



საქართველოს სოც.

საბჭ. რესპუბლიკის

34(05)
ს-29.

მუშათა და გლეხთა მთავრობის

კანონთა და განკარგულებათა კრებული

სახალხო კომისართა საბჭოს და ეკონომიური საბჭოს
სამმეთა მმართველობის გამოსცემა

1934 წ. აპრილის 25.

№ 23

ტფილისი

შ ი ნ ა ა რ ს ი

სამოქალაქო სამართალი

8451

191. განსაზოგადოებული სექტორის დაწესებულებათა საწარმოთა და ორგანიზაციათვის სამშენებლოდ, უფადო სარგებლობის უფლებით, მიწის ნაკვეთების გადაცემის შესახებ.

სამოქალაქო სამართალი

191. დადგენილება ც.ა.კ. და ს.კ.ს.

განსაზოგადოებული სექტორის დაწესებულებათა, საწარმოთა და ორგანიზაციათვის სამშენებლოდ, უფადო სარგებლობის უფლებით, მიწის ნაკვეთების გადაცემის შესახებ.

სრულიად საქართველოს ცენტრალური აღმასრულებელი კომიტეტი და საქართველოს სსრ სახალხო კომისართა საბჭო ადგენენ:

1. მიწის ნაკვეთები, როგორც ცარიელი, ისე შენობიანი, ეძლევათ მშენებლობისათვის, უფადო სარგებლობის უფლებით, განსაზოგადოებული სექტორის შემდეგ დაწესებულებათ, საწარმოთ და ორგანიზაციათ:

- ა) როგორც სახელმწიფო და ადგილობრივ ბიუჯეტზე, ისე სამეურნეო ანგარიშზე მყოფ სახელმწიფო დაწესებულებათ, საწარმოთ და ორგანიზაციათ;
- ბ) კოოპერატიულ ცენტრებს და შენაერთებს, აგრეთვე კოოპერატიულ სისტემაში შემავალ პირველადი სახის კოოპერატივებს (სსრკ კან. კრ. 1929 წ. 51 №-ი, მუხ. 462; 1933 წ. 61 №-ი, მუხ. 366), მათ შორის საბინაო-სამშენებლო კოოპერატიულ ამხანაგობებს, მომქმედი საერთო-საკავშირო კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში (სსრკ კან. კრ. 1927 წ. მე-2 №-ი, მუხ. 14).

2. შენობიანი მიწის ნაკვეთები შეიძლება გადაცემულ იქნეს უფადო სარგებლობის უფლებით იმ შემთხვევაში, უკეთეს სამშენებლო სამუშაოების ღირე-

ბულბა უწყებულ ნაკვეთზე უდრის ან აღემატება გადასაცემ არა ასაღებ შემოსულობათა ღირებულებას.

3. მე-2 მუხლში აღნიშნულ საფუძველზე შეიძლება გადაცემულ იქნეს უვადო სარგებლობისათვის მიწის ნაკვეთები შემდეგი შენობებით:

ა) დაუმთავრებელი შენობით—დასამთავრებლად;

ბ) დაქცეული შენობით—აღსადგენად;

გ) ახალი შენობის მისაშენებლად ვარგისი შენობით, რომლის არსებული კედლებიც შეიძლება გამოყენებულ იქნეს;

დ) ახალ სართულთა დაშენებისათვის ვარგისი შენობით;

ე) მცირეზომიანი და მცირეფასიანი შენობით, რომლის გადაკეთებასაც დიდკუბატურიან და დიდფასიან სახლად სათანადო ადგილობრივი საბჭო სცნობს მეურნეობრივი თვალსაზრისით მიზანშეწონილად;

ვ) ისეთი შენობით, რომელიც უშენობოდ (ცარიელად) სტოვებს დასასახლებელი ნაკვეთის თვალსაზრისით ნაწილს, რაც შეიძლება გამოყენებულ იქნეს დამატებითი შენობების ასაგებად, რა შენობებიც ტექნიკურად დაკავშირებულ იქნება არსებულ შენობებთან საერთო ეზოთი და ერთიანი წყალსადენისა, კანალიზაციისა და ცენტრალური გათბობის ქსელით.

