული საქონლის ღირებულებაზე.

მაგალითი 34:

პირობები იგივეა, რაც 33-ე მაგალითში, იმ განსხვავებით, რომ შეფასება ხდება საშუალო შეწონილი მეთოდით. მოცემულ შემთხვევაში, საქონლის ერთეულის საშუალო შეწონილი ღირებულება იქნება 3,42 ლარი (1 000 x 3 + 500 x 3,5 + 1 000 x 3,8) : 2 500, ხოლო გაყიდული საქონლის თვითღირებულება – 6 156 ლარი (1 800 x 3,42).

დასაბეგრი შემოსავლის (მოგების) განსაზღვრისას საანგარიშო პერიოდის დასაწყისისათვის არსებული სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობის ღირებულება აკლდება, ხოლო საანგარიშო პერიოდის ბოლოსათვის არსებული სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობის ღირებულება ემატება ერთობლივ შემოსავალს.

შემოსავლის განაწილების ხერხი მიეთითება საწარმოს საარიცხვო პოლიტიკაში. ამასთან, გაწეული ხარჯების მიკუთვნება მიმდინარე საანგარიშო (საგადასახადო) პერიოდზე ხორციელდება საგადასახადო კოდექსით დადგენილი წესით.

მაგალითი 35:

სამშენებლო კომპანიამ ააშენა შენობა და მაშინვე დაიწყო მისი გამოყენება ისე, რომ არ დაარეგისტრირა მასზე საკუთრების უფლება. მოცემულ შემთხვევაში კომპანიას უფლება აქვს ერთობლივი შემოსავლიდან გამოქვითოს მშენებლობაზე გაწეული დანახარჯები იმ საანგარიშო პერიოდში (წელს), რომელშიც დაი-

წყო შენობის გამოყენება. ის გარემოება, რომ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლება არ არის დარეგისტრირებული, არ არის გადამწყვეტი ამ ქონებაზე გაწეული ხარჯების ერთობლივი შემოსავლიდან გამოქვითვისთვის. მთავარია, ეს ხარჯები იყოს დასაბუთებული და დოკუმენტურად დადასტურებული.

მოგების გადასახადის დასაბეგრი სიდიდის გამოთვლისას პრაქტიკაში ყველაზე დიდ გაუგებრობებს და სირთულეებს იწვევს ერთობლივი შემოსავლიდან გამოსაქვითი ხარჯების სწორად განსაზღვრის საკითხები. ეს გამოწვეულია იმით, რომ გამოსაქვით ხარჯებს საგადასახადო კანონმდებლობა ცალსახად არ განსაზღვრავს, რადგან ეს შეუძლებელია ბიზნესის განსხვავებულობის გამო. საგადასახადო კოდექსი ადგენს სამართლებრივ ნორმებს, რომელთა მიხედვით საანგარიშო პერიოდში გაწეული ხარჯებიდან ზოგიერთი ხარჯი გამოიქვითება სრულად, ზოგიერთი – ნაწილობრივ (შეზღუდულად), ხოლო ზოგიერთი საერთოდ არ ექვემდებარება გამოქვითვას.

ერთობლივი შემოსავლიდან სრულად გამოიქვითება დოკუმენტურად დადასტურებული ყველა ის ხარჯი, რომელიც დაკავშირებულია მის მიღებასთან, გარდა იმ ხარჯებისა, რომლებიც საგადასახადო კოდექსის თანახმად გამოქვითვას არ ექვემდებარება.

ძირითად საშუალებათა შეძენის, დადგმისა და სხვა კაპიტალიზებადი ხარჯები გამოიქვითება ეტაპობრივად, ამორტიზაციის ანარიცხების სახით, გარდა საამორტიზაციო ანარიცხების სრული გამოქვითვის უფლების გამოყენების შემთხვევისა.

ერთობლივი შემოსავლიდან არ გამოიქვითება:

– ის ხარჯები, რომლებიც დაკავშირებული არ არის ეკონომიკურ საქმიანობასთან, გარდა საწარმოს მიერ საქველმოქმედო ორგანიზაციებზე დაწესებული ლიმიტის ფარგლებში გაცემული შეწირულობის თანხისა;

– გართობაზე გაწეული ხარჯები. აღნიშნული მოთხოვნა არ გამოიყენება იმ გადასახადის გადამხდელის მიმართ, რომელიც ეწევა გართობითი ხასიათის სამეწარმეო

საქმიანობას, თუ ხარჯები გაწეულია ასეთი საქმიანობის ფარგლებში;

– მოგების გადასახადის ან საშემოსავლო გადასახადის გადახდისაგან განთავისუფლებული შემოსავლების მიღებასთან დაკავშირებული ხარჯები;

– იმ საქონელზე/მომსახურებაზე გაწეული ხარჯი, რომელიც მოგების გადასახადის მიზნებისათვის არ ითვლება მიწოდებად, გარდა სახელმწიფოსათვის ან/და ადგილობრივი თვითმმართველობისათვის საქონლის უსასყიდლოდ გადაცემაზე ან/და მომსახურების უსასყიდლოდ გაწევაზე გაწეული ხარჯისა;

– მიკრო ბიზნესის სტატუსის მქონე ფიზიკური პირისგან შეძენილ საქონელზე/მომსახურებაზე გაწეული ხარჯი;

– მოგების გადასახადი და საშემოსავლო გადასახადი, რომლებიც გადახდილია ან გადასახდელია საქართველოში ან სხვა სახელმწიფოში, გარდა ფიზიკური პირის მიერ სარგებლის (გარდა დაქირავებით მუშაობით და ეკონომიკური საქმინობით მიღებულისა) მიღებასთან დაკავშირებით გადახდილი საშემოსავლო გადასახადისა;

– საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი და გადასახადის გადამხდელის მიერ ბიუჯეტში გადახდილი ან გადასახდელი სანქციის/ჯარიმის თანხები.

ერთობლივი შემოსავლიდან შეზღუდულად გამოიქვითება:

– პროცენტები;

– ძირითად საშუალებათა რემონტის ხარჯები;

– წარმომადგენლობითი ხარჯები;

– საქველმოქმედო ორგანიზაციებზე გაცემული შეწირულობის თანხა;

– არამატერიალური აქტივების ხარჯები.

ერთობლივი შემოსავლიდან ეკონომიკური საქმიანობისათვის გამოყენებულ ძირითად საშუალებათა საამორტიზაციო ანარიცხების გამოქვითვა ხდება საგადასახადო კოდექსით დადგენილი წესით.

განვიხილოთ შეზღუდულად და საამორტიზაციო ანარიცხების სახით გამოსაქვითი ხარჯების მარეგულირებელი საგადასახადო ნორმები.

პროცენტების გამოძვითვის შეზღუდვა (საქართველოს საბადასახადო კოდექსი, მუხლი 107):

თუ გადასახადის გადამხდელი ხარჯების აღრიცხვას აწარმოებს დარიცხვის მეთოდით, მას შეუძლია ერთობლივი შემოსავლიდან გამოქვითოს კრედიტისათვის (სესხისათვის) გადახდილი ან/და გადასახდელი პროცენტები არა უმეტეს საქართველოს ფინანსთა მინისტრის მიერ დადგენილი წლიური პროცენტის ფარგლებში, შესაბამისი პერიოდის პროპორციულად. ამ შემთხვევაში მნიშვნელობა არა აქვს ფაქტობრივად გადახდილ თანხას.

მაგალითი 36:

დარიცხვის მეთოდით მომუშავე სამშენებლო კომპანიამ 2011 წლის 1 სექტემბერს აიღო 10000 ლარის ორი კრედიტი: ერთი - 20 პროცენტად, მეორე - 26 პროცენტად, შესაბამისი პროცენტის ყოველთვიური გადახდით. პირველი კრედიტის მიხედვით წლის ბოლომდე გადაიხადა პროცენტები 700 ლარის ოდენობით, მეორე კრედიტის მიხედვით კი - 869 ლარი. ვთქვათ, საქართველოს ფინანსთა მინისტრის მიერ კრედიტისათვის (სესხისათვის) დადგენილია წლიური 24 პროცენტი. მოცემულ შემთხვევაში, სამშენებლო კომპანიას უფლება აქვს 2011 წელს, 1 სექტემბრიდან 31 დეკემბრამდე არსებული 122 დღისათვის, გამოქვითოს პირველი კრედიტის მიხედვით 668 ლარი (10 000 x 0,2 : 365 x 122), ხოლო მეორე კრედიტის მიხედვით – 802 ლარი (10 000 x 0,24 : 365 x 122).

თუ გადასახადის გადამხდელი ხარჯების აღრიცხვას აწარმოებს საკასო მეთოდით, მას შეუძლია ერთობლივი შემოსავლიდან გამოქვითოს კრედიტისათვის (სესხისათვის) ფაქტობრივად გადახდილი პროცენტები არა უმეტეს კრედიტის (სესხის) წლიური 24 პროცენტის ფარგლებში, შესაბამისი პერიოდის პროპორციულად.

იმ საწარმოში, რომლის წილის (აქციების) 20 პროცენტზე მეტი პირდაპირ ან არაპირდაპირ ეკუთვნის მოგების გადასახადისაგან განთავისუფლებულ იურიდიულ პირებს, გამოსაქვითი პროცენტების თანხა არ უნდა აღემატებოდეს გადამხდელის მიერ პროცენტის სახით მიღებული

ნებისმიერი შემოსავლისა და ნებადართული გამოქვითვებით (პროცენტების გამოქვითვების გარდა) შემცირებული ერთობლიური შემოსავლების თანხების ჯამის 50 პროცენტს.

მაგალითი 37:

სამშენებლო საქმიანობის განმახორციელებელი სააქციო საზოგადოების ერთ-ერთი აქციონერია პირი, რომელიც ფლობს აქციათა პაკეტის 30%-ს და გათავისუფლებულია მოგების გადასახადისაგან. სააქციო საზოგადოების ერთობლივმა შემოსავალმა (პროცენტების სახით მიღებული შემოსავლის გარდა) 2011 წლის შედეგების მიხედვით შეადგინა 100 000 ლარი, პროცენტებით მიღებულმა შემოსავალმა 20 000 ლარი, ხოლო ნებადართული გამოქვითვის თანხამ კრედიტისათვის გადახდილი პროცენტების გარეშე) – 90 000 ლარი. 2011 წელს სააქციო საზოგადოებამ აიღო 80 000 ლარის კრედიტი, წლიური 20 პროცენტით და კრედიტორის სასარგებლოდ დაარიცხა 16 000 ლარი. 2011 წელს სააქციო საზოგადოება ვერ გამოქვითავს 15 000 ლარზე მეტს ((80 000 + 20 000 – 90 000)×0,5).

მაგალითი 38:

შპს "მშენებელში" წილის 20 პროცენტი ეკუთვნის საქველმოქმედო ორგანიზაციას, რომელიც განთავისუფლებულია მოგების გადასახადისაგან. შპს ფლობს სახელმწიფო ფასიან ქაღალდებს, კერძოდ, სახაზინო ვალდებულებებს, რომელზედაც ყოველწლიურად პროცენტის სახით იღებს 6 000 ლარს. ეს თანხა იბეგრება პროცენტის გამცემ შესაბამის კომერციულ ბანკებში 10-პროცენტიანი განაკვეთით. შპს-ს ერთობლივი შემოსავლები შეადგენს 48 000 ლარს, საგადასახადო კოდექსით ნებადართული გამოქვითვები 31 000 ლარს. ამ შემთხვევაში კრედიტისათვის პროცენტის სახით გამოსაქვითი თანხა არ უნდა აღემატებოდეს შპს-ს მიერ პროცენტის სახით მიღებული შემოსავლისა და ნებადართული გამოქვითვებით (პროცენტების გამოქვითვის გარდა) შემცირებული ერთობლივი შემოსავლების 50 პროცენტს, ანუ 5 500 ლარს (48 000 – 6 000 – 31 000) : 2. იმ შემთხვევაში, თუ კრედიტისათვის გადახდილი გამოსაქვითი პროცენტის თანხა აღემატება 5 500 ლარს, სხვაობა შეიტანება ერთობლივ შემოსავალში და არ გამოიქვითება.

საამორტიზაციო ანარიცხები და გამოქვითვები ძირითად საშუალებათა მიხედვით (საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 111):

პრაქტიკაში გადამხდელები ხშირად აწყდებიან სირთულეებს ერთობლივი შემოსავლიდან ძირითად საშუალებებთან დაკავშირებული გამოსაქვითი თანხების განსაზღვრისას. უპირველეს ყოვლისა, აღვნიშნავთ, რომ საგადასახადო მიზნებისათვის **ძირითადი საშუალება** არის მატერიალური აქტივი, რომელსაც პირი ერთ წელზე მეტი ხნით იყენებს საქონლის წარმოების, საქონლის მიწოდების/მომსახურების გაწევის, იჯარით (მათ შორის, ლიზინგით) გადაცემის ან/და ადმინისტრაციული მიზნებისათვის. თავის მხრივ, **მატერიალურია აქტივი**, რომელიც არ არის **არამატერიალური აქტივი**, ეს უკანასკნელი კი არის ფიზიკური ფორმის არმქონე იდენტიფიცირებადი არაფულადი აქტივი, რომელსაც პირი იყენებს საქონლის წარმოების, საქონლის მიწოდების/მომსახურების გაწევის, სხვისთვის იჯარით გადაცემის ან/და ადმინისტრაციული მიზნებისათვის. არამატერიალურ აქტივს მიეკუთვნება საავტორო უფლება, პატენტი, საქაჭრო ნიშანი, გუდვილი, კომპიუტერული პროგრამა, ლიცენზია, იჯარის უფლება, ფრანჩიზი, საბადოს დამუშავების უფლება, იმპორტისა და ექსპორტის სპეციალური უფლებები და სხვა ამგვარი აქტივები.

ძირითადი საშუალებები იყოფა ცვეთად (ამორტიზებად) და უცვეთ (არაამორტიზებად) საშუალებებად. **ამორტიზებადია ძირითადი საშუალება**, რომელიც ექსპლუატაციის დროს კარგავს თავის ღირებულებას და გააჩნია სასარგებლო გამოყენების (ეკონომიკური სამსახურის) განსაზღვრული ვადა, ხოლო **არაამორტიზებადია ძირითადი საშუალება**, რომელიც ექსპლუატაციის დროს არ კარგავს თავის ღირებულებას. **ამორტიზაცია არ ერიცხება** მიწას, ხელოვნების ნიმუშებს, სამუზეუმო ექსპონატებს, ისტორიული მნიშვნელობის მქონე ობიექტებს (გარდა შენობა-ნაგებობებისა) და სხვა არაამორტიზებად აქტივებს; ასევე 1000 ლარამდე ღირებულების ამორტიზებად ძირითად საშუალებებს და ბიოლოგიურ აქტივს. ამასთან, 1 000 ლარამდე ღირებულების ძირითადი საშუალების ღირებულება მთლიანად გამოიქვითება ერთობლივი შემოსავლიდან იმ საანგარიშო წელს, როდესაც იგი ექსპლუატაციაში გადაეცა,

ხოლო ბიოლოგიურ აქტივზე გაწეული ხარჯი გამოიქვითება იმ საანგარიშო წელს, როდესაც იგი ფაქტობრივად იქნა გაწეული.

ძირითადი საშუალებები, რომლებიც ამორტიზაციას ექვემდებარება, ჯგუფდება ამორტიზაციის შემდეგი ნორმების მიხედვით:

ჯგუფის ნომერი	ძირითადი საშუალებები	ამორტიზაციის ნორმა,%
1	მსუბუქი ავტომობილები; ავტოსატრაქტორო ტექნიკა გზებზე გამოსაყენებლად; ავეჯი ოფისისათვის; საავტომობილო ტრანსპორტის მოძრავი შემადგენლობა; სატვირთო ავტომობილები, ავტობუსები, სპეციალური ავტომობილები და ავტომისაბმელები; ბანქანები და მოწყობილობა მრეწველობის ყველა დარგისათვის, სამსხმელო წარმოებისათვის; სამჭედლო-საწნეხი მოწყობილობა; სამშენებლო მოწყობილობა; სასოფლო-სამეურნეო მანქანები და მოწყობილობა	20
2	სპეციალური ინსტრუმენტები, ინვენტარი და მოწყობილობა; კომპიუტერები, მონაცემთა დამუშავების პერიფერიული მოწყობილობები და აღჭურვილობა; ელექტრონული მოწყობილობა	20
3	სარკინიგზო, საზღვაო და სამდინარო სატრანსპორტო საშუალებები; ძალოვანი მანქანები და მოწყობილობა; თბოტექნიკური მოწყობილობა, ტურბინული მოწყობილობა, ელექტროძრავები და დიზელ-გენერატორები, ელექტროგადაცემისა და კავშირგაბმულობის მოწყობილობები; მილსადენები	8
4	შენობები, ნაგებობები	5
5	ამორტიზებადი აქტივები, რომლებიც შეტანილი არ არის სხვა ჯგუფებში	15

თითოეული ჯგუფის საამორტიზაციო ანარიცხების ოდენობა გამოითანგარიშება საგადასახადო წლის ბოლოს ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსიდან, ამორტიზაციის ნორმების შესაბამისად.

შენობებსა და ნაგებობებს (შემდგომში – ნაგებობა) ამორტიზაცია დაერიცხება თითოეულ ნაგებობაზე ცალ-ცალკე. შესაბამისად, თითოეული ნაგებობა განიხილება, როგორც ცალკე ჯგუფი.

საგადასახადო წლის ბოლოსათვის ჯგუფის ღირებულებით ბალანსს შეადგენს შემდეგი წესით განსაზღვრული თანხა – საანგარიშოს წინა საგადასახადო წლის ბოლოსათვის ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი:

ა) მცირდება:

– საანგარიშოს წინა საგადასახადო წელს დარიცხული ამორტიზაციის თანხით;

– იმ ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსის თანხით, რომელიც წლის ბოლოსათვის 1000 ლარზე ნაკლებია;

– იმ ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსის თანხით, რომლის ყველა ძირითადი საშუალება რეალიზებული ან ლიკვიდირებულია;

– საანგარიშო საგადასახადო წლის განმავლობაში ჯგუფის ძირითად საშუალებათა რეალიზაციის თანხები, ხოლო ძირითად საშუალებათა უსასყიდლოდ მიწოდებისას – მათი საბაზრო ღირებულება.

ბ) იზრდება:

– საანგარიშო საგადასახადო წლის განმავლობაში ჯგუფისათვის დამატებულ ძირითად საშუალებათა (გარდა ძირითადი საშუალებებისა, რომლებსაც ამორტიზაცია არ ერიცხება) ღირებულება;

– საანგარიშო საგადასახადო წლის განმავლობაში ძირითად საშუალებებზე გაწეული რემონტის ხარჯების ზღვრული დონის ზემოთ არსებული თანხა.

მაგალითი 39:

სამშენებლო საწარმოს 2010 წლის ბოლოსათვის გააჩნდა ძირითადი საშუალებების ღირებულებითი ბალანსი (პირველი ჯგუფი) 150 000 ლარის ოდენობით (90 000 ლარის ღირებულების 5 სატვირთო ავტომობილი და 60 000 ლარის ღირებულების 6 ტრაქტორი), რომელთა ამორტიზაციამ შეადგინა 30 000 ლარი (150 000 x 0,2). 2011 წელს შეძენილი იქნა ორი ტრაქტორი 30 000 ლარად და გაიყიდა ერთი სატვირთო ავტომანქანა 25 000 ლარად. ამ შემთხვევაში 2011 წელს ჯგუფის ღირებულებით ბალანსად ითვლება 125 000 ლარი (150 000 – 30 000 + 30 000 – 25 000).

თუ საგადასახადო წლის განმავლობაში ჯგუფის ძირითად საშუალებათა რეალიზაციის თანხა, ხოლო ძირითად საშუალებათა უსასყიდლოდ მიწოდებისას – მათი საბაზრო ღირებულება, აღემატება ჯგუფის ღირებულებით

ბალანსს წლის ბოლოსათვის, მაშინ ნამეტი თანხა ჩაირთვება ერთობლივ შემოსავალში და ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი ნულს გაუტოლდება. იმ შემთხვევაში, როცა ძირითად საშუალებათა რეალიზაციის თანხა ნაკლებია ჯგუფის ღირებულებით ბალანსზე წლის ბოლოსათვის, მაშინ რეალიზაციის თანხა ერთობლივ შემოსავალში არ შედის.

თუ ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსის თანხა წლის ბოლოსათვის 1000 ლარზე ნაკლებია, ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსის თანხა ექვემდებარება გამოქვითვას. ამ დროს შესაძლებელია ჯგუფში შემავალი ძირითადი საშუალებები კვლავ რჩებოდეს გადასახადის გადამხდელის განკარგულებაში, მაგრამ მათი ფაქტობრივად დარჩენილი ღირებულება მომავალი წლების გაანგარიშებაში მონაწილეობას აღარ მიიღებს.

თუ ჯგუფის ყველა ძირითადი საშუალება რეალიზებული ან ლიკვიდირებულია, ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსის თანხა წლის ბოლოსათვის ექვემდებარება ერთობლივი შემოსავლიდან გამოქვითვას. ეს წესი ვრცელდება იმ შემთხვევებზეც, როცა ჯგუფში ფიზიკურად აღარ არის ძირითადი საშუალებები, მაგრამ არსებობს 1000 ლარზე მეტი ნარჩენი ღირებულება. მაგალითად, როცა აქტივი მის ნარჩენ ღირებულებაზე ნაკლებ ფასად გაიყიდა ან როცა აქტივს აქვს ნარჩენი ღირებულება, მაგრამ თვითონ აქტივი სხვადასხვა მიზეზით (დაზიანება, დაძველება) ლიკვიდირებულია.

გადასახადის გადამხდელს უფლება აქვს მეორე და მესამე ჯგუფებზე გამოიყენოს დაჩქარებული ამორტიზაციის ნორმა, მაგრამ არა უმეტეს შესაბამისი ნორმების ორმაგი ოდენობისა.

ძირითად საშუალებათა მიხედვით საამორტიზაციო ანარიცხების სრულად გამოძვითვა (საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 112):

ძირითადი საშუალებების მიმართ, გარდა საწარმოს კაპიტალში შეტანილისა, გადასახადის გადამხდელს უფლება აქვს, სრულად გამოქვითოს ამ აქტივების ღირებულება

იმ საგადასახადო წელს, როდესაც ძირითადი საშუალებები ექსპლუატაციაში შევიდა. ამ შემთხვევაში ძირითადი საშუალებები არ შეიტანება ჯგუფის ღირებულებით ბალანსში, შემდგომში ასეთი აქტივების მიწოდებისას მიღებული ან/და მისაღები თანხები, ხოლო ასეთის არარსებობისას – საბაზრო ღირებულება დამატებული ღირებულების გარეშე ექვემდებარება ერთობლივ შემოსავალში ჩართვას. ძირითადი საშუალებების ღირებულების სრულად გამოქვითვის შემთხვევაში გადასახადის გადამხდელი ვალდებულია იგივე მეთოდი გამოიყენოს ყველა შემდგომი შესყიდული (წარმოებული) ძირითადი საშუალების მიმართ და მას უფლება არ აქვს, არჩეული გამოქვითვის ნორმა შეცვალოს 5 წლის განმავლობაში. ამასთან, აღნიშნული მეთოდი (სრულად გამოქვითვა) არ ვრცელდება ლიზინგით გაცემულ ძირითად საშუალებებზე ან/და ისეთ ძირითად საშუალებებზე, რომლებიც არ ექვემდებარება ამორტიზაციას.

