



იურისტის ბიბლიოთეკა

საქართველოს
კანონმდებლობა
მიწის შესახებ

ცვლილებებითა და დამატებებით
2008 წლის 15 სექტემბერამდე

თბილისი
2008

წინამდებარე წიგნში სრულყოფილადაა წარმოდგენილი მიწის მარეგულირებელი ნორმატიული აქტები. წიგნის პირველი ნაწილი დათმობილი აქვს საქართველოს კანონებს, მეორე კი - კანონქვემდებარე ნორმატიულ აქტებს (საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებები, საქართველოს მინისტრების ბრძანებები და ა.შ.).

ყველა ნორმატიული აქტი მოყვანილი არის საკონტროლო მდგომარეობაში.

წიგნი უდაოდ დააინტერესებს საჯარო მოხელეებს, ფერმერებს, მეწარმეებს, იურისტებს, ეკონომისტებს, აგრარული სასწავლებლების სტუდენტებს, აგრეთვე მოქმედი კანონმდებლობით დაინტერესებულ მკითხველთა წრეს.



გამომცემელი: იურიდიული ფირმა
“ბონა კაუნა”

თბილისი, 2008 წელი

შ ი ნ ა ა რ ს ი

**ნანილი პირველი
საქართველოს კანონები**

საქართველოს კანონი
სახელმწიფო საქმეებში არსებული სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის
შესახებ.....7

საქართველოს კანონი
ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული
პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ
მიწის ნაკვეთებზე საქმეების უფლების აღიარების
შესახებ20

საქართველოს კანონი
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
საქმეების შესახებ.....28

საქართველოს კანონი
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას
სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და
მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ.....34

საქართველოს კანონი
უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის
შესახებ.....42

საქართველოს კანონი
საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ
განული მომსახურებისათვის დანიშნული
საფასურის შესახებ.....60

საქართველოს კანონი
მიწების მელიორაციის შესახებ.....66

ამონარიდი
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან.....80

ამონარიდი
საქართველოს ადმინისტრაციულ
სამართალდარღვევათა კოდექსიდან..... 110

ამონარიდი
საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსიდან..... 114

ამონარიდი
საქართველოს საგადასახადო კოდექსიდან..... 115

ნაწილი მეორე
საქართველოს კანონმდებლური ნორმატიული
აქტები

საქართველოს პრეზიდენტის
2007 წლის 17 სექტემბერის N525 ბრძანებულება
ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების
მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა
და საკუთრების უფლების მონემოგის ფორმის
დამტკიცების შესახებ..... 131

საქართველოს პრეზიდენტის
2006 წლის 27 იძელისის N 449 ბრძანებულება
„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების
შესახებ“ საქართველოს კანონით პრივატიზებას
დაქვემდებარებულ სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე არსებული
მრავალწლიანი ნარგავების ღირებულების
განსაზღვრის თაობაზე..... 145

საქართველოს პრეზიდენტის
1998 წლის 2 აგვისტოს N 446 ბრძანებულება
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-
სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ..... 146

საქართველოს პრეზიდენტის
2000 წლის 12 სექტემბერის N 404 ბრძანებულება
ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა
მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის
მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო
ორგანოებისათვის გადაცემის წესის და ვადების
შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე..... 154

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის
2000 წლის 10 მაისის N 65 ბრძანება
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან
სარგებლობაში განკარგვის წესის დამტკიცების
შესახებ..... 160

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის
1999 წლის 21 დეკემბერის N 353 ბრძანება
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის
ხელშეკრულების ფორმის დამტკიცების შესახებ..... 177

საქართველოს ეკონომიკის და ფინანსთა სამინისტროს
1999 წლის 25 იანვარი N 6/18 ბრძანება
საქართველოს ქალაქების (რაიონების)
მაკრომდებარეობის ინდექსების, ტერიტორიების
ზონირებისა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
წორგაბიჯული ფასის განსაზღვრის მეთოდის
დამტკიცების შესახებ..... 185

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის
2005 წლის 12 სექტემბერის N1-1/989 ბრძანება
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციასა
საეციალურ აუქციონში გამარჯვებისა და ღია
აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმების
და საჯარო რეესტრში წარსადგენი მიწისა და სხვა
უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის
ტიპური ფორმების დამტკიცების თაობაზე..... 198

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის
2005 წლის 23 სექტემბერის N1-1/1017 ბრძანება
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის წესის
შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე.....204

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის
2005 წლის 12 სექტემბერის N1-1/990 ბრძანება
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციას
ივთქვის ხელშეკრულების ტიპური ფორმის
დამტკიცების თაობაზე.....225

**სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის პრივატიზების შესახებ**

თავი I. ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. კანონის მიზანი

ამ კანონის მიზანია სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შედეგად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფონდის ათვისება, მისი რაციონალურად გამოყენება და მიწის ბაზრის განვითარებისათვის ხელის შეწყობა.