4. ქალაქებსა და მუშათა დაბებში—კომუნალური ორგანოები, ხოლო ქალაქგარე დასახლებულ ადგილებში—სათანადო სამიწათმოქმედო ორგანოები გადასცემენ ამა დადგენილების 1-ლ მუხლში ჩამოთვლილ დაწესებულებათ, საწარმოთ და ორგანიზაციათ მიწის ნაკვეთებს. (როგორც ცარიელს, ისე შენობიანს) აქტებით, რომლებშიაც აუცილებლად აღინიშნება მხარეთა სახელწოდება, ნაკვეთების ოდენობა და ადგილმდებარეობა, მშენებლობის სახე (საბინაო, სავაჭრო-სამრეწველო და სხვა მისთ.), ასაგებ შენობათა ოდენობა, შენობის დაწყების და დამთავრების ვადები, სასყიდლის რაოდენობა და გადახდის ვადები (მუხ. 12), აგრეთვე იმ პირობების აღსრულებლობის შედეგი, რა პირობებითაც გადაიცემა ნაკვეთები.

უკეთუ გადაიცემა შენობიანი მიწის ნაკვეთები, აქტით გაითვალისწინება აგრეთვე მიწის უვადოდ მოსარგებლის ვალდებულებანი იმ მდგმურთა მიმართ, რომელნიც გადასაცემ შენობაში ცხოვრობენ.

5. უვადო სარგებლობისათვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე ასაგები შენობები და აგრეთვე უკვე მდებარე შენობები (მუხ. 3) ითვლება მიწის უვადოდ მოსარგებლის კუთვნილებად სახელმწიფოებრივი ან კოოპერატიული საკუთრების უფლების საფუძველზე.

ამასთანავე, ყველა წინად დადებული საიჯარო ხელშეკრულება ამ ნაკვეთზე შენობების სარგებლობის უფლების გადაცემის შესახებ ძალასა ჰკარგავს. მოიჯარეთა ყველა ვალდებულება მესამე პირთა წინაშე, რაც დაკავშირებულია ამ შენობის სარგებლობასთან, გადადის მიწის ნაკვეთის უვადოდ მოსარგებელზე.

6. მიწის ნაკვეთის უვადოდ სარგებლობის უფლება არ განიყოფება ამ ნა-

კვეთზე მდებარე შენობების საკუთრების უფლებისაგან და ისპობა საკუთრების უფლების მოსპობასთან ერთად.

7. უკეთუ შენობა დაიღუპა (ვეცხლისაგან ან სხვა მიზეზისაგან, 1-ლ მუხლ-ში ჩამოთვლილ დაწესებულებათ, საწარმოთ და ორგანიზაციით ენარჩუნებათ მიწის ნაკვეთის უფადოდ სარგებლობის უფლება, იმ პირობით-კი, რომ ისინი შეუდგებიან ამ ნაკვეთზე ახალი შენობის აგებას არა უგვიანეს, ვიდრე ერთი წლის განმავლობაში შენობის განადგურების დღიდან, და ააგებენ მას კომუნალური თუ სამიწათმოქმედო ორგანოების მიერ განსაზღვრულ ვადაზე; ეს ვადა სამ წელიწადზე მეტი არ შეიძლება იყოს.

8. უკეთუ მიწის ნაკვეთის უფადოდ მოსარგებლედ დაარღვევს აქტით (მუხ. 4) დადგენილ მშენებლობის ვადებს და აგრეთვე გამოიყენებს მიწის ნაკვეთს არა დანიშნულებისამებრ, მიწის ნაკვეთი ყველა მასზე მდებარე შენობით გადადის, საქალაქო (სადაბო, სასოფლო) საბჭოს ან სარაიონო აღმასრულებელი კომიტეტის მოთხოვნისამებრ, სათანადო კომუნალური ან სამიწათმოქმედო ორგანოს განკარგულებაში, კუთვნილებისამებრ, და მიწის ნაკვეთის უფადოდ მოსარგებლეს აენახაღურება მის მიერ გაწეული და გამოუყენებელი ხარჯები, ხოლო გადაჰდება, კომუნალური თუ სამიწათმოქმედო ორგანოს სასარგებლოდ, მიყენებული ზარალი და პირგაუტეხელობის ჯარიმა.