არამატერიალურ აქტივებზე საამორტიზაციო ანარიცხების გამოქვითვა (საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 113):

არამატერიალური აქტივების ხარჯები გამოიქვითება საამორტიზაციო ანარიცხების სახით, მათი სასარგებლო გამოყენების ვადის განმავლობაში, საანგარიშო პერიოდის პროპორციულად. თუ შეუძლებელია არამატერიალური აქტივების სასარგებლო გამოყენების ვადის განსაზღვრა, ამორტიზაციის ნორმა შეადგენს 15%-ს. არამატერიალური აქტივები ცალკე ჯგუფად აღირიცხება. ამორტიზაციას დაქვემდებარებული არამატერიალური აქტივების ღირებულებაში არ შეიტანება მათი შეძენის ან წარმოების ხარჯები, თუ ისინი უკვე გამოქვითული იყო გადასახადის გადამხდელის დასაბეგრი მოგების (შემოსავლის) გამოანგარიშებისას.

მაგალითი 40:

საწარმოს გასულ საგადასახადო პერიოდებში ერთობლივი შემოსავლიდან გამოქვითული ჰქონდა არამატერიალურ აქტივზე

გაწეული სამეცნიერო-კვლევითი სამუშაოების ხარჯები. მოცემულ შემთხვევაში, მიმდინარე საგადასახადო წელს წარმოქმნილი არამატერიალური აქტივის ღირებულებაში ისინი აღარ შეიტანება.

ლიზინგით გაცემული ძირითადი საშუალებების ამორტიზაციის წესი (საძართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 114):

ლიზინგით გაცემული ძირითადი საშუალებები (ლიზინგის საგნები), რომლებიც ამორტიზაციას ექვემდებარება, ჯგუფდება ცალ-ცალკე და თითოეული ლიზინგის საგანი ითვლება ცალკე ჯგუფად. ამასთან, 1 000 ლარამდე ღირებულების ლიზინგის საგანი ცალკე არ ჯგუფდება და მის მიხედვით ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი არ დგება.

თუ ლიზინგით გაცემამდე ძირითად საშუალებას არ ერიცხებოდა ცვეთა, მაშინ ძირითადი საშუალების ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი განისაზღვრება იმ დანახარჯების მიხედვით, რომელიც გაწეულია მის შესყიდვაზე, წარმოებაზე, მშენებლობაზე, მონტაჟზე, დადგმაზე, აგრეთვე სხვა ხარჯებზე, რომლებიც ზრდის მის ღირებულებას. თუ ლიზინგით გაცემამდე ძირითადი საშუალება შესული იყო ექსპლუატაციაში და ერიცხებოდა ცვეთა, მაშინ უნდა განხორციელდეს შემდეგი პროცედურული ქმედებები:

ა) უნდა დადგინდეს და გადაანგარიშდეს ძირითადი საშუალების ღირებულება ლიზინგის ვადის დასაწყისისათვის. ამ მიზნით, მისი პირვანდელი ღირებულება, იმ საგადასახადო პერიოდების გათვალისწინებით, რომელშიც იმყოფებოდა ექსპლუატაციაში, უნდა შემცირდეს 8 პროცენტიანი ნორმით დარიცხული ამორტიზაციით. უსასყიდლოდ მიღებული და შესაბამის შემთხვევაში საწარმოს კაპიტალში შეტანილი ძირითადი საშუალების პირვანდელი ღირებულება განისაზღვრება მისი საბაზრო ფასით.

მაგალითი 41:

საწარმომ 2010 წლის თებერვალში 5 წლის ვადით ლიზინგით გასცა 2007 წელს ექსპლუატაციაში გადაცემული სატვირთო ავტომო-

ბილი, რომლის შესყიდვის ღირებულება შეადგენდა 45 000 ლარს. აღნიშნული ავტომობილი ირიცხებოდა პირველ ჯგუფში და ერიცხებოდა ცვეთა 20 პროცენტიანი განაკვეთით. ამ ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი 2010 წლის 1 იანვრის მდგომარეობით შეადგენდა 100 000 ლარს. მოცემულ შემთხვევაში, ლიზინგის ვადის დასაწყისისათვის სატვირთო ავტომობილის ღირებულების დასადგენად მისი პირვანდელი ღირებულება უნდა შემცირდეს 2007, 2008 და 2009 წლებში დარიცხული ცვეთის თანხით – 21 960 ლარით (45000x20%) + (36 000x20%) + (28 800x20%). შესაბამისად, ლიზინგით გაცემის მომენტისათვის, აღნიშნული ავტომობილის ნარჩენი ღირებულება იქნება 23 040 ლარი (45 000 – 21 960).

ბ) გადაანგარიშების შედეგად მიღებული ღირებულებით უნდა შემცირდეს იმ ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი, რომლიდანაც ხდება ამ ძირითადი საშუალების გამოტანა;

მაგალითი 42:

პირობები იგივეა, რაც 41-ე მაგალითში. მოცემულ შემთხვევაში, ლიზინგით გაცემულ ავტომობილზე შეიქმნება ცალკე ჯგუფი და მისი ღირებულებითი ბალანსი განისაზღვრება 23 040 ლარით, ხოლო პირველი ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი (100 000 ლარი) შემცირდება აღნიშნული თანხით.

გ) თუ „ა" ქვეპუნქტით განსაზღვრული წესით გადაანგარიშების შედეგად მიღებული ლიზინგით გაცემული ძირითადი საშუალების ღირებულება ჯგუფის ღირებულებით ბალანსზე მეტი აღმოჩნდება, ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი ნულს გაუტოლდება და ნამეტი თანხა ჩაირთვება ერთობლიე შემოსავალში. თუ ლიზინგით გაცემულ ძირითად საშუალებაზე გამოყენებული იყო საამორტიზაციო ანარიცხების სრულად გამოქვითვის უფლება, გადაანგარიშების შედეგად მიღებული ძირითადი საშუალების ღირებულება მთლიანად უნდა იქნეს ჩართული ერთობლიე შემოსავალში.

მაგალითი 43:

პირობები იგივეა, რაც 41-ე მაგალითში, იმ განსხვავებით, რომ პირველი ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი 2010 წლის პირველი

იანვრის მდგომარეობით შეადგენს 18 000 ლარს. მოცემულ პირობებში, იმის გათვალისწინებით, რომ ლიზინგით გაცემული ავტომობილის „ა" ქვეპუნქტით განსაზღვრული წესით გადაანგარიშების შედეგად მიღებული ღირებულება 23 040 ლარი აღემატება პირველი ჯგუფის ღირებულებით ბალანსს, ამ ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი ნულს გაუტოლდება და სხვაობა 5 040 ლარი (23 040 – 18 000) ჩაირთვება საწარმოს 2010 წლის ერთობლივ შემოსავალში.

მაგალითი 44:

პირობები იგივეა, რაც 41-ე მაგალითში, იმ განსხვავებით, რომ საწარმოს ლიზინგით გაცემული ავტომობილის ღირებულება 2007 წელს მთლიანად ჰქონდა გამოქვითული ერთობლივი შემოსავლიდან. მოცემულ პირობებში, ლიზინგით გაცემულ ავტომობილზე უნდა შეიქმნას ცალკე ჯგუფი და მისი ღირებულებითი ბალანსი განისაზღვროს 23 040 ლარით, რომელიც სრულად ჩაირთვება საწარმოს 2010 წლის ერთობლივ შემოსავალში.

საგადასახადო მიზნებისათვის ლიზინგით გაცემული ძირითადი საშუალების ლიზინგის მთელი პერიოდის განმავლობაში სალიზინგო მომსახურების ღირებულების საგადასახადო კოდექსის 107-ე მუხლით დადგენილი საპროცენტო განაკვეთის 55 პროცენტით შემცირებული განაკვეთის გამოყენებით დისკონტირებული თანხა არ უნდა იყოს ამ ძირითადი საშუალების საგადასახადო კოდექსის 114-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრულ საბალანსო ღირებულებასა და მის ნარჩენ (მოიჯარისათვის გადაცემის (საკუთრების უფლების გადასვლის) მომენტისათვის) ღირებულებას შორის სხვაობაზე ნაკლები. საგადასახადო კოდექსის 107-ე მუხლის შესაბამისად, საპროცენტო განაკვეთის ოდენობას განსაზღვრავს საქართველოს ფინანსთა მინისტრი.

ხელშეკრულების თანახმად გადასახდელი თანხის დისკონტირება ხდება გადასახადის თანხის გამრავლებით დისკონტირების კოეფიციენტზე, რომელიც განისაზღვრება ფორმულით:

$$n = 1/r\ [(1 - 1/(1+ r)^n)],$$

სადაც **r** არის საპროცენტო განაკვეთი, ხოლო **n** - საგადასახადო წელთა რიცხვი.

მაგალითი 45:

პირობები იგივეა, რაც 41-ე მაგალითში, იმ დამატებით, რომ საწარმომ სალიზინგო ხელშეკრულებით ყოველი წლის ბოლოს უნდა მიიღოს სალიზინგო შემოსავალი 5 000 ლარის ოდენობით. ხელშეკრულებით არ არის განსაზღვრული ხელშეკრულების ვადის ამოწურვისას ძირითადი საშუალების ნარჩენი ღირებულება. საანგარიშო პერიოდში საქართველოს ფინანსთა მინისტრის მიერ განსაზღვრული საპროცენტო განაკვეთი შეადგენს 31%-ს, ხოლო საწარმო იყენებს 10%-იანი დისკონტირების განაკვეთს. მოცემულ პირობებში, სალიზინგო შემოსავალი 5 წლის განმავლობაში შეადგენს 25 000 ლარს (5 000 x 5), ხოლო საქართველოს ფინანსთა მინისტრის მიერ განსაზღვრული საპროცენტო განაკვეთის 55%-ით შემცირებული განაკვეთი 14%-ს (31 - (31 x 55%)), მიმდინარე ღირებულების დისკონტირების ცხრილით 5 წლით 14%-იან სესხზე დისკონტირების კოეფიციენტია 3,433. შესაბამისად, 5 წლის განმავლობაში მისაღები სალიზინგო შემოსავლის დისკონტირებული თანხა შეადგენს 17 165 ლარს (5 000 x 3,433). ძირითადი საშუალების ნარჩენი ღირებულება გამოითვლება, როგორც სხვაობა ლიზინგის ვადის დასაწყისისათვის ძირითადი საშუალების საბალანსო ღირებულების თანხასა (23 040 ლარი) და 5 წლის განმავლობაში მისაღები სალიზინგო შემოსავლის 10%-იანი განაკვეთის გამოყენებით დისკონტირებულ თანხას – 18 955 ლარს (5 000 x3,791) შორის, რაც შეადგენს 4 085 ლარს (23 040 – 18 955). მოცემულ შემთხვევაში დაკმაყოფილებული არ არის საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მე-17 მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილი მოთხოვნები, ვინაიდან სალიზინგო ხელშეკრულებით ლიზინგის მთელი პერიოდის განმავლობაში სალიზინგო მომსახურების ღირებულების 14%-იანი განაკვეთის გამოყენებით დისკონტირებული თანხა (17 165 ლარი) ნაკლებია საგადასახადო კოდექსის 114-ე მუხლის მე-2 ნაწილით განსაზღვრულ საბალანსო ღირებულებასა და მის ნარჩენ ღირებულებას შორის სხვაობაზე, ანუ 18 955 ლარზე. ამის გამო, საწარმომ უნდა გადაიანგარიშოს და გამოითვალოს 5 წლის განმავლობაში მისაღები სალიზინგო შემოსავლის

ის ოდენობა, რომლის 14%-იანი განაკვეთის გამოყენებით დისკონტირების შემთხვევაში მიიღება 18955 ლარის ოდენობის დისკონტირებული ღირებულება, ამ შემთხვევაში, სალიზინგო შემოსავალი უდრის 5 521 ლარს (18 955 : 3.433). შესაბამისად, საწარმო ვალდებულია, სალიზინგო მომსახურებით მიღებული შემოსავლის სახით ერთობლივ შემოსავალში, ყოველწლიურად, 5 000 ლარის ნაცვლად, ჩართოს 5 521 ლარი, ხოლო სალიზინგო ხელშეკრულებით განსაზღვრული მთელი პერიოდის განმავლობაში, 25 000 ლარის ნაცვლად, 27 605 ლარი (5 x 5 521).

ლიზინგით გაცემულ ძირითად საშუალებას ამორტიზაცია დაერიცხება საგადასახადო წლის განმავლობაში ლიზინგის ხელშეკრულების მიხედვით განსაზღვრული მიმდინარე გადახდების დისკონტირებული ღირებულების შესაბამისად, მაგრამ არა უმეტეს ამ ძირითადი საშუალების ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსის ოდენობისა.

მაგალითი 46:

საწარმომ 2010 წლის თებერვალში 5 წლის ვადით ლიზინგით გასცა 2007 წელს ექსპლუატაციაში გადაცემული სატვირთო ავტომობილი, აღნიშნული ავტომობილის საბალანსო ღირებულება გადაცემის მომენტისათვის შეადგენდა 23 040 ლარს. საწარმომ სალიზინგო ხელშეკრულებით ყოველი წლის ბოლოს უნდა მიიღოს სალიზინგო შემოსავალი 5 000 ლარის ოდენობით. მოცემული პერიოდისათვის საწარმო იყენებს 18%-იანი დისკონტირების განაკვეთს. მოცემულ პირობებში, მიმდინარე ღირებულების დისკონტირების ცხრილით 5 წლით 18%-იან სესხზე დისკონტირების კოეფიციენტია 3,127. შესაბამისად, სალიზინგო შემოსავლის მთლიანი თანხიდან (25 000 ლარი) ძირითადი (დისკონტირებული) ღირებულება იქნება 15 635 ლარი (5 000 x 3,127), ხოლო საპროცენტო შემოსავალი 9 365 ლარი (25 000 – 15 635).

შედეგად, პირველი წლის სალიზინგო შემოსავლიდან მიმდინარე დისკონტირებული ღირებულების ძირითადი ნაწილი იქნება 2 186 ლარი ((5 000 – (15 635 x 18%)), ხოლო საპროცენტო შემოსავალი 2 814 ლარი (15 635 x 18%). შესაბამისად, საწარმომ ლიზინგით გაცემულ ძირითად საშუალებას, რომელიც ცალკე ჯგუფად აქვს აღრიცხული, უნდა დაარიცხოს ამორტიზაცია 2 186

ლარი (შესაბამისად აღნიშნული თანხით შემცირდება ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი), და აღნიშნული თანხა გამოქვითოს ერთობლივი შემოსავლიდან საამორტიზაციო ანარიცხების სახით, ხოლო სალიზინგო შემოსავალი (5 000 ლარი) ჩართოს ერთობლივ შემოსავალში.

მეორე წლის სალიზინგო შემოსავლიდან მიმდინარე დისკონტირებული ღირებულების ძირითადი ნაწილი იქნება 2 579 ლარი ((5 000 – (15 635 – 2 186) x 18%)), ხოლო საპროცენტო შემოსავალი 2 421 ლარი ((15 635 – 2 186) x 18%). შესაბამისად, საწარმომ ლიზინგით გაცემულ ძირითად საშუალებას უნდა დაარიცხოს ამორტიზაცია 2 579 ლარი (შესაბამისად აღნიშნული თანხით შემცირდება ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი), და აღნიშნული თანხა გამოქვითოს ერთობლივი შემოსავლიდან საამორტიზაციო ანარიცხების სახით, ხოლო სალიზინგო შემოსავალი (5 000 ლარი) ჩართოს ერთობლივ შემოსავალში.

მესამე წელს და მომდევნო პერიოდებში სალიზინგო შემოსავლიდან (5 000 ლარი) დისკონტირებული ღირებულების გამოყოფა, ლიზინგით გაცემულ ძირითად საშუალებაზე ამორტიზაციის დარიცხვა და მიღებული ან მისაღები სალიზინგო შემოსავლის ერთობლივ შემოსავალში ჩართვა მოხდება ანალოგიური წესით.

მაგალითი 47:

პირობები იგივეა, რაც 41-ე მაგალითში, იმ დამატებით, რომ საწარმომ სალიზინგო ხელშეკრულებით ყოველი წლის ბოლოს უნდა მიიღოს სალიზინგო შემოსავალი 8 000 ლარის ოდენობით. მოცემულ შემთხვევაში, ლიზინგის ხელშეკრულებით განსაზღვრული გადასახდელების 18%-იანი განაკვეთის გამოყენებით, სალიზინგო შემოსავლის მთლიანი თანხიდან – 40 000 ლარიდან (8 000 x 5), ძირითადი (დისკონტირებული) ღირებულება იქნება 25 016 ლარი (8 000 x 3.127). სწორედ აღნიშნული თანხით უნდა მოახდინოს საწარმომ ლიზინგით გაცემულ ძირითად საშუალებაზე ამორტიზაციის დარიცხვა ლიზინგის მთელი პერიოდის განმავლობაში, 41-ე მაგალითში ნაჩვენები წესის შესაბამისად. ამასთან, გასათვალისწინებელია ის ფაქტი, რომ ლიზინგის ხელშეკრულების მიხედვით განსაზღვრული მიმდინარე გადახდების დისკონტირებული ღირებულება, რომელიც 25 016 ლარს შეადგენს, აღემატება ლიზინგით გაცემული ძირითადი საშუალების ჯგუფის ღირებულებით ბალანსს (23 040 ლარი). მოცემულ შემთხვევაში, საწარმოს უფლე-

ბა აქვს ლიზინგით გაცემულ ძირითად საშუალებას, რომელიც ცალკე ჯგუფად აქვს აღრიცხული, დაარიცხოს არაუმეტეს 23 040 ლარის ამორტიზაცია.

თუ ლიზინგის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტისას ან ვადის დასრულებისას ლიზინგის საგნის მიმღების (მოიჯარის) მიერ არ ხდება ძირითადი საშუალების გამოსყიდვა, ლიზინგის გამცემი (მეიჯარე) ვალდებულია, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 111-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, აღნიშნულ ძირითად საშუალებაზე მოახდინოს ამორტიზაციის გადაანგარიშება და შეიტანოს შესაბამის ჯგუფში, ხოლო გადაანგარიშების შედეგად მიღებული ნამეტი ჩართოს ამ წლის ერთობლივ შემოსავალში.

მაგალითი 48:

პირობები იგივეა, რაც 41-ე მაგალითში, იმ დამატებით, რომ 2015 წლის თებერვალში, სალიზინგო ხელშეკრულების ვადის გასვლისას, არ განხორციელდა ლიზინგით მიღებული ავტომობილის გამოსყიდვა და იგი დაუბრუნდა მეიჯარეს (ლიზინგის გამცემს). მოცემულ პირობებში, მეიჯარემ უნდა განახორციელოს აღნიშნულ ძირითად საშულებაზე ამორტიზაციის გადაანგარიშება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 111-ე მუხლის მე-3 ნაწილის შესაბამისად, კერძოდ, აღნიშნულ ავტომობილს 5 წლის განმავლობაში ამორტიზაციის სახით დაერიცხებოდა 15 490 ლარი შემდეგი გაანგარიშებით:

(23 040 x 20%) + (18 432 x 20%) + (14 746 x 20%) + (11 797 x 20%) + (9 438 x20%) = 15 490.

მეიჯარემ ავტომობილი გადაანგარიშებული ღირებულებით, 7 550 ლარით (რომელიც მიიღება ლიზინგით გაცემისას ავტომობილის ღირებულებიდან (23 040 ლარი) გადაანგარიშების შედეგად დარიცხული ამორტიზაციის ღირებულების (15 490 ლარი) გამოკლებით), უნდა შეიტანოს საგადასახადო კოდექსის 111-ე მუხლის მე-3 ნაწილით გათვალისწინებულ პირველ ჯგუფში. ამასთან, მიღებული ან მისაღები სალიზინგო შემოსავლიდან მიმდინარე დისკონტირებული ღირებულების ძირითად ნაწილსა და გადაანგარიშებულ ამორტიზაციას შორის სხვაობა 145 ლარი (15 635 – 15 490)

ჩაირთვება 2015 წლის ერთობლივ შემოსავალში და ლიზინგით გაცემული ძირითადი საშუალების ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი – 7 405 ლარი (23 040 – 15 635) განულდება. თუ აღნიშნულ თანხებს შორის სხვაობა უარყოფითი სიდიდეა, ამ შემთხვევაში უარყოფითი სხვაობის თანხა გამოიქვითება ერთობლივი შემოსავალიდან საამორტიზაციო ანარიცხების სახით.

თუ ლიზინგის ხელშეკრულების ვადაზე ადრე შეწყვეტისას ან ვადის დასრულებისას, მოიჯარის მიერ ხდება ძირითადი საშუალების გამოსყიდვა, მეიჯარე ვალდებულია აღნიშნული ძირითადი საშუალების მოიჯარისთვის მიწოდებისას მიღებული ან/და მისაღები თანხა, ჩართოს ერთობლივ შემოსავალში, ხოლო აღნიშნული ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი ნულს გაუტოლოს და ჯგუფის ღირებულება გამოქვითოს ერთობლივი შემოსავლიდან.

მაგალითი 49:

პირობები იგივეა, რაც 41-ე მაგალითში, იმ განსხვავებით, რომ სალიზინგო ხელშეკრულების შესაბამისად განისაზღვრა ხელშეკრულების ვადის ამოწურვისას ძირითადი საშუალების (ავტომობილის) ნარჩენი ღირებულება 3 000 ლარის ოდენობით, რომელიც უნდა გადაიხადოს მოიჯარემ ავტომობილის გამოსყიდვის შემთხვევაში. ამ დროისათვის ავტომობილის ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი შეადგენს 7 405 ლარს (23 040 – 15 635), ხოლო გადასახდელად დარჩენილი დისკონტირებული ღირებულების თანხის ძირითადი ნაწილი მეიჯარეს არ გააჩნია. მოცემულ პირობებში, მეიჯარე ვალდებულია, ავტომობილის მიწოდებით მიღებული თანხა (3 000 ლარი) ჩართოს 2015 წლის ერთობლივ შემოსავალში, ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი ნულს გაუტოლოს და 7 405 ლარი გამოქვითოს ერთობლივი შემოსავლიდან.