მუხლი 2. კანონის რეგულირების სფერო

1. ეს კანონი ანესრიგებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებასთან დაკავშირებულ საკითხებს.

2. კანონის შესაბამისად პრივატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული და იჯარით გაუცემელი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული მიწებისა.

3. კანონის შესაბამისად პრივატიზებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შემდეგი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა: (28.12.2005 N 2601)

ა) საძოვარი, გარდა ამ კანონის ამოქმედებამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით მიმაგრებულია მასზე მდებარე, ფიზიკური და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ან/და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა-ნაგებობებზე; (29.12.2006 N 4321)

ბ) პირუტყვის გადასარეკი ტრასები;

გ) წყალმომარაგების წყლის ობიექტების სანიტარიული დაცვის ზონის პირველი სარტყელი (მკაცრი რეჟიმის ზონა); (26.10.2007 N 5425)

დ) ტყის ფონდის მიწა, რომელიც გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით;

ე) რეკრეაციული დანიშნულების მიწა;

ვ) ისტორიის, კულტურის, ბუნებისა და საკულტო-რელიგიური ძეგლებისათვის განკუთვნილი მიწა;

ზ) დაცული ტერიტორიების მიწა;

თ) ამოღებულია (26.10.2007 N 5425)

ი) საბიუჯეტო დაფინანსებაზე მყოფი დაწესებულებებისა და საჯარო სამართლის იურიდიული პირების უზუფრუქტის ფორმით სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“, „გ“, „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული მიწების პრივატიზება დაიშვება მხოლოდ მნიშვნელოვანი პროექტების განხორციელების შემთხვევაში, რაზედაც საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს წარდგინებით სპეციალურ გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს მთავრობა. ამასთანავე, ამავე მუხლის მე-3 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული მიწის პრივატიზება დაიშვება მხოლოდ სანიტარიული დაცვითი პირობების გათვალისწინებით. (26.10.2007 N 5425)

მუხლი 3. ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება

კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა — სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწა, რომელიც გამოიყენება მემცენარეობისა და მეცხოველეობის პროდუქტების წარმოებისთვის, მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობებით ან მათ გარეშე;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება — სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საქართველოს მოქალაქისათვის ან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სასყიდლიანი ფორმით, ხოლო საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალური მართლმადიდებელი ეკლესიისათვის უსასყიდლოდ, კერძო საკუთრებაში გადაცემა; (8.12.2006 N 3877)

გ) მიწის ნაკვეთი — მიწაზე საკუთრების ან სარგებლობის უფლების გავრცელების კონკრეტული გეოგრაფიული ერთეული, რომელიც შემოსაზღვრება ერთი უწყვეტი ნირით;

დ) სხვა უძრავი ქონება — სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე არსებული სამეურნეო ან დამხმარე ნაგებობა (ნაგებობები), მრავალწლიანი ნარგავები, რომლებიც მყარად არის დაკავშირებული მიწასთან;

ე) სპეციალური აუქციონი — აუქციონის ფორმა, რომლის მონაწილეთა მიერ ქონების შესასყიდი ფასის შეთავაზება ხდება ერთჯერადად, წერილობითი სახით. ამ ფორმის აუქციონში მონაწილეობის მიღების უფლება აქვთ კონკრეტული ადმინისტრაციული ერთეულის — დასახლების (სოფლის, დაბის, ქალაქის) ან დასახლებათა გაერთიანების (თემის) ტერიტორიულ საზღვრებში საკომლო ნიგნში აღრიცხულ ან/და პირადობის მონაწილის საფუძველზე რეგისტრირებულ საქართველოს მოქალაქეებს. საკომლო ნიგნში აღრიცხვა დასტურდება ადგილობრივი თვითმმართველობის მიერ გაცემული ცნობით ან საკომლო ნიგნიდან ამონაწერით; (26.10.2007 N 5425)