9. უფადო სარგებლობისათვის გაცემულ მიწის ნაკვეთზე აგებული შენობები და აგრეთვე ამ ნაკვეთზე, უფადოდ სარგებლობისათვის გაცემამდე, მდებარე შენობები შეიძლება გასხვისებულ იქნეს მხოლოდ ამა დადგენილების 1-ლ მუხლში აღნიშნულ დაწესებულებასა, საწარმოსა და ორგანიზაციას.

10. უფადო სარგებლობის უფლებით გაცემული მიწის ნაკვეთისათვის მოსარგებლეს გადაჰდება მიწის რენტა მომქმედი კანონმდებლობით დადგენილ საფუძველზე და წესისამებრ.

11. მიწის ნაკვეთები მშენებლობისათვის გაიცემა მიწის ნაკვეთების გადაცემის ყოველწლიური გეგმების საფუძველზე, რასაც სათანადო ადგილობრივი საბჭოები ან აღმასრულებელი კომიტეტები შეიძულებენ დადგენილი წესისამებრ დამტკიცებული დაგეგმვის პროექტების შესაბამისად.

იქ ქალაქებში, სადაც დამტკიცებული დაგეგმვის პროექტები ჯერ კიდევ არ არსებობს, მიწის ნაკვეთების გადაცემის ყოველწლიურ გეგმებს ამტკიცებს კომუნალური მეურნეობის სახალხო კომისარიატი.

12. გაცემულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე შენობების (მუხ. 3) შეფასება სწარმოებს შემდეგნაირად:

ა) უკეთუ შენობა გადაიცემა შემდგომი ექსპლოატაციისათვის, მისი ღირებულება განისაზღვრება ამ კატეგორიის შენობებისათვის დადგენილი სამშენებლო ლიმიტის მიხედვით და გადაცემის მომენტისათვის შენობის მოძველების ანგარიშში მიღებით;

ბ) უკეთუ გადასაცემი შენობა დასაქცევად არის დანიშნული, იგი შეფასდება იმ მასალის ღირებულების მიხედვით, რაც შეიძლება მიღებულ იქნეს შე-

ნობის დაშლის შემდეგ; ამასთანავე, შეფასებას უნდა გამოაკლდეს შენობის დაშლის სამუშაოების ღირებულება; უკეთეს შენობის დაშლის სამუშაოების ღირებულება უდრის ან აღემატება იმ მასალის ღირებულებას, რაც შეიძლება მიღებულ იქნეს შენობის დაშლის შემდეგ, შენობა გადაიციემა უსასყიდლოდ.

13. შენობის მოძველების ოდენობა (მე-12 მუხლის „ა“ პუნ.) განისაზღვრება ამორტიზაციის ცნობების მიხედვით, ხოლო, უკეთეს ეს ცნობები არ არსებობს, — ექსპერტიზით კომისიის მიერ, რომელიც შედგება კომუნალური ან სამიწათმოქმედო ორგანოს და ადგილობრივი საფინანსო განყოფილების წარმომადგენლებისაგან და იმ დაწესებულებისა, საწარმოს და ორგანიზაციის წარმომადგენლისაგან, რომელსაც უნდა გადაეცეს მიწის ნაკვეთი; ასეთივე შედგენილობის კომისია შეაფასებს დასაქცევად დანიშნულ შენობას (მე-12 მუხლის „ბ“ პუნქტი).

შენობის შეფასების გამო აღძრულ დავას გადასწყვეტს საქალაქო (სადაბო, სასოფლო) საბჭოს ან აღმასრულებელი კომიტეტის პრეზიდიუმი.