ძირითადი საშუალების მოიჯარისთვის მიწოდებისას მიღებული ან/და მისაღები თანხა, არ შეიძლება იყოს მიწოდების მომენტისთვის ლიზინგის ხელშეკრულების შესაბამისად გადასახდელად დარჩენილი, მომსახურებიდან გამოყოფილი დისკონტირებული ღირებულების ძირითადი თანხისა და ძირითადი საშუალების ნარჩენი ღირებულების ჯამზე ნაკლები.

მაგალითი 50:

პირობები იგივეა, რაც 49-ე მაგალითში, იმ განსხვავებით, რომ მეხუთე წლის დასაწყისში სალიზინგო ხელშეკრულების მონაწილე მხარეების შეთანხმების საფუძველზე მოიჯარემ გამოისყიდა ლიზინგით მიღებული ავტომობილი 6 000 ლარად. ავტომობილის ნარჩენი ღირებულება შეადგენს 3 000 ლარს, ხოლო გადასახდელად დარჩენილი 5 000 ლარის (მე-5 წლის გადასახდელი) დისკონტირებული ღირებულების თანხა შეადგენს 4 238 ლარს. მოცემულ პირობებში, იმის გათვალისწინებით, რომ ძირითადი საშუალების მოიჯარისთვის მიწოდებისას მისაღები თანხა (6 000 ლარი) არ შეიძლება იყოს მიწოდების მომენტისთვის ლიზინგის ხელშეკრულების შესაბამისად გადასახდელად დარჩენილი, მომსახურებიდან გამოყოფილი დისკონტირებული ღირებულების თანხისა (4 238 ლარი) და ძირითადი საშუალების სალიზინგო ნარჩენი ღირებულების (3 000 ლარი) ჯამზე ნაკლები, მეიჯარე ვალდებულია, ავტომობილის მიწოდებით მიღებული თანხის (6 000 ლარი) ნაცვლად, 2015 წლის ერთობლივ შემოსავალში ჩართოს 7 238 ლარი (4 238 + 3 000). ამასთან, აღნიშნული ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი გაანულოს და ჯგუფის ღირებულება 11 642 ლარი გამოქვითოს აღნიშნული წლის ერთობლივი შემოსავლიდან.

მოიჯარე ვალდებულია გამოსყიდული ძირითადი საშუალება შეიტანოს ჯგუფის ღირებულებით ბალანსში გამოსყიდვის მომენტისათვის მეიჯარის მიმართ შესასრულებელი ვალდებულების – გადახდილი ან/და გადასახდელი (აღნიშნული არ ითვალისწინებს ძირითადი საშუალების გამოსყიდვის მომენტამდე გადახდილ ან/და გადასახდელად დარიცხულ თანხებს, რომელიც საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად მოიჯარესთან ექვემდებარება საიჯარო მომსახურების ხარჯად აღიარებას) თანხით.

მაგალითი 51:

50-ე მაგალითის პირობებში, მოიჯარე ვალდებულია, გამოსყიდული ძირითადი საშუალება შეიტანოს საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებულ შესაბამის ჯგუფში 6 000 ლარის ოდენობით, მიუხედავად იმისა, რომ აღნიშნული თანხა ნაკლებია მიწოდების მომენტისთვის ლიზინგის ხელშეკრულების შესაბამისად გადასახდელად დარჩენილი, მომსახურებიდან გამოყოფილი დისკონ-

ტირებული ღირებულების ძირითადი თანხისა (4 238 ლარი) და ძირითადი საშუალების სალიზინგო ნარჩენი ღირებულების (3 000 ლარი) ჯამზე, ვინაიდან მოიჯარისათვის აღნიშნული აქტივის ღირებულება იანგარიშება ფაქტობრივად გაწეული ხარჯების მიხედვით.

ძირითად საშუალებათა რემონტის ხარჯების გამოძვითვა (საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 115):

ამორტიზებად ძირითად საშუალებათა რემონტის ხარჯების (ანუ იმ ხარჯების, რომლებიც ამაღლებს ძირითადი საშუალებების ამოსაყალ (თავდაპირველ, ნორმატიულ) მწარმოებლურობას (მათ შორის, შენობა-ნაგებობის ელემენტების მოდიფიკაცია (რეკონსტრუქცია) მათი სასარგებლო მომსახურების ვადის გახანგრძლივების მიზნით და მათი მწარმოებლურობის ამაღლების უზრუნველსაყოფად; მანქანა-დანადგარის ნაწილების გაუმჯობესება მათი მწარმოებლურობის ამაღლების უზრუნველსაყოფად და ახალი საწარმოო პროცესების დანერგვა), გარდა მიმდინარე საექსპლუატაციო ხარჯებისა, რომლებიც გაიწევა ძირითადი საშუალებების ამოსაყალი მწარმოებლურობის აღდგენის ან შენარჩუნების მიზნით) გამოქვითვა დაიშვება ყოველწლიურად, საანგარიშო წლის წინა წლის ბოლოსთვის ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსის 5 პროცენტამდე ოდენობით (რემონტზე გაწეული ხარჯების დამადასტურებელი დოკუმენტების არსებობისას). რემონტის ხარჯების გამოსაქვითი ზღვრული ოდენობა იანგარიშება თითოეული საამორტიზაციო ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსის მიმართ, მიმდინარე წლის ცვეთის თანხის გამოკლების გარეშე. ძირითადი საშუალებების რემონტის თანხა, რომელიც აღემატება დადგენილ ზღვრულ დონეს (5%-ს), ზრდის შესაბამისი ჯგუფის ღირებულებით ბალანსს.

მაგალითი 52:

საწარმოს ძირითად საშუალებათა ღირებულებითი ბალანსი მეორე ჯგუფის მიხედვით საგადასახადო წლის ბოლოს შეადგენს

250 000 ლარს. ამ ჯგუფში შემავალი ძირითადი საშუალებების რემონტის ხარჯების სახით საწარმოს შეუძლია ერთობლივი შემოსავალი შეამციროს 12 500 ლარის ოდენობით (250 000 x 0,05). თუ საწარმომ ამ ჯგუფის ძირითადი საშუალებების რემონტზე დახარჯა 27 000 ლარი, მაშინ სხვაობა ფაქტიურ ხარჯსა და დადგენილ ნორმას შორის – 14 500 ლარი (27 000 – 12 500) უნდა დაემატოს საგადასახადო წლის ბოლოს ამ ჯგუფის ღირებულებით ბალანსს და იგი გაუტოლდება 264 500 ლარს (250 000 + 14 500).

საამორტიზაციო ანარიცხების სრულად გამოქვითვის უფლების გამოყენებისას ძირითადი საშუალებების რემონტის ხარჯები გამოიქვითება სრულად.

იჯარით აღებულ ძირითად საშუალებათა რემონტის ხარჯები, თუ მისი ჩატარება ხელშეკრულების შესაბამისად გათვალისწინებული არ არის საიჯარო გადასახდელების შემცირების ხარჯზე, ექვემდებარება ძირითად საშუალებათა მიმღებთან კაპიტალიზებას და საანგარიშო პერიოდის ბოლოსთვის ქმნის ცალკე ჯგუფს, რომლის დროსაც გაწეული ხარჯები ერთობლივი შემოსავლიდან გამოიქვითება 15 პროცენტის ოდენობით.

ხელშეკრულების ვადის გასვლის ან ვადაზე ადრე შეწყვეტის შემთხვევაში, თუ ხორციელდება ძირითადი საშუალების მეიჯარისთვის დაბრუნება, აღნიშნული ჯგუფის ღირებულებითი ბალანსი ნულს გაუტოლდება და დარჩენილი თანხა ერთობლივი შემოსავლიდან არ გამოიქვითება. ამასთანავე, ძირითადი საშუალების მეიჯარისთვის დაბრუნება არ ითვლება მიწოდებად.

წარმომადგენლობითი ხარჯების გამოქვითვის შეზღუდვა (საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 116):

ეკონომიკური საქმიანობის განმახორციელებელ პირს უფლება აქვს გამოქვითოს წარმომადგენლობითი ხარჯები არა უმეტეს საგადასახადო წლის განმავლობაში მიღებული ერთობლივი შემოსავლის 1 პროცენტის ოდენობით.

საძველმოძმედო ორგანიზაციებზე გაცემული თანხის გამოქვითვა (საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 117):

ერთობლივი შემოსავლიდან გამოიქვითება საწარმოს/მეწარმე ფიზიკური პირის მიერ საქველმოქმედო ორგანიზაციებზე გაცემული თანხა, მაგრამ არა უმეტეს ერთობლივი შემოსავლიდან საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული გამოქვითვების (ამ მუხლით გათვალისწინებული გამოქვითვის გარეშე) შემდეგ დარჩენილი თანხის 10 პროცენტისა.

ზარალის გადატანა (საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 121, მუხლი 122):

როგორც ცნობილია, ბიზნესი სარისკო საქმეა და არ არის გამორიცხული, რომ ეკონომიკური საქმიანობის განმახორციელებელმა ამა თუ იმ პირმა (მათ შორის, სამშენებლო კომპანიამ) ასეთი საქმიანობის შედეგად იზარალოს, ანუ გაწეული ხარჯების თანხამ გადააჭარბოს მიღებული ერთობლივი შემოსავლის თანხას. ასეთი შემთხვევებისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსი ითვალისწინებს ზარალის კომპენსაციას. კერძოდ, მეწარმე ფიზიკური პირის მიერ ქონების რეალიზაციით მიღებული ზარალის კომპენსაცია ხდება ასეთი ქონების რეალიზაციით მიღებული ღირებულების ნამეტით. თუ ზარალის კომპენსაცია შეუძლებელია იმავე წელს, მაშინ იგი გადაიტანება 5 წლამდე ვადით და მისი კომპენსაცია მოხდება ასეთი ქონების რეალიზაციით მიღებული ღირებულების ნამეტით. მეწარმე ფიზიკური პირის მიმართ საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული გამოქვითვების გადამეტება ეკონომიკური საქმიანობით მიღებულ ერთობლივ შემოსავალზე, რომელიც დაკავშირებული არ არის დაქირავებით მუშაობასთან, არ გამოიქვითება ამ პირის მიერ მიღებული ხელფასის ხარჯზე. იგი გადაიტანება 5 წლამდე ვადით და დაიფარება მომავალი პერიოდების საქმიანობით მიღებული ერთობლივი შემოსავლის ხარჯზე, რომელიც დაკავშირებული არ არის დაქირავებით მუშაობასთან.

მაგალითი 53:

სამშენებლო საქმიანობის განმახორციელებელმა მეწარმე ფიზიკურმა პირმა საგადასახადო წელს მიიღო: ხელფასი – 10 000 ლარი, ეკონომიკური საქმიანობიდან შემოსავალი – 50 000 ლარი. ერთობლივი შემოსავლიდან გამოსაქვითმა ხარჯებმა 65 000 ლარი, ხოლო ფაქტობრივმა ზარალმა 5 000 ლარი (10 000 + 50 000 - 65 000) შეადგინა. ზარალის გადატანის მიზნით ხელფასის სახით მიღებული შემოსავალი (10 000 ლარი) მხედველობაში არ მიიღება და ზარალი 15 000 ლარის ოდენობით გადაიტანება 5 წლამდე ვადით.

იურიდიული პირის მიმართ საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული გამოქვითვების გადამეტება ერთობლივ შემოსავალზე გადაიტანება 5 წლამდე ვადით და დაიფარება მომავალი პერიოდების ერთობლიუი შემოსავლის გამოქვითვებზე გადამეტების ხარჯზე.

მაგალითი 54:

სამშენებლო კომპანიამ 2005 წელს მიიღო 1 000 000 ლარის ზარალი, 2006 წელს – 200 000 ლარის მოგება, 2007 წელს – 300 000 ლარის მოგება, 2008 წელს – 100 000 ლარის ზარალი, 2009 წელს – 280 000 ლარის მოგება, 2010 წელს – 270 000 ლარის მოგება, 2011 წელს – 300 000 ლარის მოგება, 2012 წელს – 250 000 ლარის მოგება, 2013 წელს – 200 000 ლარის მოგება. კომპანია პირველ რიგში ფარავს 2005 წელს წარმოშობილ ზარალს 2006-2010 წლებში მიღებული მოგების ხარჯზე, ხოლო 2008 წლის ზარალს – 2009-2013 წლებში მიღებული მოგების ხარჯზე, კერძოდ, 2006-2007 წლების მოგების (500 000 ლარი) ხარჯზე დაიფარება 2005 წლის ზარალი და დაუფარავი დარჩება 500 000 ლარი (1 000 000 - 500 000). 2009-2010 წლების მოგების (550 000 ლარი) ხარჯზე მთლიანად დაიფარება 2005 წლის ზარალი და დარჩენილი მოგების (50 000 ლარი) ხარჯზე კომპანია დაიწყებს 2008 წელს წარმოშობილი ზარალის დაფარას. შედეგად, დაუფარავი დარჩება 950 000 ლარი (1 000 000 – 50 000). 2011-2013 წლების მოგების (750 000 ლარი) ხარჯზე დაიფარება 2008 წელს წარმოშობილი ზარალის ნაწილი და დაუფარავი დარჩება 200 000 ლარი, რომელსაც კომპანია ვეღარ გამოქვითავს, ზარალის გადავადების 5 წლიანი პერიოდის ამოწურვის გამო.

როგორც მეწარმე ფიზიკურ პირს, ასევე იურიდიულ პირს უფლება აქვს ზარალის გადატანის 5-წლიანი ვადა შეცვალოს ზარალის გადატანის 10-წლიანი ვადით. ასეთ შემთხვევაში საგადასახადო მიზნებისათვის ხანდაზმულობის ვადაა 11 წელი და იგი აითვლება საგადასახადო ორგანოსთვის პირის მიერ განცხადებით მიმართვის კალენდარული წლის დასრულებიდან. ამასთან, 11-წლიანი ვადის მოქმედება არ ვრცელდება საგადასახადო ორგანოსთვის პირის მიერ განცხადებით მიმართვის კალენდარული წლის წინა პერიოდებზე.

თუ გადასახადის გადამხდელმა მიიღო ზარალი რამდენიმე საგადასახადო პერიოდში, ასეთი ზარალის გადატანა მომავალში მოხდება იმ რიგითობით, რომლებშიც იგი იქნა მიღებული.

გადასახადის გადამხდელი ვალდებულია შეინახოს დოკუმენტები, რომლებიც ადასტურებენ მიღებული ზარალის მოცულობას, მთელი ვადის განმავლობაში, როდესაც იგი ამცირებს მიმდინარე საგადასახადო პერიოდის დასაბეგრ ბაზას ადრე მიღებული ზარალის თანხებით.

უცხოეთში გადახდილი გადასახადის ჩათვლა (საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 124):

რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ საქართველოს ფარგლებს გარეთ მიღებულ შემოსავალზე გადახდილი მოგების გადასახადის თანხები ჩაითვლება შესაბამისი საგადასახადო წლისათვის ამ მოგებაზე საქართველოში გადასახადის გადახდისას. ჩათვლილი თანხების ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს გადასახადების იმ თანხებს, რომლებიც დარიცხული იქნებოდა საქართველოში ამ მოგებაზე საქართველოში მოქმედი წესითა და განაკვეთებით.

მაგალითი 55:

2010 წელს სამშენებლო კომპანიამ უცხო ქვეყანაში მიიღო მოგება 100 000 ლარი და გადაიხადა მოგების გადასახადი 25 000

ლარი. იმავე ოდენობის მოგებაზე საქართველოში მას უნდა გადაეხადა მოგების გადასახადი 15 000 ლარი. უცხო ქვეყანაში გადახდილი 25 000 ლარიდან კომპანიას საქართველოში გადახდილად ჩაეთვლება მხოლოდ 15 000 ლარი, ხოლო 10 000 ლარი უკან აღარ დაუბრუნდება.

გადახდის წყაროსთან გადასახადის დაკავების წესი (საძართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 154):

სამშენებლო კომპანიებს, როგორც საგადასახადო აგენტებს, ეკალებათ შემოსავლის მიმღებ პირებს გადახდის წყაროსთან დაუკავონ და ბიუჯეტში გადარიცხონ საშემოსავლო გადასახადის თანხები. კერძოდ, რეზიდენტი საწარმოს მიერ:

ა) ფიზიკური პირებისათვის გადახდილი ხელფასი, პენსია, სტიპენდია, ასევე იმ ფიზიკური პირებისთვის გადახდილი მომსახურების ღირებულება ან უსასყიდლოდ გადაცემული ქონების ღირებულება, რომელთაც არ აქვთ გადასახადის გადამხდელის მოწმობა, იბეგრება გადახდის წყაროსთან გადასახდელი თანხის 20-პროცენტიანი განაკვეთით 2011 წლის 1 იანვრიდან 2013 წლის 1 იანვრამდე, 18-პროცენტიანი განაკვეთით 2013 წლის 1 იანვრიდან 2014 წლის 1 იანვრამდე, 15-პროცენტიანი განაკვეთით 2014 წლის 1 იანვრიდან (სსკ, მუხლი 81, მუხლი 134, ნაწილი 1, ქვეპუნქტი „ვ“, მუხლი 309, ნაწილი 1);

ბ) ფიზიკური პირისთვის ან უცხოური საწარმოსთვის გადახდილი დივიდენდები იბეგრება გადახდის წყაროსთან გადასახდელი თანხის 5-პროცენტიანი განაკვეთით 2011 წლის 1 იანვრიდან 2013 წლის 1 იანვრამდე, 3-პროცენტიანი განაკვეთით 2013 წლის 1 იანვრიდან 2014 წლის 1 იანვრამდე, 0-პროცენტიანი განაკვეთით 2014 წლის 1 იანვრიდან (სსკ, მუხლი 130, ნაწილი 1, მუხლი 309, ნაწილი 2);

გ) გადახდილი პროცენტები იბეგრება გადახდის წყაროსთან გადასახდელი თანხის 5-პროცენტიანი განაკვეთით 2011 წლის 1 იანვრიდან 2014 წლის 1 იანვრამდე, 0-პროცენტიანი განაკვეთით 2014 წლის 1 იანვრიდან (სსკ, მუხლი 131, ნაწილი 1, მუხლი 309, ნაწილი 3);

დ) რეზიდენტი ფიზიკური პირებისათვის გადახდილი როიალტი იბეგრება გადახდის წყაროსთან გადასახდელი თანხის 20-პროცენტიანი განაკვეთით 2011 წლის 1 იანვრიდან 2013 წლის 1 იანვრამდე, 18-პროცენტიანი განაკვეთით 2013 წლის 1 იანვრიდან 2014 წლის 1 იანვრამდე, 15-პროცენტიანი განაკვეთით 2014 წლის 1 იანვრიდან (სსკ, მუხლი 132, ნაწილი 1, მუხლი 309, ნაწილი 4);

ე) რეზიდენტი ფიზიკური პირებისათვის გადახდილი საიჯარო მომსახურების თანხა, გარდა ლიზინგის შემთხვევისა, იბეგრება გადახდის წყაროსთან გადასახდელი თანხის 20-პროცენტიანი განაკვეთით 2011 წლის 1 იანვრიდან 2013 წლის 1 იანვრამდე, 18-პროცენტიანი განაკვეთით 2013 წლის 1 იანვრიდან 2014 წლის 1 იანვრამდე, 15-პროცენტიანი განაკვეთით 2014 წლის 1 იანვრიდან (სსკ, მუხლი 133, ნაწილი 1, მუხლი 309, ნაწილი 5).

ვ) არარეზიდენტისათვის საერთაშორისო კავშირგაბმულობის ტელესაკომუნიკაციო მომსახურებისათვის და საერთაშორისო გადაზიდვების სატრანსპორტო მომსახურებისათვის გადახდილი თანხები იბეგრება გადახდის წყაროსთან 10-პროცენტით, ხოლო გადახდილი სხვა თანხები (როიალტი, მმართველობითი ჰონორარი, სამუშაოს შესრულებით ან მომსახურების გაწევით მიღებული და სხვა შემოსავლები), რომლებიც საგადასახადო კოდექსით ითვლება საქართველოში არსებული წყაროდან მიღებულ შემოსავლად, – 15 პროცენტით.

გადახდის წყაროსთან გადასახადის დაკავებისას, გადასახადის დაკავებისა და ბიუჯეტში მისი გადარიცხვისათვის პასუხისმგებლობა ეკისრება შემოსავლის გადამხდელს. გადასახადის თანხის დაუკავებლობის შემთხვევაში შემოსავლის გადამხდელი ვალდებულია ბიუჯეტში შეიტანოს დაუკავებელი გადასახადის თანხა ფაქტობრივად გადახდილი ანაზღაურების შესაბამისად და მასთან დაკავშირებული სანქციები.

მაგალითი 56:

საგადასახადო შემოწმებით გამოვლინდა, რომ სამშენებლო კომპანიის ბულალტერიამ ფიზიკურ პირს, რომელსაც არ აქვს გადასახადის გადამხდელის მოწმობა, გაწეული მომსახურებისათვის

2011 წელს ფაქტობრივად აუნაზღაურა 1 000 ლარი ისე, რომ გადახდის წყაროსთან არ დაუკავა საშემოსავლო გადასახადი. მოცემულ შემთხვევაში, სამშენებლო კომპანიას ბიუჯეტში გადასახდელად დაერიცხება: დაუკავებელი გადასახადის თანხა 200 ლარი (1 000x20%), გადახდის წყაროსთან დაკავებული გადასახადის დეკლარაციაში გადასახადის თანხის 50 პროცენტზე მეტი ოდენობით შემცირებისათვის ჯარიმა 150 ლარი (200x75%) და საურავი გადაუხდელი გადასახადის თანხის (200 ლარის) 0,07 პროცენტი ყოველი ვადაგადაცილებული დღისათვის.

საგადასახადო აგენტი ვალდებულია:

ა) ბიუჯეტში გადარიცხოს გადასახადი პირისათვის თანხის გადახდისთანავე, ხოლო განაცემის არაფულადი ფორმით განხორციელების შემთხვევაში – შესაბამისი თვის ბოლო რიცხვში;

ბ) ხელფასის გადახდისას შემოსავლის მიმღებ ფიზიკურ პირს მისი მოთხოვნისამებრ მისცეს ცნობა ამ პირის გვარისა და სახელის, შემოსავლის თანხისა და სახეობის, აგრეთვე დაკავებული გადასახადის (თუ გადასახადი დაკავებული იყო) თანხის მითითებით;

გ) საგადასახადო წლის დამთავრებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს ცნობა შემოსავლის მიმღები პირის სარეგისტრაციო ნომრის, გვარისა და სახელის, საცხოვრებელი ადგილის მისამართის, საანგარიშო წლისათვის შემოსავლის საერთო თანხისა და დაკავებული გადასახადის საერთო თანხის მითითებით, ასევე აღნიშნული ცნობა გადასცეს შემოსავლის მიმღებ პირს მისი მოთხოვნის შემთხვევაში.

