

ბამონვევი ბინათმშენებლობაში და დაძლევის გზები

გიორგი ყიფშიძე

სსუ ბიზნესის ადმინისტრირების დოქტორანტი
<https://orcid.org/0000-0001-6247-7582>
giu-001@mail.ru



რეზიუმე

წარმოდგენილი სტატია ეხება საცხოვრებელ მრავალბინიან სახლებში სახანძრო უსაფრთხოების სისტემების სავალდებულო მოწყობისა და მისი ექსპლოატაციის მრავალშრიან პრობლემას.

წარმომში განხილულია ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების ნესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით [1] განსაზღვრული მოთხოვნები, რომელმაც პრობლემებით ისედაც გადატვირთული სამშენებლო ბიზნესი ახალი გამოწვევების წინაშე დააყენა. აღნიშნული დადგენილების თანახმად, მრავალბინიანი საცხოვრებელი სახლების მშენებლობისას სავალდებულოა სახანძრო უსაფრთხოების სისტემის მოწყობა, რაც მშენებლობაზე დანახარჯების მკვეთრად ზრდის მიუხედავად, მხოლოდ პოზიტიურად უნდა შეფასდეს, თუმცა ეს საკითხის მხოლოდ ცალმხრივად გადანყევება და დაუსრულებელი წარმოდგენაა. დოქტორანტი შენიშნავს, რომ ნებისმიერი უსაფრთხოების სისტემის დანერგვა-მოწყობა მხოლოდ უნაყოფო, გაუმართლებელი ხარჯია, თუ მისი

ექსპლუატაციის ნორმები არ იქნება დაცული და შესაბამისად, დაცვის სისტემა გამართულად არ იმუშავებს.

წარმომში დასაბუთებულია დანახული პრობლემის არსებობა და წარმოდგენილია მოსაზრებები მათი დაძლევის შესახებ.

საკვანძო სიტყვები: ბინათმშენებლობა, განაშენიანების რეგულირების გეგმა, სახანძრო უსაფრთხოების სისტემა.

ციტირებისთვის: ყიფშიძე გ., გამოწვევები ბინათმშენებლობაში და დაძლევის გზები, ჟურნალი „ბიზნესი და კანონმდებლობა“, №, ჟურნალი „ბიზნესი და კანონმდებლობა“, №3, 2022 წ. გვ. 68-70.

CHALLENGES IN HOUSING CONSTRUCTION AND WAYS TO OVERCOME THEM

Giorgi Kipshidze

SSU Business Administration PhD
<https://orcid.org/0000-0001-6247-7582>
giu-001@mail.ru

ABSTRACT

The presented article deals with the multi-layered problem of mandatory arrangement of fire safety systems in residential multi-apartment buildings and its operation.

The paper discusses the requirements defined by the Resolution No. 41 of the Government of Georgia of January 28, 2016 on the approval of the technical regulation “Building Safety Rules”, which has put the construction business, already overloaded with problems, in front of new challenges. According to the aforementioned resolution, it is mandatory to arrange a fire safety system during the construction of

multi-apartment residential buildings, which, despite the sharp increase in construction costs, should be evaluated only positively, although this is only a one-sided solution to the issue and an incomplete representation. The doctoral student notes that the implementation and arrangement of any security system is only a fruitless, unjustified expense, if the norms of its operation are not observed and, accordingly, the protection system will not work properly.

The paper substantiates the essence of the observed problem and presents opinions on how to overcome them.

Key words: housing construction, development regulation plan, fire safety system.

For citation: Kipshidze G., Challenges in housing construction and ways to overcome them, “Business and Legislation” magazine, No., “Business and Legislation” magazine, No. 3, 2022. p. 68-70.

ძირითადი ტექსტი

საქართველოს დამოუკიდებლობის დეკლარირებისა და ეკონომიკის სრულად საბაზრო ურთიერთობებზე გადასვლის შემდეგ, ბინათმშენებლობაში სახელმწიფო მონაწილეობა მკვეთრად შემცირდა და ფაქტობრივად, მხოლოდ კერძო ინვესტიციებით ხორციელდება. ცხადია, საბინაო მშენებლობის მატერიალურ-ტექნიკური ბაზაც ახლიდან შეიქმნა. ამ პროცესს მუდმივად თან ახლდა ფინანსური სირთულეები.