14. საეკპრო-სასაწყობო, საკანცელარიო, საწარმოო და სხვა არასაცხოვრებელ-სადგომიანი შენობის აგების შემთხვევაში (კულტურულ-საყოფაცხოვრებო მიზნით გამოსაყენებელი სადგომების გარდა), მიწის ნაკვეთის უვადოდ მოსარგებლე გადაუხდის სათანადო საბჭოს ან აღმასრულებელ კომიტეტს იმ პერიოდის განმავლობაში, რაც შენობა იარსებებს, ისეთ თანხას, რომელიც შეადგენს განსხვავებას სათანადო კატეგორიის სადგომის საიჯარო ქირასა, მომქმედი ტარიფის მიხედვით, და შენობის ამორტიზაციის ნორმალურ პროცენტებსა და აგრეთვე ამ სადგომის საექსპლოატაციო და შესანახ ხარჯებს შორის; ეს უკანასკნელი ხარჯები შეფარდებულ უნდა იქნეს ნორმალიზებულ ბიუჯეტთან, რაც დადგენილია სათანადო საქალაქო (სადაბო, სასოფლო) საბჭოს ან აღმასრულებელი კომიტეტის მიერ (სახლთმშობრთველობის აპარატის შესანახი ხარჯები, კადრების მომზადების ხარჯები, სესხის სარგებელი და სხვა მისთ).

15. ამა დადგენილების მე-14 მუხლის წესისამებრ შემოსული თანხები მიიქცევა ადგილობრივი საბჭოების საბინაო ფონდის სპეციალურ კაპიტალებში.

16. იმ პირთ მუდმივ მდგმურთაგან, რომელნიც გამოსახლებულ უნდა იქნენ უვადო სარგებლობისათვის გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე მდებარე შენობებიდან, რაც დასაქცევად, გადასაკეთებლად ან აღსადგენად არის დანიშნული, მიეცემათ საცხოვრებლად ვარჯისი ფართობი იმავე სივრცისა, როგორც ფაქტიურად ექირათ, ხოლო არა უმეტეს ამ ადგილისათვის დაწესებული სანიტარული ნორმისა; საცხოვრებელი ფართობი მიეცემათ მათ იმავე ქალაქის ან იმავე დასახლებული ადგილის ფარგლებში მუდმივი (არაბარაკული) ტიპის შენობებში; აგრეთვე, კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, გადასახლებელთ მიეცემათ დამატებითი საცხოვრებელი ფართობი და სატრანსპორტო საშუალებანი.

17. საცხოვრებელი ფართობის მიცემის მოვალეობა (მუხ. 16) ეკისრება მიწის ნაკვეთის უვადო მოსარგებლეს; ამ უკანასკნელს უფლება აქვს, მისთვის

გადაცემულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე დასაქვევი, გადასაკეთებელი ან დასასახლებელი ღებნი შენობიდან გამოსასახლებელ პირთა მოსათავსებლად, გამოიყენოს ახლად აგებულ სახლებში ჩასასახლებელთა საცხოვრებელი ფართობი. უკეთეს არავინ არის გამოსასახლებელი დასაქვევი, გადასაკეთებელი და აღსადგენი შენობიდან, ზემოაღნიშნული უფლება ახლად აგებულ სახლებში ჩასასახლებელ პირთა საცხოვრებელი ფართობის გამოყენებისა მიწის უვადოდ მოსარგებლეს არა აქვს.

18. შემდგომი ექსპლუატაციისათვის დანიშნულ შენობებში მცხოვრებ მოქალაქეთა საბინაო უფლებანი და აგრეთვე იმ პირთა და ორგანიზაციათა უფლებანი, რომელნიც ამ შენობაში არასაცხოვრებელ ფართობს სარგებლობენ, მოწესრიგდება მომქმედი კანონმდებლობით და აგრეთვე მიწის ნაკვეთის უვადოდ მოსარგებლისათვის შენობის გადაცემამდე არსებული ხელშეკრულებებით და უფლებრივი ურთიერთობით.