ის სამშენებლო კომპანიები, რომლებიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის მე-7 ნაწილის შესაბამისად საქართველოს მთავრობის დადგენილებით ეტაპობრივად გადაიხდენ კვარტალურ დეკლარირებაზე და გადასახადის გადახდაზე, ვალდებულნი არიან კვარტალურად, არაუგვიანეს ყოველი კვარტლის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა, განხორციელებული განაცემების დაბეგვრასთან დაკავშირებით დეკლარაცია წარუდგინონ საგადასახადო ორგანოს საქართველოს ფინანსთა მინისტრის მიერ

დადგენილი ფორმითა და წესით, ხოლო ის კომპანიები, რომლებიც არ გადაელენ კვარტალურ დეკლარირებაზე და გადასახადის გადახდაზე, ვალდებულნი არიან ზემოაღნიშნული დეკლარაცია წარუდგინონ საგადასახადო ორგანოს ყოველთვიურად, არაუგვიანეს საანგარიშო თვის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა.

მოგება და ზარალი აქტივების მიწოდებისას (საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 147):

საწარმოების საქმიანობაში განსაკუთრებული სპეციფიკით ხასიათდება მათ განკარგულებაში არსებული ქონების, ანუ აქტივების საგადასახადო აღრიცხვასა და დაბეგვრასთან დაკავშირებული საკითხები.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 148-ე მუხლის პირველი ნაწილის თანახმად, აქტივების ღირებულებაში შეიტანება მათი შეძენის, წარმოების, მშენებლობის, მონტაჟისა და დადგმის ხარჯები (დანახარჯები), აგრეთვე სხვა ხარჯები (დანახარჯები), რომლებიც ზრდის მათ ღირებულებას, გარდა ისეთი ხარჯებისა (დანახარჯებისა), რომელთა პირდაპირ გამოქვითვის უფლება აქვს გადასახადის გადამხდელს, ხოლო აქტივების უსასყიდლოდ მიღებისას – ამ აქტივების საბაზრო ფასი.

ზოგიერთ გადასახადის გადამხდელს ჩაუთელელი დღგ-ს თანხა შეაქვს აქტივების ღირებულებაში და ერთობლივი შემოსავლიდან ქვითავს ნაწილ-ნაწილ, ამორტიზაციის ნორმების შესაბამისად დარიცხული ცვეთის თანხების ოდენობით, სხვებს კი არ შეაქვთ აქტივების ღირებულებაში და ერთობლივი შემოსავლიდან ქვითავენ ერთბაშად დასაბეგრი მოგების (შემოსავლის) გაანგარიშებისას.

ამ საკითხთან დაკავშირებით უნდა აღინიშნოს შემდეგი:

- გადახდილი (გადასახდელი) დღგ, როგორც შესაბამის შემთხვევებში ბიუჯეტთან ანგარიშწორებისას ჩასათვლელი (დაბრუნებადი) თანხა, უპირობოდ არ განიხილება აქტივის ღირებულებაში შესატან დანახარჯად. ასეთად იგი მიიჩნევა მხოლოდ იმ პირებთან მიმართებაში, რომ-

ლებისთვისაც გადახდილი (გადასახდელი) დღგ არ წარმოშობს არანაირ უფლებას (ვალდებულებას) ბიუჯეტთან ანგარიშწორებისას, ანუ პირი, რომელიც არ არის დღგ-ის გადამხდელი, ვალდებულია შეძენილ საქონელზე გადახდილი (გადასახდელი) დღგ-ის თანხები არსებული წესით მიაკუთვნოს აქტივების ღირებულებას, ხოლო პირმა, რომელიც რეგისტრირებულია დღგ-ის გადამხდელად, შეძენილ საქონელზე გადახდილი (გადასახდელი) დღგ-ის თანხა არ უნდა შეიტანოს აქტივების (მათ შორის, ძირითადი საშუალებების) ღირებულებაში.

• თუ დღგ-ის გადამხდელად რეგისტრირებული პირი საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სრულად ან ნაწილობრივ დაკარგავს გადახდილი (გადასახდელი) დღგ-ის ჩათვლის უფლებას (მათ შორის ამორტიზაციას დაქვემდებარებული ძირითადი საშუალებების მიხედვით გადახდილზე), მაშინ დღგ-ის ის ოდენობა, რომელზეც პირს აღარ აქვს ჩათვლის უფლება, აღიარებულ უნდა იქნეს იმ საგადასახადო პერიოდის ერთობლივი შემოსავლიდან გამოსაქვით ხარჯად, რომელშიც ეს უფლება დაიკარგა.

• თუ კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში პირს წარმოეშობა დღგ-ის გადამხდელად რეგისტრაციის ვალდებულება და მას ნაშთად ერიცხება მიწოდებისათვის განკუთვნილი საქონელი, რომელზედაც არსებობს დღგ-ის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, მაშინ პირს უფლება აქვს მიიღოს ჩათვლა ასეთ საქონელზე გადახდილი დღგ-ის თანხაზე საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული შეზღუდვების გათვალისწინებით. ამასთან, იმ შემთხვევაში, თუ პირს გააჩნია დღგ-ის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი – საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა, რომლითაც ჩათვლის მისაღებად დადგენილი დრო გასულია, მაშინ ნაშთად რიცხული საქონლის ღირებულებაზე მიკუთვნებული შესაბამისი დღგ-ის თანხით შემცირებული უნდა იქნეს მიმდინარე საგადასახადო პერიოდის ერთობლივი შემოსავალი.

მაგალითი 57:

რეზიდენტ საწარმოს საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 157-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის მიხედვით 2011 წლის 25 ივნისს წარმოეშვა დღგ-ს გადამხდელად რეგისტრაციის ვალდებულება. ამ თარიღისათვის საწარმოს საწყობში გააჩნდა მიწოდებისათვის განკუთვნილი სამშენებლო მასალების ნაშთი, რომელზედაც მომწოდებლის მიერ მაისის და ივნისის თვეებში გამოწერილია საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურები. მოცემულ შემთხვევაში, საქონლის ფაქტობრივ ნაშთზე საწარმოს უფლება აქვს მიიღოს დღგ-ის ჩათვლა ივნისის თვის დღგ-ს დეკლარაციის წარდგენისას.

აქტივების მხოლოდ ნაწილის მიწოდების ან გადაცემის შემთხვევაში აქტივების ღირებულება მიწოდების ან გადაცემის მომენტში ნაწილდება დარჩენილ და მიწოდებულ ან გადაცემულ ნაწილებს შორის.

აქტივების (გარდა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების) მიწოდებისას მიღებული მოგება არის დადებითი სხვაობა მათი მიწოდებით მიღებულ შემოსავლებსა და ამ აქტივების აღრიცხულ ღირებულებას შორის.

აქტივების (გარდა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების) მიწოდებით მიღებული ზარალი არის უარყოფითი სხვაობა მათი მიწოდებით მიღებულ შემოსავლებსა და ამ აქტივების აღრიცხულ ღირებულებას შორის.

აქტივების (გარდა სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობების) უსასყიდლოდ ან თვითღირებულებაზე ნაკლებ ფასად მიწოდებისას მიმწოდებლის მოგება განისაზღვრება, როგორც დადებითი სხვაობა მიწოდებული აქტივების საბაზრო ფასსა და ამ აქტივების აღრიცხულ ღირებულებას შორის.

მოგების და ზარალის აუღიარებლობა (საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 149):

სამშენებლო კომპანიამ დასაბეგრი შემოსავლის განსაზღვრისას მხედველობაში არ უნდა მიიღოს აქტივის განადგურებით ან ჩამორთმეული მიღებული მოგება ან ზარა-

ლი, თუ ხდება აქტივის არანებაყოფლობითი განადგურება/ჩამორთმევა და განადგურების/ჩამორთმევის წლის მომდევნო ორი წლის დასრულებამდე განადგურების/ჩამორთმევის შედეგად მიღებული კომპენსაციის თანხის რეინვესტირება მსგავსი სახისა და მახასიათებლის მქონე აქტივში ან/და განადგურებული/ჩამორთმეული აქტივის ჩანაცვლება ხდება კომპენსაციის შედეგად მიღებული მსგავსი სახისა და მახასიათებლის მქონე აქტივით. აქ აღნიშნული შემცვლელი აქტივის ღირებულება განისაზღვრება შეცვლილი აქტივის საბალანსო ღირებულების გათვალისწინებით განადგურების/ჩამორთმევის მომენტისათვის.

მაგალითი 58:

გადასახადის გადამხდელს მფლობელობაში აქვს ტბისპირა კოტეჯი, რომელშიც მოწყობილი აქვს სასტუმრო. აღნიშნული ქონების საბალანსო ღირებულება 40 000 ლარია, რომელსაც ერიცხება ამორტიზაცია. გადამხდელმა დააზღვია ქონება დაზიანებაზე. 2010 წლის 8 დეკემბერს კოტეჯს დაეცა ხე და დააზიანა. ხელოსანმა შეაფასა ზარალი 8 000 ლარად იმ მიზნით, რომ ის გაარემონტოს. სარემონტო სამუშაოებს საგარაუდოდ დასჭირდება ორი თვე და სამუშაოები არ დაიწყება 2011 წლის მაისამდე. ამ შეფასების საფუძველზე გადამხდელი იღებს 8 000 ლარს სადაზღვევო კომპანიიდან 2011 წლის თებერვალში. ამ შემთხვევაში ხის დაცემისაგან გამოწვეული ზარალი ჩაითვლება "აქტივის არანებაყოფილობით განადგურებად". თუ გადამხდელი სადაზღვევო შემოსავალს გამოიყენებს მანქანის შესაძენად, მაშინ აღნიშნული თანხა გათვალისწინებული უნდა იქნას დასაბეგრი შემოსავლის განსაზღვრისას, ხოლო თუ გადამხდელმა გადაწყვიტა კოტეჯის შეკეთება და 8 000 ლარს გამოიყენებს მომდევნო ორი წლის დასრულებამდე სარემონტო სამუშაოების შესასრულებლად, მაშინ სადაზღვევო კომპანიიდან მიღებული თანხა არ მიიღება მხედველობაში გადამხდელის დასაბეგრი შემოსავლის განსაზღვრისას. გარდა ამისა, გადამხდელისათვის კოტეჯის საბალანსო ღირებულება 40 000 ლარი დარჩება.

მაგალითი 59:

სახელმწიფო საჭიროებისათვის შპს "მშენებელს" ჩამოერთვა ტერიტორია, სადაც ახორციელებდა სამშენებლო საქმიანობას.

მიყენებულმა ზარალმა შეადგინა 7 000 ლარი, რომელიც შპს-ს აუნაზღაურდა ადგილობრივი ბიუჯეტიდან. იმ შემთხვევაში, თუ შპს "შშენებელი" ორი წლის განმავლობაში მოახდენს კომპენსაციის სახით მიღებული თანხების რეინვესტირებას მსგავსი სახის და მახასიათებლის მქონე აქტივში და გააგრძელებს სამეწარმეო საქმიანობას, აღნიშნული თანხები არ ჩაითვალება შემოსავლებში და არ დაიბეგრება.

დაბეგვრის პირობები იურიდიული პირის ლიკვიდაციის ან რეორგანიზაციისას (საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 150, მუხლი 152):

იურიდიული პირის ლიკვიდაცია და რეორგანიზაცია გარკვეული სპეციფიკით გამოირჩევა, რაც განაპირობებს მათი დაბეგვრის სპეციფიკურ წესს.

თუ ხდება იურიდიული პირის ლიკვიდაცია და პარტნიორ იურიდიულ პირს გადაეცემა მისი წილის პროპორციული (შესაბამისი) აქტივი და ამასთან, პარტნიორი იურიდიული პირი ლიკვიდაციამდე ფლობდა 50 პროცენტს ან მეტს ამ იურიდიულ პირში, მაშინ:

ა) ასეთი გადაცემა არ ითვლება ლიკვიდირებული იურიდიული პირის მიერ აქტივების რეალიზაციად (მიწოდებად);

ბ) პარტნიორისათვის მისი წილის პროპორციულად (შესაბამისად) გადაცემული აქტივის ღირებულება იგივეა, რაც ამ აქტივის ღირებულება ლიკვიდირებული იურიდიული პირისათვის გადაცემამდე;

გ) აქტივების განაწილება არ არის დივიდენდი;

დ) მოგება და ზარალი მხედველობაში არ მიიღება ლიკვიდირებულ იურიდიულ პირში პარტნიორის წილის გაუქმებისას.

ეს წესი არ გამოიყენება იმ შემთხვევაში, თუ საგადასახადო ორგანო დაამტკიცებს, რომ ლიკვიდაციის მიზანი არის გადასახადების გადახდისაგან თავის არიდება. ამასთან, ეს წესი არ ვრცელდება უფლებრივი ნაკლის მქონე აქტივების გადამცემზე, თუ დავალიანება აღემატება გადაცემული აქტივების ღირებულებას.

იურიდიულ პირთა რეორგანიზაცია მოიცავს:

• ორი ან მეტი იურიდიული პირის შერწყმას;

• ხმის უფლების მქონე 50 პროცენტის ან მეტი წილისა და რეზიდენტი იურიდიული პირის პარტნიორის წილის საერთო მოცულობის ღირებულების 50 პროცენტის ან მეტის შეძენას ან მიერთებას მხოლოდ შეძენის ან მიერთების ოპერაციაში პარტნიორ მხარეთა მსგავსი უფლებებით, წილის (აქციების) სანაცვლოდ;

• რეზიდენტი იურიდიული პირის აქტივების 50 პროცენტის და მეტის შეძენას სხვა რეზიდენტი იურიდიული პირის მიერ ხმის უფლების მქონე წილის (აქციების) სანაცვლოდ, დივიდენდებთან მიმართებით პრივილეგირებული უფლების გარეშე;

• რეზიდენტი იურიდიული პირის გაყოფას ორ ან მეტ რეზიდენტ იურიდიულ პირად.

რეორგანიზაციის მხარედ მიიჩნევა ნებისმიერი რეზიდენტი იურიდიული პირი:

ა) რომელიც პირდაპირ არის ჩართული რეორგანიზაციაში;

ბ) რომელიც უშუალოდ ფლობს რეორგანიზაციაში პირდაპირ ჩართულ რეზიდენტ იურიდიულ პირს;

გ) რომელსაც ფლობს რეორგანიზაციაში პირდაპირ ჩართული რეზიდენტი იურიდიული პირი.

იურიდიული პირის ფლობა გულისხმობს ამ იურიდიულ პირში ხმის უფლების მქონე წილის (აქციების) 50 პროცენტის ან მეტის და ყველა სხვა დარჩენილი წილის (აქციების) ღირებულების 50 პროცენტის ან მეტის ფლობას.

რეორგანიზაციის მხარე იურიდიული პირის ან იურიდიულ პირთა მფლობელობაში არსებული ქონებისა და წილის (აქციების) ღირებულება ტოლია ამ ქონებისა და წილის (აქციების) ღირებულებისა რეორგანიზაციის განხორციელების წინ.

ქონების ან წილის (აქციების) გადაცემა რეორგანიზაციის მხარე იურიდიულ პირებს შორის არ ითვლება ქონების რეალიზაციად.

რეორგანიზაციის მხარე რეზიდენტ იურიდიულ პირში წილის (აქციების) ნებისმიერი გაცვლა წილზე (აქციე-

ბზე) სხვა იურიდიულ პირში, რომელიც ასევე ამ რეორგანიზაციის მხარეა, არ ითვლება წილის (აქციების) რეალიზაციად. გასაცვლელი წილის (აქციების) ღირებულება ტოლია წილის (აქციების) თავდაპირველი ღირებულებისა.

წილთა განაწილება იმ იურიდიულ პირში, რომელიც რეორგანიზაციის დამტკიცებული ოპერაციების მხარეა, რაც წარმოშობს მსგავს უფლებას სხვა იურიდიულ პირში, რომელიც ასევე ამ ოპერაციების მხარეა, არ წარმოადგენს დივიდენდს. აქ აღნიშნული თავდაპირველი წილის (აქციების) ღირებულება ექვემდებარება გასანაწილებელ წილზე (აქციებზე) მიკუთვნებას იმ კოეფიციენტის გამოყენებით, რომელიც განისაზღვრება, როგორც თანაფარდობა განაწილებელი და თავდაპირველი წილის (აქციების) საბაზრო ღირებულების განაწილების მომენტისათვის და თავდაპირველი წილის ღირებულებას შორის განაწილების შემდეგ.

მაგალითი 60:

ვთქვათ, ხდება შპს "მშენებელის" რეორგანიზაცია, მისი გაყოფა ორ იურიდიულ პირად, რომლის შედეგადაც ერთ-ერთი დამფუძნებელი, რომლის წილი შპს "მშენებელში" 55 პროცენტია, ღებულობს წილს (85 პროცენტს) ამ დაშლის შედეგად შექმნილ სხვა იურიდიულ პირში - შპს "აგურში". ამ შემთხვევაში კოეფიციენტი ტოლია:

$$K = \frac{\text{წილის ღირებულება განაწილების შემდეგ}}{\text{თავდაპირველი წილის ღირებულება}} = \frac{85}{55} = 1,5$$

ეს ნიშნავს, რომ რეორგანიზაციის შედეგად წილი გაიზარდა 1,5-ჯერ. ამასთან, წილის რაოდენობრივი ზრდა არ წარმოადგენს დივიდენდს და არ დაიბეგრება.

ლიკვიდაციის და რეორგანიზაციის ზემოაღნიშნული მოთხოვნები არ ვრცელდება იმ აქტივებზე, რომლებიც

ექვემდებარება ამორტიზაციას ჯგუფური მეთოდით, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ერთდროულად ხდება ამორტიზაციის ერთი ნორმის მიხედვით დაჯგუფებული ჯგუფის ყველა აქტივის გადაცემა.

ამორტიზაციის ერთი ნორმის მიხედვით დაჯგუფებული ჯგუფების ყველა აქტივის შემთხვევაში მათი მიმღები აქტივების ღირებულებად თვლის გადაცემის მომენტისათვის ჯგუფის ღირებულებით ბალანსს, ხოლო თუ გადაეცემა ამორტიზაციის ერთზე მეტი ნორმის მიხედვით დაჯგუფებული ჯგუფების ყველა აქტივი, მიღებული ღირებულებითი ბალანსი ჯგუფების აქტივებს შორის გადანაწილდება გადაცემის მომენტისათვის მათი საბაზრო ფასის პროპორციულად და გადამცემი მხარე სანაცვლოდ მიღებული პარტნიორის (აქციონერის, კომპლემენტარის, კომანდიტის და სხვა ასეთი ტიპის პირის) წილის (აქციების) ღირებულებად თვლის ჯგუფების ღირებულებით ბალანსს გადაცემის მომენტისათვის.

მოგების გადასახადის დეკლარაციის წარდგენა (საქართველოს საგადასახადო კოდექსი, მუხლი 153):

საქართველოს საწარმო ვალდებულია მოგების გადასახადის შესახებ დეკლარაცია საგადასახადო აღრიცხვის ადგილის მიხედვით საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს საანგარიშო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 2010 წლის 31 დეკემბრის №996 ბრძანებით დამტკიცებული „გადასახადების ადმინისტრირების შესახებ“ ინსტრუქციის №II-09 დანართის მიხედვით.

თუ გადასახადის გადამხდელი მოგების გადასახადის დეკლარაციის წარდგენის ვადის გასვლამდე მიმართავს საგადასახადო ორგანოს ვადის გაგრძელების თაობაზე და გადაიხდის დასადეკლარირებელი პერიოდის მიმდინარე გადასახდელებს (ან არა აქვს მიმდინარე გადასახდელების გადახდის ვალდებულება), დეკლარაციის წარდგენის ვადა გაგრძელდება 3 თვით. დეკლარაციის წარდგენის ვადის გაგრ-

ძელება არ მოქმედებს გადასახადის გადახდის დროზე და არ აჩერებს გადაუხდელ გადასახადზე საურავის დარიცხვას.

ქვემენარდეების მიერ შესრულებული სამუშაოების შედეგების შეძენაზე გაწეული ხარჯები მოგების დაბეგვრის მიზნებისათვის მიეკუთვნება მენარდის ხარჯებს. ამასთან, ასეთი სახის ხარჯები არაპირდაპირია და ჩაირთვება საგადასახადო პერიოდის ხარჯების შემადგენლობაში მათი წარმოშობისდა მიხედვით. ქვემენარდეებისათვის სამუშაოთა შესასრულებლად გადაცემული მასალების შეძენაზე გაწეული დანახარჯები მენარდის პირდაპირი ხარჯებია და ამის საფუძველზე ჩაირთვება იმ საგადასახადო პერიოდის დასაბეგრი მოგების გაანგარიშებაში, რომელშიც დამკვეთს გადაეცემა მენარდის მიერ აშენებული ობიექტი.

3.2. ქონების გადასახადი

ქონების გადასახადი წარმოადგენს ადგილობრივ გადასახადს, რომლის შემოღების (გადახდის პირობების შეცვლის ან შემოღებული გადასახადის გაუქმების) უფლებამოსილება მინიჭებული აქვთ ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობით ორგანოებს. ადგილობრივი თვითმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს ნორმატიული აქტით შემოღებული ქონების გადასახადის გადახდა სავალდებულოა შესაბამისი სუბიექტის ტერიტორიაზე.

ქონების გადასახადის საგადასახადო პერიოდად ითვლება კალენდარული წელი.

რეზიდენტი სამშენებლო საწარმო ქონების გადასახადს იხდის მის ბალანსზე ძირითად საშუალებად აღრიცხულ აქტივებზე, დაუმონტაჟებელ მოწყობილობებზე, დაუმთავრებელ მშენებლობაზე და არამატერიალურ აქტივებზე, აგრეთვე მის მიერ ლიზინგით გაცემულ ქონებაზე; ხოლო არარეზიდენტი სამშენებლო კომპანია –

საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ, რეზიდენტი სამშენებლო საწარმოს ანალოგიურ დასაბეგრ ქონებაზე (მათ შორის, იჯარით, ქირით, უზუფრუქტით ან სხვა ამგვარი სახის ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემულ და საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ ქონებაზე).

მაგალითი 61:

სამშენებლო კომპანიამ, რომელიც დამკვეთთან დადებული ნარდობის ხელშეკრულების საფუძველზე აშენებს მრავალსართულიან შენობას, 2011 წელს პარალელურად დაიწყო საკუთარი საჭიროებისათვის დამხმარე ნაგებობის მშენებლობა. აღნიშნული წლის მიხედვით კომპანიას დაუმთავრებელი დარჩა როგორც მრავალსართულიანი შენობის, ასევე დამხმარე ნაგებობის მშენებლობა. მოცემულ შემთხვევაში, ამ ორი მშენებარე ობიექტიდან, იმის გათვალისწინებით, რომ მრავალსართულიანი შენობის ღირებულება განეკუთვნება საბრუნავ საშუალებებს და არა გრძელვადიან კაპიტალურ დაბანდებას ან ძირითად საშუალებას, 2011 წელს კომპანიისათვის ქონების გადასახადით დაბეგვრის ობიექტი იქნება მხოლოდ მშენებარე დამხმარე ნაგებობის ღირებულება.