სამშენებლო ბიზნესში ბინათმშენებლობა მოიცავს დაფინანსების, საკუთრივ, უძრავი ქონების ობიექტების შექმნის, ექსპლუატაციის, ამ ობიექტებზე უფლებების გადაცემისა და დაცვის, აგრეთვე დაკავშირებული ინფრასტრუქტურის ფუნქციონირების რთულ სტრუქტურებს. ამიტომაც იგი განსაკუთრებულად მგრძობიარეა სოციალური, ეკონომიკური, პოლიტიკური ვითარების და ერთობლიობაში, მათი უმთავრესი შემადგენელი კომპონენტის - სახელმწიფო რეგულირების მიმართ. სავსებით ბუნებრივია, რომ ყოველი ახალი რეგულაცია, რომელიც სამშენებლო პირობების გამკაცრებას ითვალისწინებს, მშენებლობაზე დანახარჯებსაც ზრდის და მიუხედავად მიზანშეწონილობისა, აღნიშნულზე კერძო სექტორი არაერთგვაროვანად რეაგირებს.

მრავალთაგან ერთ-ერთზე - მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების ნებართვების გაცემასთან დაკავშირებული რეგულაციების ნეგატიურ გამოვლინებებზე ჩვენ მოსაზრებები უკვე გამოვთქვით [2]. ამ ჯერზე, დაინტერესებული პირების ყურადღებას მივაპყრობთ „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილებით განსაზღვრულ მოთხოვნებს, რომელთა დაცვის გარეშე 2019 წლიდან უკვე არ ხდება სამშენებლო ნებართვების გაცემა. ამ დადგენილებამ სამშენებლო ბიზნესი მრავალი გამოწვევის წინაშე დააყენა. მათ შორის, არაერთგვაროვანი შეფასებები მოჰყვა ახალ მშენებლობაზე სახანძრო უსაფრთხოების სისტემების სავალდებულო დანერგვას, რაც, გარედან არაპროფესიული შეხედვით, თავისი არსისა და დანიშნულების გამო, მხოლოდ პოზიტიურად უნდა იყოს აღქმული. მაგრამ რეალობაში, აქედან გამომდინარე გვერდითი მოვლენები ბევრად მძიმეა - რჩება შთაბეჭდილება, რომ მიუხედავად დანახარჯების მნიშვნელოვნად გაზრდისა, სამშენებლო ბიზნესის წიაღში გაჩნდა ვალდებულება, რაც მომავალში აშენებულ მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლებს შესაძლო ხანძრისგან მეტად უსაფრთხოს და დაცულს გახდის (ამ შემთხვევაში, სახანძრო უსაფრთხოებაზე იმიტომ ვამახვილებთ ყურადღებას, რომ სწორედ აქ მარტივად, ნათლად ვლინდება ცალმხრივი მიდგომა და გადაუჭრელი პრობლემა, რომელიც მთელ ამ სისტემას უფუნქციოდ ტოვებს).

ყველაზე რადიკალური ოპონენტიც კი თანხმდება იმას, რომ ნებისმიერი უსაფრთხოების სისტემის დანერგვა-მონყობა მხოლოდ წყალს გატანებული ხარჯია თუ მისი ექსპლუატაციის ნორმები არ იქნება დაცული და შესაბამისად არ იქნება უზრუნველყოფილი დაცვის სის-

ტემების გამართული მუშაობა ან საერთოდ, მათი მუშა მდგომარეობაში შენარჩუნება.

სახელმწიფოს მხრიდან ინოვაციებისა და საუკეთესო პრაქტიკის დანერგვა, ერთი შეხედვით, ემსახურება ქვეყნის ეკონომიკური მექანიზმის ევროპულ ნორმებთან დაახლოებას, თუმცა მოცემულ შემთხვევაში, სახელმწიფომ მხოლოდ მოთხოვნის დანესებაზე იზრუნა და არა მისგან შედეგის მიღებაზე.

პრობლემის არსში გასარკვევად, უნდა შევნიშნოთ, რომ სახანძრო უსაფრთხოების სისტემა მრავალკომპონენტანია და თავის მხრივ, მასთან დაკავშირებულია:

- ა. სახანძრო განგაშის სისტემა;
- ბ. დაკავშირების სანინააღმდეგო გამწოვი სისტემა;
- გ. ხანძრის ქრობის წყლის სისტემა;
- დ. ტამბურის დანწევის სისტემა;
- ე. საავარიო გასასვლელი (ავარიული გასვლის კიბის სისტემა);
- ვ. ხელის ხანძრისსაქრობი ბალონები;
- ზ. სპლინკერები (ვერტიკალური წყლის დამფქვევები) სისტემა;
- თ. დამოუკიდებელი ენერგომომარაგების (დიზელ-გენერატორი) სისტემა;
- ი. დამოუკიდებელი წყლის ბასეინი (ამ უკანასკნელისთვის, თავის მხრივ, გარკვეული ფართიც უნდა გამოინახოს).