19. მომქმედი კანონმდებლობით შედგენილი დადგენილი საცხოვრებელი სადგომების გამოყენებისა და სასყიდლის გადახდევინების უფლებანი ვრცელდება აგრეთვე მიწის ნაკვეთების უვადოდ მოსარგებლებზედაც მათ მიერ ამ ნაკვეთებზე აგებული შენობების მიმართ.

უვადო სარგებლობისათვის გაცემულ მიწის ნაკვეთზე აგებული არასაცხოვრებელი სადგომის ქირას უვადოდ მოსარგებლე ახდევინებს იმ ტარიფების მიხედვით, რაც დაწესებულია ადგილობრივი საბჭოს მიერ მუნიციპალიზებულ შენობებში მოთავსებული არასაცხოვრებელი სადგომებისათვის.

20. ამა დადგენილების გამოცემისთანავე, მიწის ყველა ნაკვეთი, რაც გადაცემული აქვთ ამა დადგენილების 1-ლ მუხლში ჩამოთვლილ დაწესებულებათ, საწარმოთ და ორგანიზაციათ აღნაგობის უფლებით, ითვლება მათთვის უვადო სარგებლობის უფლებით გადაცემულ ნაკვეთებად, ხოლო ისე-ქი, რომ აღნაგობის ხელშეკრულებით დადგენილი შენობათა აგების ყველა ვალდებულება უცვლელად რჩება. აღნაგობის ხელშეკრულებით ვათვალისწინებული სასყიდელი ძალაში რჩება 1935 წლის იანვრის 1-მდე, ხოლო ამ ვადის შემდეგ ეს სასყიდელი დაწესებულ უნდა იქნეს ამა დადგენილების შესაბამისად.

21. მიენდოს საქართველოს სსრ კომუნალური მეურნეობის სახალხო კომისიარიატს—გამოსცეს ერთი თვის ვადაზე, საქართველოს სსრ ფინანსთა და მიწათმოქმედების სახალხო კომისარიატებთან ერთად, ინსტრუქცია, რომელშიაც, კერძოდ, გაითვალისწინოს:

- ა) გადასაცემ შენობათა შეფასების განსაზღვრის წესი და ხერხი;
- ბ) ასაგებ შენობებში სავაჭრო-სასაწყობო და სხვა, არასაცხოვრებელი ხასიათის, სადგომების სასყიდლის გამოანგარიშების წესი და გადახდის ვადები;
- გ) აგებულ სახლებში გადასასახლებელი მდგმურების მიერ განთავისუფლებული სადგომების გამოყენების წესი;

დ) შედგენილი სასყიდლის გარდაანგარიშება, ამა დადგენილების შესაბამისად მომქმედ სააღნაგო ხელშეკრულებათა შეცვლასთან დაკავშირებით.

№ 23
საქართველოს
სსრ

22. მიენდოს საქართველოს სსრ სახალხო კომისართა საბჭოს—^{საქართველოს} შერიგების
ერთი თვის ვადაზე პროექტი საქართველოს სსრ კანონმდებლობაში შესატანი
ცვლილებებისა, რაც გამომდინარეობს ამა დადგენილებიდან.

სრ. საქ. ც.ა.კ-ის თავმჯდომარე ფ. მახარაძე.

საქ. სსრ ს.კ.ს-ის თავმჯდომარე გ. მგალობლიშვილი.

სრ. საქ. ც.ა.კ-ის მდივანი თ. ულენტი.

1934 წ. ივნისის 16.

ტფილისი.

ფახი 20 კაპ.

გამომცემელი საქ. სსრ ს. კ. ს-ის საქმ. მმართველობა 1934 წ. № 45 პ/მ. რედაქტორი შ. გამრეკალი

ქალაქის ფორმატი 62X94 სანტი; 3/8 ბეჭდვ. ფურც.; 1 ბეჭდვ. ფურც. 48.500 სტამბ. ნიშანი
გადაეცა სტამბას 29/VII; ხელმოწერილია დასაბეჭდად 16/VIII; ტირაჟი 2.000

მთავლიტი ს.—№ 67 საქ. სსრ სახალხო კომისართა საბჭოს სტამბა შვევ. № 1243