მაგალითი 62:

უცხოურმა საწარმომ საქართველოს ტერიტორიაზე დროებით შემოტანილი ექსკავატორი იჯარით გადასცა საქართველოს სამშენებლო საწარმოს. მოცემულ შემთხვევაში, უცხოური საწარმოს მიერ საქართველოს ტერიტორიაზე ქონების მხოლოდ იჯარით გაცემა, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 29-ე მუხლის მე-12 ნაწილის ნორმის თანახმად, არ წარმოშობს ამ უცხოური საწარმოს მუდმივ დაწესებულებას საქართველოში, შესაბამისად, რეზიდენტ სამშენებლო საწარმოზე უცხოური კომპანიის მიერ იჯარით გადაცემული ქონება (ექსკავატორი) საქართველოში ქონების გადასახადით არ დაიბეგრება.

დასაბეგრ ქონებაზე გადასახადის წლიური განაკვეთი განისაზღვრება დასაბეგრი ქონების ღირებულების არა უმეტეს 1 პროცენტის ოდენობით. ამასთან, დასაბეგრი ქონების ღირებულება არის საშუალო წლიური საბალანსო ნარჩენი ღირებულება (გამოიანგარიშება კალენდარული

წლის დასაწყისისა და ბოლოსთვის აქტივების საშუალო ღირებულების მიხედვით), რომელიც ქვემოთ ჩამოთვლილ შემთხვევებში უნდა გაიზარდოს:

ა) 2000 წლამდე მიღებულ აქტივებზე – 3-ჯერ;

ბ) 2000 წლიდან 2004 წლამდე მიღებულ აქტივებზე – 2-ჯერ;

გ) 2004 წელს მიღებულ აქტივებზე – 1,5-ჯერ;

დ) იმ აქტივებზე, რომელთა მიღების შესახებ ინფორმაცია არ არსებობს, – 3-ჯერ.

მაგალითი 63:

საანგარიშო წლის 1 იანვარს სამშენებლო კომპანიას ბალანსზე ერიცხება: 2000 წლამდე შეძენილი, 5 000 ლარის (ნარჩენი ღირებულებით) სატვირთო ავტომანქანა, 2003 წელს შეძენილი, 8 000 ლარის (ნარჩენი ღირებულებით) ტრაქტორი, 2004 წელს შეძენილი, 120 000 ლარის (ნარჩენი ღირებულებით) კოშკურა ამწე, 2006 წელს საკუთარი ძალებით აშენებული, 100 000 ლარის (ნარჩენი ღირებულებით) საოფისე შენობა და 30 000 ლარის არამატერიალური აქტივები (ნარჩენი ღირებულებით), რომელთა მიღების შესახებ ინფორმაცია არ არსებობს, ხოლო საანგარიშო წლის 31 დეკემბერს იგივე აქტივები – შესაბამისად: სატვირთო ავტომანქანა 4 000 ლარის, ტრაქტორი 6 400 ლარის, კოშკურა ამწე 96 000 ლარის, საოფისე შენობა 95 000 ლარის და არამატერიალური აქტივები 25 500 ლარის ოდენობით.

მოცემულ შემთხვევაში, წლის დასაწყისისათვის დასაბეგრი ქონების ღირებულება შეადგენს 401 000 ლარს (5 000x3 =15 000 + 8 000x2=16 000 + 120 000x1.5=180 000 + 100 000 + 30 000x3=90 000), წლის ბოლოსათვის – 349 300 ლარს (4 000x3=12 000 + 6 400x2=12 800 + 96 000x1.5=144 000 + 95 000 + 25 500x3 =76 500), ხოლო საშუალო წლიური საბალანსო ნარჩენი ღირებულება შეადგენს – 375 150 ლარს (401 000 + 349 300=750 300 : 2).

ზემოაღნიშნული „ა“–„დ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული აფასება არ ვრცელდება:

ა) საწარმოზე, თუ მის ბალანსზე რიცხულ უძრავ ქონებას აღრიცხავს გადაფასების მეთოდის გამოყენებით

და აქვს საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული პირების მიერ აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება; ამასთან, აუდიტირებული ფინანსური ანგარიშგება შეიძლება გამოყენებული იქნეს მხოლოდ 4 წლის ვადით;

ბ) საქართველოს მთავრობის მიერ განსაზღვრულ სახელმწიფო საწარმოებზე.

საწარმოსთვის ლიზინგით გაცემულ დასაბეგრ ქონებაზე გადასახადის წლიური განაკვეთი განისაზღვრება დასაბეგრი ქონების საშუალო წლიური საბალანსო ნარჩენი ღირებულების (გამოითანგარიშება კალენდარული წლის დასაწყისისა და ბოლოსთვის აქტივების საშუალო ღირებულების მიხედვით) არა უმეტეს 1 პროცენტის ოდენობით. ლიზინგით გაცემული დასაბეგრი ქონების საბალანსო ღირებულება არის ქონების გაცემის მომენტისათვის არსებული ღირებულება, ხოლო ყოველი მომდევნო წლისათვის ქონების ღირებულებად მიიჩნევა აღნიშნული ქონების ნარჩენი საბალანსო ღირებულება, რომელიც ამ ქონებას ექნებოდა ლიზინგით არგაცემის შემთხვევაში.

საგადასახადო ორგანო უფლებამოსილია გადასახადის გადამხდელს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დასაბეგრ ქონებაზე „ა“–„დ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული აფასება არ ვრცელდება, საგადასახადო შემოწმებისას დასაბეგრი ქონების საშუალო წლიური საბალანსო ნარჩენი ღირებულება განუსაზღვროს საბაზრო ფასით, ხოლო გადასახადის გადამხდელს უფლება აქვს გაასაჩივროს საგადასახადო ორგანოს მიერ საბაზრო ფასის ოდენობასთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი წესით. თუ დადგინდა, რომ დასაბეგრი ქონების საბაზრო ფასი აღემატება მის საბალანსო ღირებულებას, პირი ვალდებულია გადაიხადოს მოცემულ სხვაობაზე დარიცხული ქონების გადასახადი; ამასთანავე, პირს სხვაობაზე დარიცხული ქონების გადასახადის აღიარებამდე პერიოდზე საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული სანქცია არ დაეკისრება და იგი ვალდებულია შესაბამისი დასაბეგრი ქონების მიმართ აღნიშნული საბაზრო ფასი გამოიყენოს შემდგომი 3 საგადასახადო წლის განმავლობაში. ამასთან, აღიარების

შედეგად წარმოშობილი სხვაობა გადასახადის შემცირებად არ ჩაითვლება.

იმ შემთხვევაში, თუ ძირითად საშუალებას ამორტიზაცია არ ერიცხება, მისი ღირებულება გადასახადებით დაბეგვრის მიზნებისათვის აიღება ცვეთის გამოკლებით.

დასაბეგრ ქონებაზე საგადასახადო ვალდებულება განისაზღვრება საგადასახადო წლის 31 დეკემბრისთვის მოქმედი განაკვეთით.

სამშენებლო საწარმოს საკუთრებაში არსებულ მიწაზე საგადასახადო ვალდებულება განისაზღვრება საგადასახადო წლის 1 აპრილისათვის მოქმედი განაკვეთების მიხედვით. ამასთან, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის განაკვეთი გაიანგარიშება შემდეგი წესით:

ა) წლიური საბაზისო განაკვეთი ერთ ჰექტარზე გაანგარიშებით, ლარებში დგინდება საქართველოს მთავრობის მიერ:

ა.ა) ტერიტორიული ერთეულებისა და მიწის სახეობების მიხედვით სათიბებისა და საძოვრებისათვის 1,5 ლარიდან 20 ლარამდე ზღვრული ოდენობის ფარგლებში;

ა.ბ) სხვა მიწებზე, ტერიტორიული ერთეულებისა და მიწის ხარისხის მიხედვით, 50 ლარიდან 100 ლარამდე ზღვრული ოდენობის ფარგლებში;

ბ) ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოების გადაწყვეტილებით განისაზღვრება გადასახადის განაკვეთი, რომლის ოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს საქართველოს მთავრობის მიერ დადგენილი წლიური საბაზისო განაკვეთის 150 პროცენტს.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის განაკვეთები კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით გაიანგარიშება შემდეგი წესით:

ა) გადასახადის საბაზისო განაკვეთი დგინდება წელიწადში მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე 0,24 ლარის ოდენობით;

ბ) ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოების გადაწყვეტილებით, შესაბამისი სა-

ბაზისო განაკვეთი მრავლდება ტერიტორიულ კოეფიციენტებზე. ამასთან, ტერიტორიული კოეფიციენტი არ შეიძლება იყოს 1,5-ზე მეტი.

ამრიგად, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის გაანგარიშების ფორმულა არის შემდეგი:

$$მქგ = (მფ \times გსგ) \times ტკ$$

სადაც მქგ – მიწაზე ქონების გადასახადის ოდენობაა;
გსგ – გადასახადის საბაზისო განაკვეთი (0,24 ლარი);
ტკ – ტერიტორიული კოეფიციენტი;
მფ – მიწის ფართობი კვ. მეტრებში.

ზონის საზღვრების დადგენა და მიწის გადასახადის ტერიტორიული კოეფიციენტის დიფერენცირება ხდება ტერიტორიის ექსპერტული სოციალურ-ეკონომიკური შეფასების საფუძველზე, დასახლებული პუნქტის განაშენიანების გეგმის ან სხვა ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტების მონაცემთა გათვალისწინებით, რომელთაც ამტკიცებენ ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოები.

მიწაზე ქონების გადასახადის დარიცხვის საფუძველია მიწის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი, იჯარის (ქირავნობის) ხელშეკრულება ან სხვა დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს მიწით სარგებლობის უფლებას, ან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფაქტობრივი მფლობელობა.

თუ სამშენებლო საწარმოს სხვა პირებთან ერთად საერთო საკუთრებაში აქვს მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განლაგებულია ასევე თანასაკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობა, მაშინ მიწის გადასახადი გადაიხდება თითოეული პირის მიერ საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობის ფართობის პროპორციულად.

მაგალითი 64:

მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია ორი სამშენებლო კომპანიის საკუთრებაში არსებული 200 კვ.მ ფართობის შენობა-ნაგებობა, რომელთაგან ერთს დაკავებული აქვს 120 კვ.მ ფართი, ხოლო მეორეს – 80 კვ.მ. მოცემულ შემთხვევაში, პირველი კომპანია ვალდებულია გადაიხადოს მიწაზე ქონების გადასახადი მთლიანი გადასახადის 60%-ის [(120 : 200)x100], ხოლო მეორემ – 40%-ის ოდენობით.

სამშენებლო საწარმომ ქონების გადასახადი დამოუკიდებლად უნდა გაიანგარიშოს. ამასთან, შესაბამისი დაბეგვრის ობიექტების მიხედვით ქონების გადასახადში ჯამური საგადასახადო ვალდებულების თანხობრივი გაანგარიშება უნდა მოახდინოს სრულ ლარებში. ამ მიზნით ერთ ლარამდე საგადასახადო ვალდებულება ნულდება (მხედველობაში არ მიიღება).

თუ სამშენებლო საწარმოს გააჩნია დასაბეგრი ქონება, რომელიც განთავსებულია ადგილობრივი თვითმმართველობის რამდენიმე სუბიექტის ტერიტორიაზე, მაშინ დასაბეგრი ქონების ღირებულება განისაზღვრება ცალკეული სუბიექტების ტერიტორიაზე განთავსებული ქონების მიხედვით. მოცემულ შემთხვევაში დეკლარაცია წარედგინება საგადასახადო ორგანოს საგადასახადო აღრიცხვის ადგილის მიხედვით.

მაგალითი 65:

სამშენებლო კომპანიას, რომელიც საგადასახადო აღრიცხვაზეა თბილისის რეგიონულ ცენტრში, დასაბეგრი ქონება გააჩნია როგორც ქ. თბილისში, ასევე ქ. მარნეულში. ამ შემთხვევაში სამშენებლო კომპანია ქონების გადასახადის წლიურ დეკლარაციას წარადგენს თბილისის რეგიონულ ცენტრში. ამასთან, დეკლარაციაში ცალკე გამოიყოფა ქ. მარნეულის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტის კუთვნილი თანხა, რის მიხედვითაც გადასახადის გადამხდელის მიერ ქ. თბილისის და ქ. მარნეულის ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების ბიუჯეტების სასარგებლოდ ქონების გადასახადის გადახდა განხორციელდება თბილისის რეგიონული ცენტრის მეშვეობით.

რეზიდენტმა სამშენებლო საწარმოებმა ქონების (გარდა მიწისა) გადასახადი უნდა გადაიხადონ არა უგვიანეს კალენდარული წლის მომდევნო წლის 1 აპრილისა და ამავე ვადაში უნდა წარადგინონ ქონების გადასახადის დეკლარაცია. ამასთან, მათ საკუთრებაში არსებულ მიწაზე ქონების გადასახადი უნდა გადაიხადონ არა უგვიანეს კალენდარული წლის 15 ნოემბრისა. დეკლარაციაში მონაცემები დასაბეგრი ქონების შესახებ შეიტანება წინა საგადასახადო წლის მიხედვით, ხოლო დასაბეგრი მიწის შესახებ – მიმდინარე საგადასახადო წლის მიხედვით.

მაგალითი 66:

სამშენებლო კომპანია აწარმოებს საცხოვრებელი სახლების მშენებლობას მათი რეალიზაციის მიზნით. საცხოვრებელი სახლის ექსპლუატაციაში შესვლამდე, მშენებარე ბინების ნაწილი გასხვისდა ფიზიკურ პირებზე, რაზეც არსებობს ეროვნული საჯარო რეესტრის მიერ გაცემული საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტები. მოცემულ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების წინასწარი რეგისტრაცია მშენებარე ობიექტზე (მიწოდებისათვის განკუთვნილ დაუმთავრებელ წარმოებაზე), მშენებარე ობიექტის მშენებლობის დამთავრების და ექსპლუატაციაში მიღების მომენტამდე, არ წარმოშობს ქონების გადასახადის გადახდის ვალდებულებას.

თუ სამშენებლო საწარმო არსებობს მხოლოდ არასრული კალენდარული წლის განმავლობაში, იგი ქონებაზე გადასახადს იხდის ამ პერიოდის პროპორციულად. ამასთან, თუ იგი რეგისტრირებულია თვის პირველ ნახევარში, ან მოხსნილია რეგისტრაციიდან თვის მეორე ნახევარში, მაშინ გადასახადის გაანგარიშებისას სარეგისტრაციო და რეგისტრაციიდან მოხსნის თვე ჩაითვლება სრულ თვედ. წინააღმდეგ შემთხვევაში, აღნიშნული თვე მხედველობაში არ მიიღება.

სამშენებლო საწარმო ვალდებულია, არა უგვიანეს საგადასახადო წლის 15 ივნისისა საგადასახადო აღრიცხვის ადგილის მიხედვით გადაიხადოს ქონებაზე გადასახადი მიმდინარე გადასახდელის სახით, გასული საგადასახადო წლის წლიური გადასახადის ოდენობით. მიმდინარე გადასახდელის სახით ბიუჯეტში ჩარიცხული თანხა ჩაი-

თვლება საგადასახადო პერიოდის მიხედვით გამოანგარიშებულ გადასახადის თანხად. მიმდინარე გადასახდელების თანხების გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში გამოიყენება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 238-ე მუხლით (2005-2010 წლებში მოქმედი საგადასახადო კოდექსის 84-ე მუხლით) გათვალისწინებული საგადასახადო ვალდებულებების შესრულების უზრუნველყოფის ღონისძიებები.

თუ სამშენებლო საწარმო დაფუძნდა კალენდარული წლის დაწყების შემდეგ, შესაბამისი საგადასახადო პერიოდის მიხედვით მიმდინარე გადასახდელის გადახდის ვალდებულება მას არ ეკისრება. ამასთანავე, მომდევნო საგადასახადო პერიოდის მიხედვით მიმდინარე გადასახდელის ოდენობა განისაზღვრება გასული საგადასახადო წლის წლიური გადასახადის სრული ოდენობით.

მაგალითი 67:

სამშენებლო კომპანია დაფუძნდა 2010 წლის 6 მაისს. ამავე წლის მიხედვით მის ბალანსზე რიცხული აქტივების მიხედვით ქონების გადასახადის ოდენობამ შეადგინა 120 000 ლარი. მოცემულ შემთხვევაში, კომპანიას 2010 წლის 15 ივნისისათვის მიმდინარე გადასახდელის გადახდის ვალდებულება არ წარმოეშობა, ამასთან იგი ვალდებულია 2010 წლის ქონების გადასახადი გადაიხადოს 2011 წლის 1 აპრილამდე 2010 წელში ფუნქციონირების პერიოდის (8 თვე) პროპორციულად 80 000 ლარის ოდენობით და 2011 წლის 15 ივნისისათვის ქონების გადასახადის მიმდინარე გადასახდელი გასული საგადასახადო წლის (2010 წელი) წლიური გადასახადის სრული ოდენობით, ანუ 120 000 ლარი.

თუ წინა საგადასახადო პერიოდთან შედარებით იცვლება გადასახადის განაკვეთი, გადასახადის გადამხდელს უფლება აქვს, მიმდინარე გადასახდელი გადაიხადოს მიმდინარე წლისათვის მოქმედი განაკვეთის მიხედვით.

შესაბამისი დაბეგვრის ობიექტის მიხედვით ქონების გადასახადისგან გათავისუფლებული პირებისა და ქონების სახეების ჩამონათვალი მოცემულია საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 206-ე მუხლში (2005-2010 წლებში მოქმედი საგადასახადო კოდექსის 276-ე მუხლში). მშენებლობის თვალსაზრისით ამ ჩამონათვალიდან აღსანიშნავია შემდეგი:

– თვითმმართველი ქალაქებისა და მუნიციპალიტეტების ტერიტორიებზე მდებარე საცხოვრებელ სახლებზე ან/და ავტოფარეხზე მიმაგრებული მიწის ნაკვეთი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოების მიერ დადგენილი ფართობის ზღვრული ოდენობის ფარგლებში;

– მიმოსვლის გზები, საჰაერო და საკაბელო საკომუნიკაციო ხაზები, მათ შორის, ელექტროგადამცემი და კავშირგაბმულობის ხაზები;

– ბუნებრივი პარკებით, ბოტანიკური და დენდროლოგიური ბაღებით, კულტურისა და დასვენების მუნიციპალური პარკებით, სასაფლაოებით, ზოოლოგიური ბაღებით ან/და პარკებით, ოკეანერიუმებით, სკვერებით, ხეივნებით, დაცული ტერიტორიებით, სატყეო ორგანიზაციებით, აგრეთვე ღია საუწყებო პარკებით, ბაღებითა და ტყე-ბაღებით დაკავებული მიწები, გარდა ამ ტერიტორიაზე ეკონომიკური საქმიანობისათვის გამოყენებული ნაკვეთებისა;

– ქალაქის წყალსაცავები და მათი აკვატორიები. ის მიწები, რომლებიც გამოიყენება სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციებისათვის, თუ ისინი არ გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოებისა და ეკონომიკური საქმიანობისათვის;

– სასმელი წყლით მოსახლეობის მომარაგებისათვის, ელექტროსადგურებისა და სამელიორაციო სისტემებისა და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი წყალსაცავებით დაკავებული მიწები და ამ ობიექტების სანიტარიულ-დაცვითი და ტექნიკური ზონები;

– ის მიწები, რომლებიც გამოიყენება აეროდრომების, აეროპორტების, ვერტოდრომებისა და აერონავიგაციის უსაფრთხოების ზონებად და მიწისქვეშა კომუნიკაციებისათვის, აგრეთვე ნავსადგურებისათვის პერსპექტიული განვითარების მიზნით დამაგრებული მიწის ნაკვეთები, თუ ისინი არ გამოიყენება ეკონომიკური საქმიანობისათვის;

– საქართველოს რეზიდენტისგან ლიზინგით მიღებული ქონება.

დადგენილი საგადასახადო შეღავათი არ ვრცელდება პირის მიერ იჯარით, უზუფრუქტით, ქირით ან სხვა

ამგვარი ფორმით სხვა პირზე გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე (ან მის ნაწილზე) ან/და საწარმოს/ორგანიზაციის მიერ ამავე ფორმით გადაცემულ შენობა-ნაგებობებზე (ან მათ ნაწილზე).

თუ დეკლარაციის წარდგენის ვადის გასვლის შემდგომ პირმა იჯარით, უზუფრუქტით, ქირით ან სხვა ამგვარი ფორმით გასცა მიწის ნაკვეთი, ამ პირზე საგადასახადო შეღავათი აღარ გაერცელდება. ამასთან, პირი ვალდებულია საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს დეკლარაცია საანგარიშო წლის ბოლომდე და გადაიხადოს გადასახადი საგადასახადო მოთხოვნის შესაბამისად.

საწარმო/ორგანიზაცია, რომელსაც წარმოეშვა ქონების გადასახადის დეკლარირების ვალდებულება, საგადასახადო ორგანოს წარუდგენს ქონების გადასახადის შესახებ დეკლარაციას საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 2010 წლის 31 დეკემბრის №996 ბრძანებით დამტკიცებული „გადასახადების ადმინისტრირების შესახებ“ ინსტრუქციის №V-01 დანართის მიხედვით.

3.3. დამატებული ღირებულების გადასახადი

დამატებული ღირებულების გადასახადი (შემდგომში – დღგ) არის საქონლის/მომსახურების წარმოებისა და განაწილების ყველა სტადიაზე დამატებული (ახლად შექმნილი) ღირებულების ნაწილის ბიუჯეტში ამოღების ფორმა. იგი განეკუთვნება არაპირდაპირ გადასახადს, რომელიც დგინდება მიწოდებული (იმპორტირებული) საქონლის ან/და გაწეული მომსახურების ფასზე დანამატის სახით და რომელსაც იხდის მომხმარებელი (იმპორტიორი) ამ გადასახადით გაზრდილი ფასით საქონლის ან/და მომსახურების შეძენისას (იმპორტისას). არაპირდაპირი გადასახადის ბიუჯეტში გადახდის ვალდებულება ეკისრება საქონლის მიმწოდებელს (იმპორტიორს) ან/და

მომსახურების გამწევს, რომელიც საგადასახადო კოდექსის მიზნებისათვის იწოდება გადასახადის გადამხდელად.

დღგ-ის გადამხდელად ითვლება პირი, რომელიც რეგისტრირებულია (ნებაყოფლობით ან სავალდებულო წესით) დღგ-ის გადამხდელად.