ამასთან, განაშენიანების გეგმის ან/და განაშენიანების დეტალური გეგმის შემუშავების, ასევე მშენებლობის ნებართვის გაცემის პროცესის პირველი სტადიიდანვე გათვალისწინებული უნდა იყოს სახანძრო და საავარიო-სამაშველო ტექნიკის გადაადგილებისა და შენობა-ნაგებობასთან მისასვლელი გზის დაგეგმარება, დადგენილებით განსაზღვრული მოთხოვნების შესაბამისად.

ყველა ეს კომპონენტი ცალ-ცალკე და ერთად, გამართული მუშაობის შემთხვევაში, ქმნიან სახანძრო უსაფრთხოების ეფექტიან სისტემას. მათგან თუნდაც ერთის გამოთიშვა ან გაუმართაობა, პრაქტიკულად, ანგრევს მთელ სისტემას.

აღნიშნული კომპონენტების გამართული მუშაობისთვის კი, როგორც მინიმუმ, საჭიროა:

- ა. სახანძრო უსაფრთხოების სისტემის ექსპლუატაცია;
- ბ. სისტემის გამართულობის სავალდებულო მონიტორინგი;
- გ. სპეციალური მონიტორინგის სამსახურების არსებობა;
- დ. უსაფრთხოების გამართულობაზე პასუხისმგებელი იურიდიული პირი;
- ე. უსაფრთხოების სისტემის დამოუკიდებლობის უზრუნველყოფა;
- ვ. მთლიანი სისტემის აღჭურვა შესაბამისი საკომუნიკაციო დანადგარებით, ინსტრუმენტებით, ინვენტარით, სამუაო პირობებითა და ინფრასტრუქტურით, რაც ყველაზე უმთავრესია, - კადრებით დაკომპლექტება;
- ზ. უსაფრთხოების სისტემების ექსპლუატაციის შენარჩუნების ბიუჯეტი და.ა.შ.

დავუშვათ, სამშენებლო კომპანია, რომლის პირდაპირ ვალდებულებაშია სახანძრო უსაფრთხოების სისტემის მოწყობა და გამართულად ექსპლუატაციაში ჩაბარება, კეთილსინდისიერად ასრულებს მოვალეობას, აბარებს ექსპლუატაციაში შენობას და სახანძრო სისტემას. ეს შესაძლებელია, თუმცა სწორედ ამის შემდეგ იჩენს თავს პრობლემა, რომელიც თავდაყირა აყენებს შექმნილი სიკეთის გამოყენების შესაძლებლობას. კერძოდ, გაურკვეველია:

- ვინაა პასუხისმგებელი ამ სისტემის შემდგომ გამართული მუშაობაზე?
- ვინაა პასუხისმგებელი ძვირადღირებული სისტემის აპარატების დაცულობაზე?
- ვინაა პასუხისმგებელი სარეზერვო ბაზეში წყლის დონის შენარჩუნებაზე?
- ვინაა პასუხისმგებელი კვების წყაროზე ან ალტერნატივის - დიზელ-გენერატორის სასტარტო მზადყოფნასა და სანვავით მომარაგებაზე?
- ვინ აგებს პასუხს მონიტორინგზე, კომუნიკაციაზე, კადრებზე, მათ კვალიფიკაციაზე და ა.შ.

მობინადრენი ან მობინადრეთა ამხანაგობა ამ კითხვებზე პასუხს ვერ გასცემს. როგორ მარტივადაც არ უნდა წარმოვიდგინოთ, ამას ისინი ვერ შეძლებენ, ეს მათ კომპეტენციაში არ თავსდება. მაქსიმუმ, ამხანაგობა მომსახურების ღირებულების კომპენსაციისთვის წილობრივი თანხის მობილიზებას თუ მოახერხებს (რაც თავის მხრივ, სოციალურ მდგომარეობასთან, მრავალბინიან სახლებში ბინის შეძენისა და მასში ცხოვრების გაძვირებასთან, აგრეთვე სხვა სირთულეებთან არის დაკავშირებული). სხვა მხრივ, ამხანაგობა ვერ გაკონტროლებს და ვერც დაიცვას ამ რთულ სისტემას, რადგან მის ექსპლუატაციას ჭირდება სპეციალური ცოდნა და პროფესიული უნარები.