პირს დღგ-ის გადამხდელად რეგისტრაციის ვალდებულება წარმოეშობა მაშინ, როდესაც მის მიერ ნებისმიერი უწყვეტი 12 კალენდარული თვის განმავლობაში განხორციელებული დღგ-ით დასაბეგრი ოპერაციების საერთო თანხა გადააჭარბებს 100 000 ლარს. ამასთან, პირი დღგ-ის გადამხდელად ითვლება იმ დასაბეგრი ოპერაციის განხორციელების მომენტიდან (ამ ოპერაციის ჩათვლით), რომლის მიხედვითაც დასაბეგრი ოპერაციების საერთო თანხა გადააჭარბებს 100 000 ლარს.

დღგ-ის გადამხდელად რეგისტრაციის ან რეგისტრაციიდან მოხსნის მიზნით 12-თვიან პერიოდად ითვლება ყოველი თვის პირველი რიცხვიდან ბოლო 12-თვიანი პერიოდი.

მაგალითი 68:

სამშენებლო კომპანიამ თავისი ეკონომიკური საქმიანობა დაიწყო 2010 წლის ოქტომბერში, მისი ყოველთვიური დასაბეგრი ბრუნვა შეადგენს:

	brunva saangariSo periodSi	*brunva nardi jami*
2010 weli		
oqtomberi	*11 500*	*11 500*
noemberi	*11 700*	*23 200*
dekemberi	*20 000*	*43 200*
2011 weli		
ianvari	*15 000*	*58 200*
Tebervali	*17 000*	*75 200*
marti	*1 800*	*77 000*
aprili	*1 800*	*78 800*
maisi	*2 000*	*80 800*
ivnisi	*9 000*	*89 800*
ivlisi	*1 010*	*90 810*
13 agvista:		
I operacia	*5000*	*95 810*
II operacia	*4 240*	*100 050*
III operacia	*3 300*	*103 350*

მოცემულ შემთხვევაში, კომპანიის დასაბეგრი ოპერაციების საერთო თანხამ 100 000 ლარს გადააჭარბა 2011 წლის 13 აგვისტოს განხორციელებული მეორე ოპერაციით (4 240 ლარი). კომპანია ვალდებულია ორი სამუშაო დღის განმავლობაში, არა უგვიანეს 16 აგვისტოსი (რადგან 14 აგვისტო ემთხვევა დასვენების დღეს) საგადასახადო ორგანოში წარადგინოს განცხადება დღგ-ის გადამხდელად რეგისტრაციის მიზნით. შესაბამისი საგადასახადო ორგანო ვალდებულია გადასახადის გადამხდელი, განცხადების წარდგენიდან არა უგვიანეს მომდევნო სამუშაო დღისა, გაატაროს რეგისტრაციაში დღგ-ის გადამხდელად. აღნიშნულ შემთხვევაში 2011 წლის 13 აგვისტოს განხორციელებულ 4 240 ლარიან ოპერაციაზე და ყოველ შემდეგ დასაბეგრ ოპერაციაზე კომპანია ჩაითვლება დღგ-ის გადამხდელად.

საყურადღებოა, რომ დღგ-ის გადამხდელად სავალდებულო რეგისტრაციის ვალდებულების განსაზღვრისას არ გაითვალისწინება ჩათვლის უფლებით და ჩათვლის უფლების გარეშე გათავისუფლებული დასაბეგრი ოპერაციები.

ოპერაციის გათავისუფლება ჩათვლის უფლებით გულისხმობს, რომ ოპერაცია არ ექვემდებარება დღგ-ის დარიცხვას (არ იბეგრება) და გამოიყენება ჩათვლის უფლება, ხოლო ოპერაციის გათავისუფლება ჩათვლის უფლების გარეშე გულისხმობს, რომ ოპერაცია არ ექვემდებარება დღგ-ის დარიცხვას (არ იბეგრება) და არ გამოიყენება ჩათვლის უფლება.

დღგ-ისაგან გათავისუფლებული ოპერაციებიდან სამშენებლო საქმიანობის განმახორციელებელ პირებთან მიმართებაში საყურადღებოა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 168-ე მუხლის პირველი ნაწილის „ქ“ ქვეპუნქტის, მე-2 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტის და მე-3 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტის დებულებები, რომელთა თანახმად **ჩათვლის უფლების გარეშე დღგ-ისაგან გათავისუფლებულია:**

– მიწის ნაკვეთის მიწოდება;

– პირის მიერ საქართველოს კულტურისა და ძეგლთა დაცვის სამინისტროსთან შეთანხმებით მსოფლიო მემკვიდრეობის ნუსხაში შეტანილი, ეროვნული მნიშვნელობის კატეგორიის ან/და საკულტო-რელიგიური დანიშნულების კულტურული მემკვიდრეობის ძეგლების სარესტავრა-

ციო, სარეაბილიტაციო, საპროექტო და კვლევითი სამუშაოების შესრულება;

– ელექტროენერგეტიკული სექტორის რეაბილიტაციისათვის საქართველოს პარლამენტის მიერ რატიფიცირებული საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებებით უცხოეთის სახელმწიფოების ან/და საერთაშორისო ორგანიზაციების მიერ გაცემული შეღავათიანი კრედიტით დაფინანსებული საქონლის იმპორტი ან/და სამშენებლო-სამონტაჟო, სარემონტო, სარესტავრაციო, საცდელ-საკონსტრუქტორო ან/და გეოლოგიურ-საძიებო მომსახურების გაწევა.

სამშენებლო საწარმოებისათვის **დასაბეგრი ოპერაციის თანხა** განისაზღვრება საქონლის (აშენებული შენობა-ნაგებობების) მიწოდებისათვის ან/და შესრულებული სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოებისათვის ან/და სხვა სახის მომსახურების გაწევისათვის მიღებული ან მისაღები კომპენსაციის თანხის მიხედვით, დღგ-ის ან/და პირგასამტეხლოს გარეშე, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც:

ა) დღგ-ის გადამხდელი დასაბეგრი ოპერაციის სანაცვლოდ იღებს ან უფლება აქვს მიიღოს საქონელი/მომსახურება;

ბ) გარიგების მონაწილეებს შორის გაცხადებული ფასი განსხვავდება ფაქტობრივი ფასისაგან;

გ) დღგ-ის გადამხდელი საქონელს/მომსახურებას აწვდის თავის თანამშრომლებს;

დ) დღგ-ის გადამხდელი სამშენებლო საწარმო საქონელს/მომსახურებას სხვა პირს აწვდის კომპენსაციის გარეშე.

„ა“–„დ“ შემთხვევებში დასაბეგრი ოპერაციის თანხა განისაზღვრება საქონლის/მომსახურების საბაზრო ფასით დღგ-ის გარეშე.

მაგალითი 69:

სამშენებლო კომპანიამ თავის მიერ აშენებულ სახლში მომწოდებელ საწარმოს, მასალების ღირებულების სანაცვლოდ, გადასცა ბინა, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის გზით. მოცემულ შემთხვევაში აღგილი აქვს ბარტერულ ოპერაციას და თითოეული

მხარისათვის დღგ-ით დასაბეგრი ბაზა განისაზღვრება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მე-18 მუხლის მე-10 ნაწილის შესაბამისად, მიწოდებული საქონლის საბაზრო ფასით.

მაგალითი 70:

სამშენებლო კომპანიამ მიწოდების ხელშეკრულების მიხედვით იანვარში მიიღო სამშენებლო მასალები, მაგრამ მათი ღირებულება არ აუნაზღაურებია. მარტში კომპანიამ იმავე მომწოდებელთან დადო ხელშეკრულება რემონტის ჩატარებაზე, რომელიც დასრულდა აპრილში. ამავე პერიოდში კომპანიამ და მომწოდებელმა საწარმომ შეადგინეს აქტი შემხვედრი დავალიანების ურთიერთჩათვლის თაობაზე. მოცემულ შემთხვევაში, კომპანიისათვის დღგ-ით დასაბეგრი ოპერაციის თანხა განისაზღვრება რემონტზე გაწეული ხარჯების მიხედვით.

დასაბეგრ ოპერაციებზე სამშენებლო საწარმოებისათვის დღგ-ის განაკვეთი შეადგენს 18 პროცენტს.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 161-ე მუხლის თანახმად, საქართველოს ტერიტორიაზე განხორციელებული საქონლის/მომსახურების მიწოდებისას დასაბეგრი ოპერაციის დროდ ითვლება საქონლის/მომსახურების მიწოდების მომენტი, ხოლო თუ გრძელვადიანი კონტრაქტების შემთხვევაში ასეთი მომენტი არ დადგა, მაშინ დასაბეგრი ოპერაციის მომენტად ითვლება არაუგვიანეს ყოველი წლის დეკემბერი და დასაბეგრი ოპერაციის თანხა კალენდარული წლისათვის განისაზღვრება ფაქტობრივი შესრულების მოცულობის მიხედვით, რომელიც გაიანგარიშება გაწეული ხარჯების კონტრაქტით გათვალისწინებულ ერთობლივ ხარჯებთან შეპირისპირებით.

მაგალითი 71:

ახლად შექმნილმა სამშენებლო კომპანიამ დამკვეთთან გააფორმა 18 თვიანი კონტრაქტი 150 000 ლარის სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების შესრულებაზე. ამასთან, კონტრაქტი არ ითვალისწინებს სამუშაოების ეტაპების მიხედვით ჩაბარებას. კონტრაქტის შესასრულებლად ერთობლივი ხარჯები შეადგენს 130 000 ლარს.

მშენებლობა დაიწყო 2011 წლის 1 თებერვალს და წლის ბოლომდე კონტრაქტით გათვალისწინებული ერთობლივი ხარჯების ფარგლებში შესრულდა 100 000 ლარის სამუშაოები, ანუ მთლიანი ხარჯის 77%. მოცემულ შემთხვევაში, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 157-ე მუხლის მე-4 ნაწილის ნორმის გათვალისწინებით, კომპანია ვალდებულია დარეგისტრირდეს დღგ-ის გადამხდელად არაუგვიანეს 2011 წლის დეკემბრის თვეში, ვინაიდან კონტრაქტით მოსალოდნელი ერთჯერადი ოპერაციის შედეგად დასაბეგრი ოპერაციის თანხა აღემატება 100 000 ლარს. ამასთან, კომპანიამ დღგ-ით უნდა დაბეგროს პირველი წლის განმავლობაში დღგ-ის დასაბეგრი ბრუნვა 115 500 ლარი (150 000 x 77%), ანუ დღგ უდრის 20 790 ლარს (115 500 x 18%). შესაბამისად, საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა გამოიწერება აღნიშნულ თანხაზე (20 790 ლარზე).

თუ გენერალური მენარდე სამშენებლო მასალებს ქვემენარდეებს გადასცემს საკუთრების უფლებით, მაშინ აღნიშნული ოპერაცია დღგ-ით უნდა დაიბეგროს იმ საანგარიშო პერიოდში, რომელშიც მოხდა გადაცემა. ამასთან, დასაბეგრი ოპერაციის თანხა განისაზღვრება სამშენებლო მასალების საბაზრო ფასის მიხედვით და სატრანსპორტო ხარჯების გათვალისწინებით. ქვემენარდეებისათვის გადასაცემი მასალების სრული ღირებულება განისაზღვრება მათ გადაცემამდე და ამ ღირებულებით აისახება აღრიცხვასა და ანგარიშგებაში.

დღგ-ის საანგარიშო პერიოდად საწარმოთა უმრავლესობისათვის ითვლება **კალენდარული თვე**, ხოლო იმ საწარმოებისათვის, რომლებიც საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 309-ე მუხლის მე-7 ნაწილის შესაბამისად საქართველოს მთავრობის დადგენილებით ეტაპობრივად გადავლენ კვარტალურ დეკლარირებაზე და გადასახადის გადახდაზე – **კვარტალი.**

სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების შესრულების დღედ ითვლება სამუშაოების შესრულების ბოლო დღე ან საანგარიშო პერიოდის (თვის ან კვარტლის) ბოლო დღე.

პრაქტიკაში ხშირად აქვს ადგილი დღგ-ის მიზნებისათვის დასაბეგრი ოპერაციის დროის არასწორად შერჩევას, რაც იწვევს სამშენებლო კომპანიების დაჯარიმებას საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული სანქციებით.

მაგალითი 72:

დღგ-ის გადამხდელად რეგისტრირებულმა სამშენებლო კომპანიამ შესრულებული სამუშაოების შესახებ 2011 წლის 3 თებერვალს შეადგინა მიღება-ჩაბარების აქტი (ფორმა №2). ამასთან, აღნიშნულ სამუშაოებზე, დამკვეთის მოთხოვნის მიუხედავად, საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა გამოწერა 2011 წლის 5 მაისს და დღგ-ით დასაბეგრ ოპერაციად ასახა მაისის თვის დღგ-ის დეკლარაციაში. დამკვეთმა ამ საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურით განახორციელა ჩათვლა ივნისის თვეში. მოცემულ შემთხვევაში, სამშენებლო კომპანია დაჯარიმდება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 275-ე მუხლით გათვალისწინებული სანქციით, ხოლო დამკვეთს გაუუქმდება ჩათვლილი დღგ-ის თანხა ბიუჯეტის სასარგებლოდ, რადგან ჩათვლა განხორციელდა იმ საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურით, რომელიც ასახული არ იყო დღგ-ით დასაბეგრი ოპერაციის დამთავრებიდან (თებერვლის თვის საანგარიშო პერიოდიდან, როცა დასრულდა სამუშაოები და გაფორმდა მიღება-ჩაბარების აქტი – ფორმა №2), არაუგვიანეს მომდევნო სამი საანგარიშო პერიოდისა.

მაგალითი 73:

დღგ-ის გადამხდელად რეგისტრირებულმა სამშენებლო კომპანიამ დამკვეთთან დადო ხელშეკრულება სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების შესრულების შესახებ. ხელშეკრულება ითვალისწინებს სამუშაოს დაწყებას იანვარში და წლის განმავლობაში სამუშაოების შესრულებას ოთხ ეტაპად, ყოველი კვარტლის მომდევნო თვის 5 რიცხვისთვის შესრულებული სამუშაოების შესახებ მიღება-ჩაბარების აქტის (ფორმა №2) შედგენას. კომპანიამ ოთხ ეტაპად შესრულებული სამუშაოების შესახებ ხელშეკრულების შესაბამისად შეადგინა შესაბამისი დოკუმენტები (ფორმა №2), მაგრამ არ აღიარა მომსახურების გაწევად, ანუ დღგ-ით დასაბეგრ ოპერაციად და ყოველი ფორმა №2-ის შედგენის საანგარიშო თვის მიხედვით არ დაბეგრა დღგ-ით. მოცემულ შემთხვევაში, სამშენებლო კომპანია დაჯარიმდება საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 275-ე მუხლით გათვალისწინებული სანქციით, რადგან კომპანია გალდებული იყო სამუშაოების დასრულების თითოეული ეტაპის მიხედვით შესრულებული სამუშაოები ელიარებინა დღგ-ით დასაბეგრ ოპერაციად, დაებეგრა დღგ-ით და აესახა ფორმა №2-ის შედგენის საანგარიშო თვის დღგ-ის დეკლარაციაში.

დღგ-ის თანხა, რომელიც გადამხდელმა უნდა შეიტანოს ბიუჯეტში, განისაზღვრება როგორც სხვაობა დასაბეგრ ბრუნვაზე დარიცხულ დღგ-ის თანხასა და ჩასათვლელ დღგ-ის თანხებს შორის.

დღგ-ის ჩათვლის წესი

დღგ-ის ჩათვლა არის დღგ-ის გადამხდელად რეგისტრირებული პირის უფლება, შეიმციროს გადასახდელი დღგ-ის თანხა მიღებული ჩათვლის დოკუმენტების საფუძველზე.

იმისათვის, რომ გადასახადის გადამხდელმა გამოიყენოს დღგ-ის ჩათვლის უფლება, საჭიროა:

1) მას გააჩნდეს დღგ-ის ჩათვლის დოკუმენტები:

- საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა;
- სასაქონლო დეკლარაცია;
- უკუდაბეგვრისას ბიუჯეტში დღგ-ის თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი;
- დროებითი შემოტანისას ბიუჯეტში დღგ-ის თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი;
- საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული საჯარო სამართლის იურიდიული პირების მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელთა მიერ გაწეული მომსახურების ტარიფები დადგენილია დღგ-ის ჩათვლით, საქართველოს კანონით ან საქართველოს მთავრობის დადგენილებით;

2) შეძენილი საქონელი/მომსახურება ასახული ჰქონდეს ბუღალტრულ აღრიცხვაში;

3) საქონელი/მომსახურება, რომელთა შეძენისას გადახდილია ან გადასახდელია დღგ, გამოყენებულ იქნეს:

- დასაბეგრ ოპერაციებში, გარდა ჩათვლის უფლების გარეშე გათავისუფლებული დასაბეგრი ოპერაციებისა;
- საქონლის ექსპორტში;
- საქართველოს ტერიტორიის გარეთ მომსახურების გაწევისათვის.

საანგარიშო პერიოდში დღგ-ის ჩათვლის მისაღებად დღგ-ის გადამხდელად რეგისტრირებულმა პირმა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 173-ე მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ჩათვლის დოკუმენტების საფუძველზე უნდა გაიანგარიშოს დღგ-ის ჩასათვლელი თანხა საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 174-ე მუხლის შესაბამისად და ასახოს საანგარიშო პერიოდის დღგ-ის დეკლარაციაში.

დღგ-ის ჩათვლისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 174-ე მუხლის ,მე-3 ნაწილის „დ" და „ე" ქვეპუნქტით დადგენილია შეზღუდვა, კერძოდ, დღგ-ის ჩათვლა არ ხორციელდება იმ საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურებით, რომლებიც დასაბეგრი ოპერაციის საანგარიშო პერიოდის დამთავრებიდან არა უგვიანეს მომდევნო:

(დ) საანგარიშო პერიოდისა კვარტალურ დეკლარირებაზე გადასული გადასახადის გადამხდელის (მყიდველის/ჩათვლის მიმღების) მიერ ასახული არ არის წარმოდგენილ დღგ-ის დეკლარაციაში (მათ შორის, დაზუსტებული დეკლარაციის მეშვეობით, თუ დაზუსტება ხორციელდება არა უგვიანეს საანგარიშო პერიოდის დამთავრებისა);

(ე) სამი საანგარიშო პერიოდისა თვიურ დეკლარირებაზე მყოფი გადასახადის გადამხდელის (მყიდველის/ჩათვლის მიმღების) მიერ ასახული არ არის წარმოდგენილ დღგ-ის დეკლარაციაში.

მაგალითი 74:

სამშენებლო კომპანიამ, რომელიც არ არის გადასული კვარტალურ დეკლარირებაზე, 2011 წლის 14 ივლისს საგადასახადო ორგანოში წარადგინა ივნისის თვის დღგ-ის დეკლარაცია, რომელშიც ასახა ამავე წლის მარტის თვეში განხორციელებულ დასაბეგრ ოპერაციაზე გამოწერილი საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა და ამ ანგარიშ-ფაქტურის მიხედვით განახორციელა გადახდილი დღგ-ის თანხის ჩათვლა. მოცემულ შემთხვევაში, ჩათვლა მართლზომიერია, რადგან იგი განხორციელდა იმ საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურით, რომელიც აისახა ივნისის დღგ-ის დეკლარაციაში, ანუ არაუგვიანეს ოპერაციის განხორციელების თვის მომდევნო სამი საანგარიშო პერიოდისა (აპრილი, მაისი, ივნისი).

მაგალითი 75:

პირობები იგივეა, რაც 74-ე მაგალითში იმ განსხვავებით, რომ სამშენებლო კომპანიამ 2011 წლის ივლისის თვის დღგ-ის დეკლარაციაში ასახა ამავე წლის მარტის თვეში განხორციელებულ დასაბეგრ ოპერაციაზე გამოწერილი საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა და ამ ანგარიშ-ფაქტურის მიხედვით განახორციელა გადახდილი დღგ-ის თანხის ჩათვლა. მოცემულ შემთხვევაში, ჩათვლა ექვემდებარება გაუქმებას საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 174-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ე" ქვეპუნქტით დადგენილი შეზღუდვის გათვალისწინებით.

დღგ-ის რეგისტრაციის ძალაში შესვლის მომენტისათვის არსებულ:

ა) სასაქონლო-მატერიალური ფასეულობის ნაშთზე ჩათვლა განხორციელდება ჩათვლის დოკუმენტების მიხედვით, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 174-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „დ" და „ე" ქვეპუნქტით საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურებით ჩათვლისათვის დადგენილი შეზღუდვის გათვალისწინებით.

ბ) ექსპლუატაციაში შესულ ძირითად საშუალებაზე დღგ-ის ჩათვლა არ ხორციელდება.

მაგალითი 76:

სამშენებლო კომპანია დღგ-ის გადამხდელად ნებაყოფლობით დარეგისტრირდა 2011 წლის 1 ივნისს. ამ მომენტისათვის კომპანიას გააჩნდა 2011 წლის 17 იანვარს 23 600 ლარად შეძენილი შენობის გადასახური მასალა, რომელზეც საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის მიხედვით გადახდილი ჰქონდა დღგ 3 600 ლარი, ამავე წლის 28 თებერვალს 10 000 ლარად შეძენილი საღებავები, რომელზეც საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის მიხედვით გადახდილი ჰქონდა დღგ 1 800 ლარი, 3 მარტს 60 000 ლარად შეძენილი სამშენებლო ბლოკები, რომელზეც საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის მიხედვით გადახდილი ჰქონდა დღგ 10 800 ლარი. მოცემულ შემთხვევაში, საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 174-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „ე" ქვეპუნქტით დადგენილი შეზღუდვის გათვალისწინებით, კომპანიას ივნისის თვის დღგ-ის დეკლარაციით შეუძლია ჩაითვალოს მხოლოდ სამშენებლო ბლოკების შეძენისას გადახდილი დღგ 10 800 ლარი.

მაგალითი 77:

ახლად შექმნილმა კომპანიამ შეიძინა სამშენებლო მოწყობილობა, რომელიც აღიარა ძირითად საშუალებად. მოწყობილობის ექსპლუატაციაში შესვლის შემდეგ კომპანიამ მიმართა საგადასახადო ორგანოს ნებაყოფლობით დღგ-ის გადამხდელად რეგისტრაციის თაობაზე. მოცემულ შემთხვევაში, კომპანიას არა აქვს უფლება ჩაითვალოს მოწყობილობის შეძენისას გადახდილი დღგ.

დღგ-ის გადამხდელს უფლება აქვს ჩაითვალოს საკუთარი წარმოების შენობა-ნაგებობის მშენებლობისათვის შეძენილ საქონელზე/მომსახურებაზე ჩათვლის დოკუმენტების მიხედვით გადახდილი ან გადასახდელი დღგ-ის თანხა (საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 174-ე მუხლის მე-3 ნაწილის „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტით საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურებით ჩათვლისათვის დადგენილი შეზღუდვის გათვალისწინებით).

დღგ-ის გადამხდელს უფლება აქვს საკუთარი წარმოების შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღებისა და ძირითად საშუალებად გამოყენების საანგარიშო პერიოდში ამ ოპერაციაზე დარიცხული და დღგ-ის დეკლარაციაში ასახული დღგ-ის თანხა ჩაითვალოს:

ა) იმავე დეკლარაციით სრულად, თუ შენობა-ნაგებობა გამოყენებულ იქნა ან/და გამოყენებული იქნება მხოლოდ ისეთ ოპერაციაში, რომლის დროსაც პირს აქვს ჩათვლის მიღების უფლება;

ბ) იმავე დეკლარაციით სრულად, თუ შენობა-ნაგებობა გამოყენებულ იქნა ან/და გამოყენებული იქნება ერთდროულად ჩათვლის უფლების მქონე და ჩათვლის უფლების გარეშე ისეთ ოპერაციებში, რომელთა გამიჯვნა შეუძლებელია და პირის მიერ წინა საგადასახადო წლის მიხედვით ჩათვლის უფლების გარეშე დასაბეგრი ოპერაციების თანხა საერთო ბრუნვის 20 პროცენტზე ნაკლებია;

გ) ნაწილობრივ, კალენდარული წლის ბოლო საანგარიშო პერიოდის დეკლარაციაში წლის განმავლობაში

საერთო ბრუნვაში ჩათვლის უფლების მქონე დასაბეგრი ოპერაციების თანხის ხვედრითი წონის პროპორციულად.

განვიხილოთ ფულადი სახსრების მოძრაობის სქემები დაბეგვრის ობიექტის წარმოშობის და დღგ-ის მიხედვით ჩათვლის გამოყენების თვალსაზრისით.

I. ინვესტორის, დამკვეთის და მენარდის ფუნქციები სრულდება ერთმანეთისაგან დამოუკიდებელი სამეურნეო სუბიექტების მიერ.

ობიექტების მშენებლობისას ინვესტორების მიერ დამკვეთის ანგარიშსწორების ანგარიშზე ჩარიცხული თანხები წარმოადგენს მიზნობრივი დაფინანსების წყაროს და არ განიხილება როგორც საქონლის/მომსახურების მიწოდებასთან დაკავშირებული საშუალებები. სამშენებლო კონტრაქტით გათვალისწინებული თანხის ის ნაწილი, რომელიც ექვემდებარება მენარდისათვის გადაცემას და სხვა მიზნებისათვის გამოყენებას, დამკვეთისათვის არ წარმოადგენს დღგ-ით დაბეგვრის ობიექტს. მენარდის მიერ შესრულებული სამუშაოების ღირებულების ანაზღაურება აღნიშნული წყაროს ხარჯზე დამკვეთის მიერ ხორციელდება დღგ-ით. დამკვეთის მომსახურების გასამრჯელოს და ამასთან დაკავშირებული თანხების (მაგალითად, ეკონომიის) ნაწილში დღგ-ით დაბეგვრის ობიექტი წარმოიშობა მომსახურების მიწოდების მომენტში. ამასთან, დაბეგვრის ობიექტი წარმოიშობა სამშენებლო შეკვეთის მიხედვით მომსახურების უსასყიდლოდ გაწევის შემთხვევაშიც.

დამკვეთის მიერ აშენებული ობიექტის ინვესტორისთვის გადაცემა ხორციელდება ფაქტიური ღირებულებით, დღგ-ის ჩათვლით.

ინვესტორს გადახდილი დღგ-ის ჩათვლის უფლების გამოსაყენებლად აუცილებელად უნდა ჰქონდეს საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურა. ამიტომ აშენებული ობიექტის გადაცემისას დამკვეთი თავისი სახელით და მენარდისაგან მიღებული ანგარიშ-ფაქტურების საფუძველზე 2 ეგზემპლარად გამოწერს და ინვესტორს გადასცემს ნაერთი (კრებსითი) საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის პირველ

ეგზემპლარს, რომელშიც აისახება გადასაცემი ობიექტის ფაქტიური ღირებულება და მასში შემავალი დღგ-ის თანხა.

დამკვეთის მომსახურების ღირებულება ჩაიროვება მშენებლობის საინვენტარო ღირებულებაში. ხარჯთაღრიცხვაში დამკვეთის მომსახურების ღირებულება განისაზღვრება, როგორც ფიქსირებული თანხა, ან როგორც ინვესტირებული თანხის პროცენტი. თუ ხელშეკრულებაში გათვალისწინებულია, რომ დამკვეთის მომსახურების ანაზღაურება იქნება ხარჯთაღრიცხვის მიხედვით სახსრების ეკონომია, მაშინ დღგ-ით დასაბეგრი ბაზა განისაზღვრება მხოლოდ მშენებლობის დამთავრების მომენტში. დაბეგვრის ობიექტის მიხედვით განცალკევებული აღრიცხვის წარმოების შეუძლებლობასთან დაკავშირებით, დღგ-ით დაიბეგრება მთელი თანხა, მიღებული დამკვეთის ანგარიშზე ან სალაროში. ეკონომიის არარსებობის შემთხვევაში, დამკვეთთან დაბეგვრის ობიექტი იქნება სამშენებლო შეკვეთის უსასყიდლოდ გაწეული მომსახურების საბაზრო ღირებულება.

მშენებლობის ორგანიზებაში გაწეული მომსახურების სახარჯთაღრიცხვო ღირებულების ნაწილში ინვესტორისაგან ავანსად მიღებული ფულადი სახსრები დამკვეთისთვის დღგ-ით დასაბეგრ ოპერაციად განიხილება მხოლოდ სამუშაოების შესრულების შემდეგ.

დამკვეთმა უნდა აწარმოოს შემოსავლებისა და ხარჯების განცალკევებული აღრიცხვა მშენებლობის დასაფინანსებლად მიღებული და მშენებლობაზე მიმართული და საკუთარი მომსახურების ასანაზღაურებლად მიღებული სახსრების მიხედვით.

მშენებლობის დამთავრების შემდეგ ინვესტორებისაგან მიღებული სახსრების მიხედვით წარმოშობილი ეკონომია რჩება დამკვეთის განკარგულებაში და იბეგრება დღგ-ით საგადასახადო კოდექსით დადგენილი წესით.

ინვესტორისათვის მზა სამშენებლო პროდუქციის ჩაბარების მომენტამდე დამკვეთს საკუთარი საქმიანობის მიხედვით რეალიზაციის მოცულობა არ უყალიბდება. მშენებარე ობიექტების მიხედვით ტექნიკური ზედამხედველობის მომსახურების რეალიზაციიდან დაბეგვრის ობიექ-

ტი შეიძლება წარმოიშვას მხოლოდ ობიექტების მშენებლობის დამთავრების შემდეგ.

ინვესტორსა და დამკვეთს შორის ხელშეკრულებაში აუცილებელია გათვალისწინებული იქნეს ეკონომიის თანხის განაწილება. თუ ხელშეკრულებით გათვალისწინებულია ეკონომიის თანხის ინვესტორისათვის დაბრუნება, მაშინ იგი დამკვეთთან დღგ-ით არ დაიბეგრება.

II. ინვესტორისა და დამკვეთის ფუნქციები სრულდება ერთი და იმავე საწარმოს მიერ, ხოლო მენარდე არის სხვა სამეურნეო სუბიექტი.

ამ დროს მშენებლობის დამთავრებული ობიექტი არ გადაეცემა სხვა საწარმოს, იგი შემოსავალში მიიღება და ექსპლუატაციაში შეიყვანება მოცემული საწარმოს მიერ.

დღგ-ის მიხედვით ჩათვლებისას უნდა გვახსოვდეს, რომ საგადასახადო გამოქვითვები წარმოებს მშენებლობის დამთავრებული ობიექტის აღრიცხვაში ასახვის (ძირითად საშუალებად აღიარების) კვალობაზე, ან დაუმთავრებელი მშენებლობის ობიექტის რეალიზაციის დროს. შესაბამისად, ობიექტი განიხილება, როგორც ძირითადი საშუალება მხოლოდ შემოსავლის მიღებაზე მიმართული საქმიანობისათვის მისი ფაქტობრივად გამოყენების დაწყების შემდეგ. ამასთან, ობიექტის ფაქტობრივად გამოყენების დასაწყისად განიხილება ობიექტის ექსპლუატაციაში შეყვანის მომენტ.

ამრიგად, გადასახადის გადამხდელის მიერ მშენებლობის განმახორციელებელი მენარდეებისათვის, აგრეთვე სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოების შესრულებისათვის შეძენილი საქონლის/მომსახურების მიხედვით გადახდილი დღგ-ის თანხების გამოსაქვითად მიღების (ჩათვლის) მომენტად ითვლება დადგენილი ფორმების მიხედვით ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღება-ჩაბარების აქტის გაფორმების თვის მომდევნო თვე, მაგრამ არაუადრეს დოკუმენტების სახელმწიფო რეგისტრაციაზე გადაცემისა.

პრაქტიკაში ხშირია შემთხვევები, როდესაც მშენებლობაში ინვესტიციებს ახორციელებენ ერთდროულად რამდენიმე ათეული ან ასეული იურიდიული ან/და ფიზიკური პირები. გარდა ამისა, თვით დამკვეთიც შეიძლება გამოდიოდეს ინვესტორის როლში. ასეთ შემთხვევებში საინვესტიციო პროცესის მონაწილეებს შორის იდება ხელშეკრულება წილობრივ მონაწილეობაზე. მოცემული ხელშეკრულების თითოეული მონაწილე მენარდესთან/დამკვეთთან მიმართებაში წარმოადგენს მხარეს და დამოუკიდებლად უნდა მოაწეროს ხელი ხელშეკრულებას ან გადაასცეს თავისი უფლებები შუამავალს. მშენებლობის დამთავრების შემდეგ „ძირითადი საშუალებების" ანგარიშზე დამკვეთი ჩამოწერს მხოლოდ მის განკარგულებაში დარჩენილი ობიექტის საინვენტარო ღირებულებას.

III. დამკვეთისა და მენარდის ფუნქციები სრულდება ერთი და იმავე საწარმოს მიერ, ხოლო ინვესტორი არის სხვა სამეურნეო სუბიექტი ან სუბიექტები.

ამ სიტუაციაში საწარმო ანგარიშსწორებაში მონაწილეობს ერთდროულად როგორც დამკვეთი და მენარდე. ინვესტორისაგან ან მეწილესგან მიღებული თანხები საწარმოსთვის წარმოადგენს საავანსო გადასახდელებს და დღგ-ის დასაბეგრ ბაზაში ჩართული უნდა იქნეს აშენებული ობიექტის მიწოდების ან მომსახურების გაწევის დასრულების მომენტში, ამასთან, გრძელვადიანი კონტრაქტის შემთხვევაში, თუ არ დადგა საქონლის/მომსახურების მიწოდების მომენტი, დასაბეგრი ოპერაციის მომენტად ითვლება არაუგვიანეს ყოველი წლის დეკემბერი.

საწარმოს მიერ გამოქვითვას ექვემდებარება ქვემენარდეებისათვის და მომწოდებლებისთვის გადახდილი დღგ-ის თანხები. მოცემულ შემთხვევაში, ინვესტორი მიზნობრივი დაფინანსების თანხებს კი არ გადარიცხავს, არამედ ახდენს ანგარიშსწორებას დამკვეთისა და მენარდის ფუნქციების განმახორციელებელ საწარმოსთან ისევე, როგორც საქონლისა და მომსახურების სხვა მომწოდებლებთან.

დამკვეთი-მენარდე საგადასახადო გამოქვითვას (ჩათვლას) ახორციელებს სავალდებულო პირობების დაცვის კვალობაზე (საგადასახადო ანგარიშ-ფაქტურის არსებობა, სასაქონლო-მატერიალური ფასეულებების აღრიცხვაზე მიღება), ხოლო ინვესტორი – მხოლოდ მშენებლობის დამთავრებული ობიექტის ექსპლუატაციაში მიღების შემდეგ.

დღგ-ის ჩასათვლელი თანხის გადაანგარიშება ან/და გაუქმება

ჩათვლილი დღგ-ის თანხა ექვემდებარება გადაანგარიშებას ან/და გაუქმებას იმ შემთხვევაში, თუ კალენდარული წლის განმავლობაში ჩათვლის უფლების გარეშე დასაბეგრი ოპერაციების თანხა საერთო ბრუნვის თანხის 5 პროცენტი ან მეტია. ამასთან, ამ შემთხვევაში ჩათვლილი დღგ-ის თანხა არ ექვემდებარება გაუქმებას იმ სასაქონლო-მატერიალურ ფასეულობაზე, რომელიც ჩამოიწერება საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი წესით, და იმ საქონლის დანაკარგზე, რომელიც არ აღემატება უფლებამოსილი ორგანოს მიერ ამ საქონელზე დადგენილი დანაკარგის მაქსიმალურ ზღვრულ ოდენობას.

თუ საქონელი/მომსახურება, რომლის მიხედვითაც დღგ-ის გადამხდელმა მიიღო ჩათვლა, ერთდროულად გამოყენებულ იქნა ჩათვლის უფლების მქონე და ჩათვლის უფლების გარეშე დასაბეგრ ოპერაციებში და მათი გამიჯვნა შეუძლებელია, მაშინ ჩათვლილი დღგ ექვემდებარება გაუქმებას იმ საანგარიშო პერიოდში, როდესაც ის ამგვარ ოპერაციებში იქნა გამოყენებული, ნაწილობრივ, საანგარიშო პერიოდში საერთო ბრუნვის თანხაში ჩათვლის უფლების გარეშე გათავისუფლებული დასაბეგრი ოპერაციების თანხის ხვედრითი წონის მიხედვით. ამ შემთხვევაში, გასაუქმებელი დღგ-ის თანხა ექვემდებარება დაზუსტებას მიმდინარე საგადასახადო წლის ბოლო საანგარიშო პერიოდის დეკლარაციაში წლის განმავლობაში საერთო ბრუნვის თანხაში ჩათვლის უფლების გარეშე გათავისუფლებული დასაბეგრი ოპერაციების თანხის ხვედრითი წონის მიხედვით.

გასაუქმებელი დღგ-ის თანხა იანგარიშება ჩათვლილი ღგ-ის თანხიდან საერთო ბრუნვის თანხაში ჩათვლის ფლების გარეშე გათავისუფლებული ოპერაციების თანხ-ს ხვედრითი წონის მიხედვით.

ძირითადი საშუალების მიხედვით (გარდა შენობა-აგებობისა) პირველივე საანგარიშო პერიოდში სრულად ათვლილი დღგ-ის თანხის 1/5 ყოველწლიურად, ძირითადი აშუალების ექსპლუატაციაში მიღების წლიდან 5 კალენ-არული წლის განმავლობაში, ექვემდებარება გაუქმებას:

ა) სრულად – თუ ძირითადი საშუალება გამოყენებ-ლ იქნა მხოლოდ ისეთ ოპერაციაში, რომლის დროსაც ღგ-ის გადამხდელს არ აქვს ჩათვლის მიღების უფლება;

ბ) ნაწილობრივ (წლის განმავლობაში საერთო ბრუნ-ის თანხაში ჩათვლის უფლების გარეშე გათავისუფლებუ-ი დასაბეგრი ოპერაციების თანხის ხვედრითი წონის იხედვით), თუ ძირითადი საშუალება გამოყენებულ იქნა რთდროულად ჩათვლის უფლების მქონე და ჩათვლის ფლების გარეშე დასაბეგრ ოპერაციებში.

საკუთარი წარმოების შენობა-ნაგებობის ძირითად აშუალებად გამოყენების შემთხვევაში, პირველივე საან-არიშო პერიოდში ჩათვლილი დღგ-ის თანხის 1/10 ყოველ-ლიურად, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების ლიდან 10 კალენდარული წლის განმავლობაში, ექვემდე-არება გაუქმებას:

ა) სრულად – თუ შენობა-ნაგებობა გამოყენებულ ქნა მხოლოდ ისეთ ოპერაციაში, რომლის დროსაც დღგ-ს გადამხდელს არ აქვს ჩათვლის მიღების უფლება;

ბ) ნაწილობრივ (წლის განმავლობაში საერთო ბრუნ-ის თანხაში ჩათვლის უფლების გარეშე გათავისუფლებუ-ი დასაბეგრი ოპერაციების თანხის ხვედრითი წონის იხედვით), თუ შენობა-ნაგებობა გამოყენებულ იქნა ერთ-როულად ჩათვლის უფლების მქონე და ჩათვლის უფლებ-ს გარეშე დასაბეგრ ოპერაციებში.

დღგ-ის დეკლარაციის წარდგენის და დღგ-ის თანხის ბიუჯეტში გადახდის წესი

დღგ-ის გადამხდელად რეგისტრირებული პირი საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 171-ე მუხლის პირველი ნაწილის შესაბამისად ყოველ საანგარიშო პერიოდზე არა უგვიანეს ამ პერიოდის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა საგადასახადო ორგანოს წარუდგენს დამატებული ღირებულების გადასახადის დეკლარაციას საქართველოს ფინანსთა მინისტრის 2010 წლის 31 დეკემბრის №996 ბრძანებით დამტკიცებული „გადასახადების ადმინისტრირების შესახებ“ ინსტრუქციის №III-25 დანართის ფორმით.

თუ მიმდინარე საგადასახადო პერიოდში დადგინდა, რომ წინა საგადასახადო პერიოდის დეკლარაციაში არ იქნა ან არასრულად იქნა ასახული მონაცემები, რამაც გამოიწვია დასაბეგრი ბაზის, გადასახადის განაკვეთის, ჩასათვლელი თანხის ან სხვა სახის შეცდომები, მისი დაზუსტება ხდება შესაბამისი გასული პერიოდების დეკლარაციების წარდგენის გზით, ცვლილებებისა და დამატებების გათვალისწინებით. გასწორებული დეკლარაციები წარდგენილ უნდა იქნეს იმ საგადასახადო პერიოდში მოქმედი ფორმით, რომელი პერიოდის დღგ-ის გადაანგარიშებაც ხდება.

დეკლარაციის წარდგენის ვადა, რომელიც ემთხვევა გამოსასვლელ (არასამუშაო) და სადღესასწაულო დღეებს, გადაიტანება პირველ სამუშაო დღეს.

დეკლარაციის წარდგენის (ჩაბარების) თარიღად დაზღვეული საფოსტო გზავნილით გაგზავნის შემთხვევაში ითვლება ადრესატის მიერ საფოსტო გზავნილით დოკუმენტის მიღების თარიღი, ხოლო ელექტრონული ფორმით გაგზავნის შემთხვევაში – ადრესატის მიერ ელექტრონული ფოსტით დოკუმენტის მიღების თარიღი.

დეკლარაციის ჩანაწერების უტყუარობა და სისრულე დადასტურებულ უნდა იქნეს საწარმოს ხელმძღვანელის, ხოლო მეწარმე ფიზიკური პირის შემთხვევაში – მისი ხე-

ლმოწერით, ან მათი კანონიერი ან უფლებამოსილი პირის ხელმოწერითა და თარიღის აღნიშვნით.

იმ შემთხვევაში, თუ დეკლარაციის წარდგენა ხდება საწარმოს უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ, დეკლარაციასთან ერთად, წარდგენილ უნდა იქნეს საწარმოს/ორგანიზაციის მიერ გაცემული მინდობილობა, ხოლო ფიზიკური პირის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ – ამ ფიზიკური პირის მიერ გაცემული და ნოტარიულად დადასტურებული მინდობილობა.

დღგ-ის გადამხდელად რეგისტრირებული პირი ვალდებულია ყოველ საანგარიშო პერიოდზე არა უგვიანეს ამ პერიოდის მომდევნო თვის 15 რიცხვისა შესაბამის საგადასახადო ორგანოში წარდგენილი დღგ-ის დეკლარაციის მიხედვით გადაიხადოს დღგ.

დღგ-ის გადახდა ხორციელდება ლარებში უნაღდო ან ნაღდი ანგარიშსწორებით საბანკო დაწესებულების მეშვეობით.

დღგ-ის გადამხდელის შესაბამისი უფლებამოსილების მქონე წარმომადგენელმა დღგ უნდა გადაიხადოს ამ გადამხდელის სახსრების ხარჯზე (მათ შორის, საბანკო ანგარიშებიდან). ეს წესი არ ვრცელდება დღგ-ის გადამხდელი ფიზიკური პირის კანონიერ წარმომადგენლებზე (მშობლებზე, მშვილებლებზე, მეურვეებზე და სხვა კანონიერ წარმომადგენლებზე).

დღგ-ის გადახდის დღედ ითვლება დღგ-ის თანხის ბიუჯეტის ანგარიშზე ჩარიცხვის დღე.