ამასთან, ჯერ არ არსებობს და შესაქმნელია:

- შესაბამისი სახელმწიფო საგანამანათლებლო დაწესებულება, სადაც მოამზადებენ ასეთ სპეციალისტებს;
- სპეციალური სამსახური, რომელიც მიიღებს და შეასრულებს ახალ ფუნქციას.

სახელმწიფო სახანძრო სამსახურისკენ თუ გავიშვებთ ხელს და მას დაეკისრება სისტემის მონიტორინგი, მისი ექსპლუატაცია ან კიდევ გამართულ მდგომარეობაში შენარჩუნება, ახლო პერსპექტივაში, ეს ვერ მოხერხდება, რადგან ამისთვის არც კადრები არსებობს და არც ფინანსური რესურსი.

ფაქტობრივად, გამოდის, რომ სახელმწიფომ დაინახა აუცილებლობა და მშენებლებისგან მოითხოვა სახანძრო უსაფრთხოების სისტემა შექმნა, მაგრამ ვერ გადაწყვიტა მისი შემდგომი ექსპლოატაციის საორგანიზაციო სა-

კითხები, რის გამოც, ბინათმშენებლობას ექმნება მოუგვარებელი პრობლემები და მომავალი მობინადრეებიც რჩებიან იგივე მდგომარეობაში, როგორშიც არის ყველა ადრე აშენებული სახლი დაცვის სისტემის გარეშე.

როგორც ჩანს, პრობლემა, მართლაც, რთულია. მაგრამ აუცილებელია მოინახოს გამოსავალი, რაც სახელმწიფოს ჩარევის გარეშე ვერ გადაწყდება.

ჩვენ ვფიქრობთ, რომ ამისთვის საჭიროა:

პირველ რიგში, გადაუდებელი დახმარების ბაზაზე უნდა შეიქმნას სახანძრო სისტემების მონიტორინგის სამსახური და მისი დაქვემდებარების ქსელი მთელი ქვეყნის ტერიტორიის მასშტაბით;

სახელმწიფომ უნდა გამოეყოს შესაბამისი ბიუჯეტური დაფინანსება და უზრუნველყოს სახანძრო უსაფრთხოების სისტემების გამართულობის შენარჩუნება, აგრეთვე კადრების მოსამზადებლად შექმნას სპეციალური ცენტრები, რომელთა კურსდამთავრებულებით დაკომპლექტდება მრავალბინიანი კორპუსების სახანძრო უსაფრთხოების სისტემების მომსახურე გუნდი;

უნდა შევიდეს ცვლილება სისხლის სამართლის კოდექსში და დაემატოს მუხლი უსაფრთხოების სისტემების დაზიანება-მოშლის და ქურდობის კრიმინალიზაციაზე და შესაბამისად, ჩამოყალიბდეს, როგორც მძიმე კვალიფიკაცია;

წინააღმდეგ შემთხვევაში, დაზარალებულნი სამშენებლო სექტორი. ამასთან, წარმოუდგენელია, რომ რომელიმე მრავალბინიან სახლში იმუშაოს სახანძრო უსაფრთხოების სისტემა. მას მხოლოდ ბუტაფორული დანიშნულება ექნება და ნამდვილ საგანგაშო სიტუაციაში ტრაგიკულ შედეგს მივიღებთ.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. ტექნიკური რეგლამენტის „შენობა-ნაგებობის უსაფრთხოების წესების“ დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 იანვრის №41 დადგენილება;
2. დ. ჯალალონია დ. პაპასქუა ი, ყიფშიძე გ., სამშენებლო ბიზნესი მდგომარეობა და განვითარების ტენდენციები საქართველოში, ჟურნალი „ბიზნესი და კანონმდებლობა, 2022 წლის 1 ნომერი, გვ.17-30;
3. ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის საკრებულოს 2019 წლის 15 მარტის დადგენილება №39-18; დედაქალაქის მინათსარგებლობის გენერალური გეგმის დამტკიცების შესახებ;
4. საქართველოს კანონი საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის შესახებ, ქუთაისი, 20 ივლისი 2018 წ., №3213-რს.