გლოსარიუმი

აივანი – შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული, მოაჯირით შემოკავებული ჰორიზონტალური კონსოლური სიბრტყე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს და დაკავშირებულია მის შიდა სივრცესთან;

ანტრესოლი – ინტერიერის/სამყოფის სივრცეში იატაკის ზედაპირის შესაქმნელად მოწყობილი კონსტრუქცია, რომელიც ინტერიერის/სამყოფის ნაწილს ყოფს ორ სართულად;

არასრული სართული – სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე იატაკის ზედაპირის ნიშნულიდან ჭერის ზედაპირამდე 1.8 მეტრიდან 2.5 მეტრამდეა;

არქიტექტურული საქმიანობა – არქიტექტორის შემოქმედებითი მოღვაწეობა, რომლის ამოცანაა ქალაქთმშენებლობითი ობიექტის, გარემოს ფორმირების, შენობის, ნაგებობის, ინტერიერის პროექტის შედგენა, მასში სივრცობრივ-გეგმარებითი, მხატვრული და ფუნქციური საკითხების გადაწყვეტა, საინჟინრო-ტექნიკური, ტექნოლოგიური და სხვა ნაწილების დამუშავების ხელმძღვანელობა, დაპროექტების პროცესის ერთიანი ციკლის ორგანიზება, საავტორო ზედამხედველობის განხორციელება და მშენებლობის გაძღოლა;

არქიტექტურულ-სამშენებლო საქმიანობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობის ორგანო – საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს გამგებლობაში მყოფი სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულება – ტექნიკური და სამშენებლო ინსპექცია, 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;

ახალი მშენებლობა – მშენებლობა, რომელიც ხორციელდება მიწის ნაკვეთის იმ ნაწილში, სადაც არ დგას შენობა-ნაგებობა ან ხდება არსებულის მთლიანად ჩანაცვლება;

არამზიდი კონსტრუქცია – კონსტრუქცია, რომელიც ვერტიკალურ დატვირთვას ვერ იღებს და ვერ გადასცემს შენობა-ნაგებობის ძირითადი კონსტრუქციული სისტემის სიხისტეზე, სიმტკიცესა და მდგრადობაზე;

გამწვანებული ტერიტორია – მიწის ნაკვეთი, რომლის ტერიტორიის არანაკლებ 80%-ისა დაკავებულია მცენარეული საფარით, ღია სათამაშო მოედნით, ბილიკებით ან/და ფეხით მოსიარულეთათვის განკუთვნილი მოპირკეთებული გრუნტის ზედაპირით, სადაც შესაძლებელია მოწყობილი იყოს დასასვენებელი/გასაროობი ადგილები (მაგ.: პარკი, ბაღი, ბულვარი, სკვერი, გაზონი);

განაშენიანების რეგულირების გეგმა – ქალაქთმშენებლობითი დოკუმენტი, რომელიც დასახლებათა ტერიტორიებისათვის ადგენს მიწათსარგებლობის ზონებს (ქვეზონებს) ან/და აზუსტებს ცალკეული გეგმარებითი ერთეულების, განაშენიანების არქიტექტურულ-გეგმარებით და სივრცით-მოცულობით მახასიათებლებს, შენობების განთავსებას, მათ გეგმარებით პარამეტრებს; აზუსტებს კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების დაცვისა და შენიღბვის ქალაქთმშენებლობით მახასიათებლებს, რელიეფის ორგანიზებას, ტერიტორიების კეთილმოწყობასა და გამწვანებას, საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფას;

განაშენიანებული ტერიტორია – დასახლების ტერიტორიის ნაწილი, რომელიც შესაძლებელია მოიცავდეს „დასახლებათა ტერიტორიების გამოყენებისა და განაშენიანების რეგულირების ძირითადი დებულებების დამტკიცების თაობაზე" საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის 2008 წლის 8 იულისის 1-1/1254 ბრძანებით განსაზღვრულ ნებისმიერ ზონას, გარდა გარემოს დამცავი, ლანდშაფტურ-სარეკრეაციო, სასოფლო-სამეურ-

ნეო, სატრანსპორტო ზონა 2-სა და სამხედრო დანიშნულების ზონა 2-ს;

გრუნტი – ყველა სახის იმ ქანის განზოგადებული დასახელება, მათ შორის ნიადაგი, რომელსაც შეიცავს მიწის ნაკვეთი;

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;

დამხმარე სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობა – მეურნეობაში არასამეწარმეო, დამხმარე მიზნებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობა, რომელიც უშუალოდ არ არის ჩართული საწარმოო ტექნოლოგიურ ციკლში;

დაფარული სამუშაოები – ისეთი სამშენებლო კონსტრუქციული სამუშაოები, რომლებიც დასრულებულ მდგომარეობაში სხვა მასალებით ან გრუნტით არის დაფარული (მაგ.: ბეტონში მოქცეული არმატურა, საძირკვლის ჰიდროიზოლაცია);

დახურული ავტოსადგომი – შენობა ან მისი ნაწილი, რომელიც განკუთვნილია ავტოსატრანსპორტო საშუალების სადგომად და წარმოადგენს გადახურულ ერთიან შიდა სივრცეს;

დემონტაჟი – არსებული შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილების დანგრევა/დაშლა;

დროებითი შენობა და ნაგებობა – ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ან/და მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ან/და მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და არ გააჩნია მიწისქვეშა სათავსოები;

ერკერი – შენობის ფასადის სიბრტყიდან გამოწეული გადახურული, კედლებით და შემინული ღიობებით შემოსაზღვრული სივრცე, რომელიც წარმოადგენს შენობის ძირითადი კონსტრუქციის ნაწილს;

ვერანდა – გადახურული, ერთი ან ორი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული ან კედლებით შემოუსაზღვრავი და ღია მხრიდან/მხარეებიდან მოაჯირით შემოკაკებული სივრცე;

იატაკი – ყველა სახის სართულისათვის მისი ქვედა ჰორიზონტალური ზედაპირი. იატაკის ნიშნული წარმოადგენს ამ ჰორიზონტალური ზედაპირის ნიშნულს;

იატაკის ზედაპირი – იატაკის მზიდი კონსტრუქციის (მათ შორის, სართულშუა გადახურვის) ზედა ნიშნული;

იატაკის მოპირკეთების ზედაპირი – იატაკის მზიდი კონსტრუქციის (მათ შორის, სართულშუა გადახურვის) ზედა მოპირკეთებული ზედაპირის ნიშნული;

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლი – საცხოვრებელი სახლი, რომელიც განკუთვნილია ერთი ოჯახისათვის;

ინფრასტრუქტურა – საინჟინრო-ტექნიკური და კომუნალური მომსახურების, ასევე საკომუნიკაციო ობიექტების, ნაგებობებისა და ქსელების ერთობლიობა;

კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი) – ელექტრონული საკომუნიკაციო ქსელების საკაბელო, რადიოსარელეო, თანამგზავრული ხაზების ფიზიკური წრედების, სახაზო ტრაქტების ან/და მათი ტექნოლოგიური სისტემის შემადგენელი დანადგარების, მოწყობილობებისა და ნაგებობების ერთიანი კომპლექსი, რომელიც უზრუნველყოფს საკომუნიკაციო კავშირს მიმწოდებელსა ან/და მომხმარებლებს შორის;

კონსტრუქციული მდგრადობა – შენობა-ნაგებობის უნარი, შეინარჩუნოს მდგრადი წონასწორობა საანგარიშო დატვირთვების ზეგავლენისას;

კონსტრუქციული საიმედოობა – შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციული სისტემის, სამშენებლო დოკუმენტით განსაზღვრული ფუნქციების შესრულება მისი გამოყენების მთელ პერიოდში;

კონსტრუქციული სიმტკიცე – სამშენებლო ნაკეთობისა და კონსტრუქციის, მათი შეერთების კვანძების, შენობა-ნაგებობის საძირკვლის, გრუნტის თვისება რღვევების გარეშე აიტანოს დატვირთვების საანგარიშო მაჩვენებლები;

ლანდშაფტური მშენებლობა – პარკის, ბაღის, ბულვარის, სკვერის მშენებლობა და სამშენებლო მიწის ნაკვეთებზე ლანდშაფტის კეთილმოწყობა, აგრეთვე ნარგაობების, გაზონებისა და სხვა მცენარეული საფარის მოწყობა;

ლიცენზია – კანონმდებლობის შესაბამისად მიღებული სახელმწიფო ორგანოს სპეციალური ნებართვა, რომელიც მის მფლობელს აძლევს უფლებას განსაზღვრული პირობების დაცვით განახორციელოს საპროექტო-სამშენებლო საქმიანობა;

ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელები – კონკრეტული მიწის ნაკვეთის კომუნალური მომსახურებისათვის აუცილებელი საინჟინრო ქსელების სისტემა;

ლოკალური საერთო სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელები – კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე ან/და შენობა-ნაგებობაში არსებული ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, რომლებიც გამოიყენება საერთო სარგებლობის მიზნით;

ლოკალური ინდივიდუალური სარგებლობის საინჟინრო-კომუნალური ქსელები – კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე ან/და შენობა-ნაგებობაში არსებული ლოკალური საინჟინრო-კომუნალური ქსელები, რომლებიც გამოიყენება ინდივიდუალური სარგებლობის მიზნით;

ლოჯია – შენობის ფასადში შეჭრილი, სამი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული, გადახურული, ფასადის მხრიდან გახსნილი და მოაჯირით შემოკავებული სამყოფი;

მანსარდა – ისეთი სხვენის სივრცე, რომელიც გამოყენებულია საცხოვრებლად/სამყოფად. მანსარდა ითვლება სრულ სართულად, როდესაც სხვენის იატაკის ზედაპირის ფართობის 3/4-დან მანსარდის ჭერამდე საშუალო სიმაღლე არის 2,5 მეტრი ან მეტი;

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 სამუშაოე-

ბის შემსრულებელ მენარდესთან და რომლისგანაც მას საექსპლუატაციოდ გადაეცემა დასრულებული ობიექტი ან მისი ნაწილი;

მენარდე – იურიდიული ან მეწარმე ფიზიკური პირი, რომელიც ასრულებს წინასაპროექტო, საპროექტო-სახიე-ბო, სამშენებლო-სამონტაჟო და გამშვებ-გასამართ სამ-უშაოებს და პასუხისმგებელია მის და ქვემენარდის მიერ წარმოებულ სამუშაოებზე;

მიწის ნაკვეთი – საკუთრების უფლების ობიექტი, შემოსაზღვრული ერთი უწყვეტი წირით, რომელიც წარ-მოადგენს საკადასტრო ერთეულს და შესაძლებელია გამო-იყენებოდეს სამშენებლო საქმიანობის განვითარების მიზნით;

მიწის ნაკვეთის ფართობი – მიწის ნაკვეთის საზღვრე-ბით შემოფარგლული ტერიტორიის ორთოგონალური პროექციის ფართობი 1 $მ^2$ სიზუსტით, თუ კანონმდებლო-ბით სხვა რამ არ არის დადგენილი;

მიწის ნაკვეთის გამოყენების სახეობა – მიწის ნა-კვეთის ფაქტობრივი ან დასახლებათა განვითარების დაგეგ-მარების დოკუმენტებით განსაზღვრული გამოყენების სახეო-ბა (სამშენებლო მიწის ნაკვეთი, სამშენებლოდ შეზღუდუ-ლი მიწის ნაკვეთი განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში, სამშენებლოდ შეზღუდული მიწის ნაკვეთი განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებს გარეთ და სამშენებლოდ შეუსაბამო მიწის ნაკვეთი);

მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობები – პირობები, რომელთა დაკმაყოფილება აუცილებელია სამ-შენებლო საქმიანობის განსახორციელებლად კონკრეტულ სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე. ამ პირობათა საფუძველზე დგება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები;

მიწისზედა სართული – სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმა-ღლე 1,8 მეტრი ან მეტია;

მიწისქვეშა შენობა – შენობა, რომელსაც არ გააჩნია მიწისპირა ან მიწისზედა სართული;

მიწისქვეშა სართული – სართული, რომლის ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს არ აღემატება;

მიწისპირა სართული – სართული, რომლის იატაკის ნიშნულის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრამდეა, ხოლო მისი ჭერის მიწის ზედაპირიდან ამოწევის საშუალო სიმაღლე 1,8 მეტრს აღემატება;

მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი – მიწის ნაკვეთის შენობა-ნაგებობებით დაფარული, განაშენიანებული ზედაპირის ორთოგონალური პროექციის ფართობი;

მონტაჟი – სამშენებლო მოედანზე შენობა-ნაგებობის ან მისი ნაწილ(ებ)ის აწყობა, განთავსება;

მშენებლობის ნებართვა – განსაკუთრებული იერარქიის ნებართვა, როგორც წესი, იყოფა სამ ურთიერთდამოკიდებულ, მაგრამ ადმინისტრაციული წარმოების თვალსაზრისით დამოუკიდებელ სტადიად: I სტადია – ქალაქთმშენებლობითი პირობების დადგენა (მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დამტკიცება); II სტადია – არქიტექტურულ-სამშენებლო პროექტის შეთანხმება (არქიტექტურული პროექტის, კონსტრუქციული ან/და ტექნოლოგიური სქემის შეთანხმება); III სტადია – მშენებლობის ნებართვის გაცემა;

მშენებლობის სახელმწიფო ზედამხედველობა – მშენებლობაზე სახელმწიფო ზედამხედველობისათვის უფლებამოსილი შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ სამშენებლო საქმიანობის მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის დადგენის მიზნით განხორციელებული საქმიანობა;

მშენებლობის ტექნიკური ზედამხედველობა – დამკვეთის მიერ მშენებლობის პროცესში, მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შესრულების კონტროლის ნებაყოფლობითი მექანიზმი;

მზიდი კონსტრუქცია – შენობა-ნაგებობის კონსტრუქცია, რომლის ძირითადი ფუნქციაა კონსტრუქციების, აღჭურვილობის, თოვლის, ქარის, წყლის, სეისმური, ტექტონიკური და სხვა დატვირთვების მიმართ ამტანუნარიანობა;

ნაგებობა – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული;

ნულოვანი ნიშნული – შენობა-ნაგებობის საკონტროლო ნიშნული, რომელიც წარმოადგენს მიწისპირა ან პირველი მიწისზედა სართულის იატაკის ნიშნულს;

ობიექტის მომხმარებელი (მოსარგებლე) – მესაკუთრის მიერ უფლებამოსილი იურიდიული ან ფიზიკური პირი, რომელიც ახორციელებს ობიექტის გამოყენებას;

რეკონსტრუქცია – არსებული შენობა-ნაგებობის ან/და მისი ნაწილ(ებ)ის არსობრივად შეცვლა, მათი ფიზიკური, ხარისხობრივი და თვისობრივი განახლების მიზნით;

საავტორო ზედამხედველობა – არქიტექტორის ან ინჟინერ-დამპროექტებლის მიერ მშენებლობის პროცესში მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების შესრულების ნებაყოფლობითი ზედამხედველობა;

სადგომი – შენობა-ნაგებობა ან შენობა-ნაგებობის ნაწილი, რომელიც გამოიყენება ცხოველთა სადგომად;

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

საინჟინრო-კომუნალური ქსელები – დასახლებათა ტერიტორიებზე, მათ შორის, სამშენებლო მიწის ნაკვეთზე ან/და მის ფარგლებს გარეთ არსებული ძირითადი, საერთო ან/და ლოკალური წყალმომარაგების, წყალარინების, გათბობის, ნავთობპროდუქტებისა და სხვადასხვა აირების მილსადენების სისტემა, აგრეთვე ელექტრომომარაგებისა და უკაბელო ან საკაბელო საკომუნიკაციო ხაზები/ქსელები;

სამშენებლო დოკუმენტები – კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად შემუშავებული და დამტკიცებული დოკუმენტები, რომლებიც შეიცავს ტექსტურ და გრაფიკულ ინფორმაციას და წარმოადგენს მშენებლობის ნებართვის გაცემისა და მშენებლობის განხორციელების საფუძველს;

სამშენებლო დოკუმენტის დარღვევა – შენობა-ნაგებობის ან/და მისი ნაწილ(ებ)ის სამშენებლო დოკუმენტისაგან ისეთი განსხვავებული განხორციელება (მშენებლობა), რაც საჭიროებს მშენებლობის ახალ ნებართვას;

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;

სამშენებლო მიწის ნაკვეთი – ფუნქციური ზონების ტერიტორიაზე არსებული საინჟინრო და სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით სათანადოდ უზრუნველყოფილი მიწის ნაკვეთი, რომელსაც უკავშირდება არანაკლებ ერთი მისასვლელი, მათ შორის სერვიტუტის გამოყენებით;

სამშენებლო მოედანი – მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტებით განსაზღვრული ტერიტორია, რომელიც აუცილებელია სამშენებლო სამუშაოების განხორციელებისა და მისი მომსახურებისათვის;

სამშენებლო მოედნის კვლევა – სამშენებლო მოედანზე ან/და მიმდებარე ტერიტორიებზე შესასრულებელი სამუშაოები, რაც აუცილებელია კონკრეტული მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობების დასადგენად, კერძოდ, ტოპოგეოდეზიური, საინჟინრო-გეოლოგიური და მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობების კვლევა;

სამშენებლო რეგლამენტი – სამშენებლო საქმიანობის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტ(ებ)ი, რომელიც მოიცავს სამშენებლო-ტექნიკურ ნორმებს, სამშენებლო სტანდარტებსა და რეკომენდაციებს;

სამშენებლო სამუშაო – მოქმედებათა ერთობლიობა, რომელიც ხორციელდება სამშენებლო მოედნის მომზადების, შენობა-ნაგებობების ან მათი ნაწილების მშენებლობის, რეკონსტრუქციის, დემონტაჟის, კონსერვაციის ან/და შეკეთების დროს;

სამშენებლო-სამონტაჟო სამუშაოები – მშენებლობის, კაპიტალური შეკეთების, რეკონსტრუქციის, საწარმოთა

ახალი ტექნოლოგიებით აღჭურვის, აღდგენითი და სარესტავრაციო სამუშაოები;

სამშენებლო სამუშაოები, რომლის მიზანია კულტურული მემკვიდრეობის უძრავი ძეგლების მოვლა-პატრონობა – სამუშაოები, რომლებიც განსაზღვრულია „კულტურული მემკვიდრეობის შესახებ" საქართველოს კანონში;

სამშენებლო საქმიანობა – ტერიტორიის სივრცითი მოწყობისა და დასახლებათა განვითარების დაგეგმარების დოკუმენტების მომზადების, არქიტექტურული პროექტების მომზადების, სამშენებლო მოედნის, შენობა-ნაგებობებისა და სხვა საჭირო კვლევების განხორციელების, შენობა-ნაგებობათა ან მათი ნაწილების მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტების მომზადების, მშენებლობის წარმოებისა და სანებართვო პირობების შესრულების მთელი პროცესი;

სამყოფი – შენობა-ნაგებობის ნაწილი, რომელიც გამოიყენება ადამიანთა ხანგრძლივი დროით დაყოვნებისათვის;

საპროექტო სამუშაოები – სამუშაოთა ერთობლიობა, რომლის შედეგად იქმნება მშენებლობის განხორციელების დოკუმენტები;

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

საზოგადოებრივი ტერიტორია/სივრცე – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში მდებარე ქუჩა, მოედანი, ხიდი, სკვერი, პარკი, ბაღი, წყლის ზედაპირი და მისი სანაპირო ზოლი, ბუნებრივი ან ხელოვნური ლანდშაფტი, მიწის ნაკვეთებს შორის გასასვლელი და სხვა მსგავსი ტიპის სივრცეები, რომლებიც ხელმისაწვდომია ადამიანებისათვის;

ათავსი – შენობა-ნაგებობა ან მისი ნაწილი, რომელიც გამოიყენება საგანთა/მოძრავი ნივთების შესანახად, საწყობად, სათაესად;

სამტრედე/სამერცხლე – ქანობიან სახურავზე (ზედაპირზე) მოწყობილი ღიობი/სარკმელი;

სარდაფი – მიწისქვეშა არასრულ სართულში განთავსებული სათავსი/სადგომი;

საქართველოს მოქალაქეების, ოჯახების (კომლების) კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი – საქართველოს მოქალაქეების, ოჯახების (კომლების) კერძო საკუთრებაში გადაცემული ან მათ მიერ შეძენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელიც საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია მათ კერძო საკუთრებად, და რომელზეც დასაშვებია სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის გადამამუშავებელი საწარმოების, სამეურნეო შენობა-ნაგებობებისა და ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მშენებლობა;

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

სრული სართული – სართული, რომლის საშუალო სიმაღლე იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე არის 2,5 მეტრი ან მეტი;

სხვენი – შენობის ბოლო სართულის გადახურვის ზემოთ, გარე კედლებსა და ქანობიანი სახურავის ფერდ(ებ)ის შიდა ზედაპირებს შორის განლაგებული სივრცე;

ტერასა (ბანი) – გადაუხურავი, ერთი, ორი, სამი ან ოთხი მხრიდან კედლებით შემოსაზღვრული და ღია მხრიდან/მხარეებიდან საჭიროების შემთხვევაში მოაჯირით შემოკავებული ფართობი, აგრეთვე ისეთი ბრტყელი სახურავი ან ბრტყელი სახურავის ნაწილი, რომლის ზედაპირი მოპირკეთებულია ისე, რომ შესაძლებელია მისი გამოყენება სამყოფად და ღია მხრიდან/მხარეებიდან შემოსაზღვრულია მოაჯირით ან/და პარაპეტით. ტერასაზე შესაძლებელია მოეწყოს მარკიზი და საჩრდილობელი;

ტექნიკური სართული – საინჟინრო მოწყობილობათა განსათავსებელი ან კომუნიკაციების გასაყვანი სართუ-

ლი, რომლის საშუალო სიმაღლე იატაკის ნიშნულიდან ჭერამდე 1.8 მეტრზე ნაკლებია;

უნებართვო მშენებლობა – მშენებლობის ნებართვას დაქვემდებარებული შენობა-ნაგებობების მშენებლობა მშენებლობის ნებართვის გარეშე, ან/და დროებითი შენობა-ნაგებობის განთავსება სანებართვო მოწმობით განსაზღვრული გამოყენების პერიოდის გასვლის შემდეგ;

ურბანული ტერიტორია – ქალაქის ტიპის დასახლებათა (ქალაქის, დაბის) განაშენიანებული ტერიტორია;

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

ქუჩა – განაშენიანებული ტერიტორიების საზღვრებში გადაადგილებისათვის განკუთვნილი საზოგადოებრივი სივრცე, რომელიც შედგება ფეხით მოსიარულეთა სავალი ნაწილისაგან (ტროტუარი) ან/და ტრანსპორტისათვის განკუთვნილი სავალი ნაწილისაგან;

ღია ავტოსადგომი – გადაუხურავი ღია ტერიტორია, რომელიც განკუთვნილია ავტოსატრანსპორტო საშუალებების სადგომად. ღია ავტოსადგომზე ავტომობილისათვის შესაძლებელია მოეწყოს საჩრდილობელი;

შენობა – ნაგებობა, რომელიც ქმნის გადახურულ სივრცეს, შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით;

შენობა-ნაგებობების დაფარული კონსტრუქციები – კონსტრუქციები, რომლებიც დაფარულია სხვა კონსტრუქციებით;

შენობა-ნაგებობების შეკეთება (რემონტი, აღჭურვა/მოპირკეთება) – შენობა-ნაგებობის დეფექტების აღმოფხვრა, გაუმჯობესება ან განახლება მზიდი კონსტრუქციებისა და ექსტერიერის შეუცვლელად;

შენობა-ნაგებობის დეფორმაცია – ობიექტის ფორმის, ზომების შეცვლა და მდგრადობის შემცირება (ჯდენა,

გადახრა, ცოცვა) სხვადასხვა დატვირთვებისა და ტექნოგენური ხასიათის ზემოქმედების შედეგად;

შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარება – უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სანებართვო პირობების შესაბამისად დასრულებულ მშენებლობაზე ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემა, რაც ადასტურებს შენობა-ნაგებობის შემდგომი ექსპლუატაციისათვის ვარგისიანობას;

ძირითადი საინჟინრო-კომუნალური ქსელები – დასახლების ან მისი ნაწილის კომუნალური მომსახურებისათვის აუცილებელი საინჟინრო ქსელების სისტემა;

წინასაპროექტო კვლევა – საპროექტო სამუშაოებისათვის საწყისი მონაცემების მოძიება;

ჭერი – სართულის გადახურვის კონსტრუქციის ქვედა ზედაპირი;

ხაზობრივი ნაგებობა – საკომუნიკაციო ნაგებობა: საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, მილგაყვანილობა, სახაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი (ქსელი), ფუნიკულიორი.