ვ) ღია აუქციონი — აუქციონის ფორმა, რომლის დროსაც ნებადართულია შესასყიდი ქონების ფასის მრავალჯერადი შეთავაზება. ამ ფორმის აუქციონში მონაწილეობის უფლება აქვთ საქართველოს მოქალაქეებსა და საქართველოში რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს;

ზ) საპრივატიზებო გეგმა — საპრივატიზებო მინის ნაკვეთების საკადასტრო აგეგმვების, საკადასტრო ინფორმაციის, ფართობის, ადგილმდებარეობის, ხარისხობრივი (კარგი/მწირი) მონაცემების, მათ საფუძველზე გაანგარიშებული მინის ნაკვეთის სანყისი ფასისა და ბეს შესახებ ინფორმაციის ერთობლიობა; (8.12.2006 N 3877)

თ) პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება — სახელმწიფოს მიერ პირდაპირი მიყიდვის გზით იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა მინის ნაკვეთის მოიჯარისათვის;

ი) საკომლო ნიგნი — ადმინისტრაციული ერთეულის — დასახლების (სოფლის, დაბისა და ქალაქის) და დასახლებათა გაერთიანების (თემის) ტერიტორიულ საზღვრებში კომლების და მათში პირთა რაოდენობის ამსახველი ჟურნალი, რომელიც ადასტურებს კონკრეტულ დასახლებულ პუნქტში პირთა ცხოვრებისა და კომლში წევრად ყოფნის ფაქტს. (8.12.2006 N 3877)

კ) პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე — სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების გზით; (26.10.2007 N 5425)

ლ) ყოფილი საიჯარო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა — ამ კანონის მიღებამდე ან მიღების შემდგომ იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, რომელზედაც საიჯარო ხელშეკრულება შეწყდა ან მოიშალა. (26.10.2007 N 5425)

მუხლი 4. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალური მართლმადიდებელი ეკლესიის საკუთრებად გამოცხადება

1. საქართველოს სახელმწიფოსა და საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალურ მართლმადიდებელ ეკლესიას შორის კონსტიტუციური შეთანხმების მე-11 მუხლის საფუძველზე:

ა) საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალური მართლმადიდებელი ეკლესიის სარგებლობაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები ცხადდება ეკლესიის საკუთრებად;

ბ) ეკლესიას უფლება აქვს, ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებთან შეთანხმებით, ყოველგვარი საფასურის გადახდის გარეშე საკუთრებაში მიიღოს იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

მუხლი 5. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების ფორმები

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდება სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით. (26.10.2007 N 5425)

2. სპეციალური აუქციონით პრივატიზებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

3. ღია აუქციონით პრივატიზებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სპეციალურ აუქციონზე გაუყიდავი და ყოფილი საიჯარო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

4. პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

5. კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას ექვემდებარება სახელმწიფო

საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი ან/და ყოფილი საიჯარო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი. (26.10.2007 N 5425)

6. კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესი და პირობები განისაზღვრება „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონით. (26.10.2007 N 5425)

მუხლი 6. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების განმახორციელებელი ორგანოები

1. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პრივატიზებას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო. კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის გადაწყვეტილების საფუძველზე. (26.10.2007 N 5425)

2. ამოღებულია (26.10.2007 N 5425)

3. „საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ 500 — მეტრიან სასაზღვრო ზოლში არსებული ცალკეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პრივატიზების თაობაზე, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით, სპეციალურ გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს მთავრობა.

მუხლი 7. მიწის ნაკვეთის შექმნის დამადასტურებელი დოკუმენტი

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის ან იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოები ადგენენ მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შექმნის დამადასტურებელ ოქმს, რომელიც წარმოადგენს საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველს.

მუხლი 8. მიწის ნაკვეთების აგეგმვა და ნატურაში გადატანა (26.10.2007 N 5425)

იჯარით გაუცემელი საპრივატიზებო მიწის ნაკვეთების აგეგმვას და ნატურაში გადატანას ახორციელებენ ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოები.

თავი II. იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება

მუხლი 9. პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების პირობები

1. მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის დადგენილი წესით გაფორმებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება.

2. მოიჯარემ მიწის ნაკვეთის და სხვა უძრავი ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის განცხადებით უნდა მიმართოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს ამ კანონის ძალაში შესვლიდან არა უადრეს 1 თვისა იჯარის ხელშეკრულების ვადის შეწყვეტამდე ან 10 წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში — საიჯარო ხელშეკრულების დადების თარიღიდან 10 წლის განმავლობაში.

3. მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის და საკადასტრო გეგმის საფუძველზე. (26.10.2007 N 5425)

4. დაუშვებელია მოიჯარის მიერ იჯარით აღებული მიწის ნაკვეთის ნაწილის პრივატიზება. თუ საიჯარო მიწის ფართობი შედგება რამდენიმე ერთმანეთისაგან სივრცობრივ/გეოგრაფიულად დამოუკიდებელი მიწის ნაკვეთებისაგან, მას უფლება აქვს გამოისყიდოს სასურველი მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთები). საიჯარო მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) პრივატიზების შემთხვევაში, დარჩენილ საიჯარო ნაკვეთზე (ნაკვეთებზე) უქმდება საიჯარო ხელშეკრულება და იგი გაიყიდება ღია აუქციონზე.

5. თუ მოიჯარე არ მიმართავს შესაბამის ორგანოს მიწის ნაკვეთის გამოსყიდვის თაობაზე, მაშინ ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთები) გაიყიდება ღია აუქციონზე ამ კანონის III თავის შესაბამისად.

6. ამოღებულია (26.10.2007 N 5425)

7. ამ კანონის ძალაში შესვლიდან პრივატიზებას დაქვემდებარებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები აღარ გაიცემა იჯარით, გარდა იმ შემთხვევებისა, თუ იჯარით გაცემის პროცედურა იყო დაწყებული და ამ კანონის ძალაში შესვლამდე ვერ მოესწრო მისი დასრულება.

8. იჯარით გაცემულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საიჯარო ხელშეკრულებაში საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ცვლილების ან/და დამატების შეტანაზე, აგრეთვე საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტასა და მოშლაზე უფლებამოსილია საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანო, რომელიც ასევე უფლებამოსილია, დაასრულოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარით გაცემის პროცედურა. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქირის გადახდის ზედამხედველობას და შესაბამისი სტრუქტურებისათვის ინფორმაციის მიწოდებას ახორციელებს ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო. (26.10.2007 N 5425)

მუხლი 10. იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთების პრივატიზებისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და მისი ტერიტორიული ორგანოს ვალდებულებები

იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთების პრივატიზებისას ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და მისი ტერიტორიული ორგანოს ვალდებულებებია:

ა) მიიღოს მოიჯარის განცხადება საიჯარო მიწის პრივატიზების თაობაზე;

ბ) განცხადების მიღებიდან 1 თვის განმავლობაში გაეცნოს მოიჯარისა და საიჯარო მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) შესახებ დანვრილებით ინფორმაციას. დოკუმენტაციის სისწორის შემთხვევაში და გამოსასყიდი თანხის გადახდისა დამადასტურებელი ქვითრის ნარდგენისთანავე გასცეს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის ან გამოსასყიდი თანხის ნაწილ-ნაწილ გადახდის შემთხვევაში გასცეს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი და დადოს იპოთეკის ხელშეკრულება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებისა და იპოთეკის რეგისტრაციისათვის;

გ) უზრუნველყოს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს გადან-ყვეტილების საჯაროობა. (26.10.2007 N 5425)

დ) ამოღებულია (26.10.2007 N 5425)

მუხლი 11. იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასაყიდი ფასი

იჯარით გაცემული მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას შესასყიდი ფასი ტოლია გამოსყიდვის თაობაზე განცხადების წარდგენის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის საბაზისო წლიური განაკვეთის ათმაგი ოდენობისა. თუ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობები ან/და მრავალწლიანი ნარგავები, მაშინ მიწის ფასს დაემატება კანონმდებლობით დადგენილი მათი ღირებულება.

მუხლი 12. იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საფასურის გადახდის წესი

1. მოიჯარე მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების საფასურს ან საფასურის სულ მცირე 20%-ს იხდის ტერიტორიული ორგანოს მიერ წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 1 თვის ვადაში. გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარედგინება შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს. (28.12.2005 N 2601)

2. მოიჯარეს შეუძლია გამოსასყიდი თანხის ერთბაშად ან ნაწილ-ნაწილ გადახდა 9 წლის განმავლობაში. ასეთ შემთხვევაში გამოიყენება ამ კანონის მე-16 მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილი წესი.

3. თუ მოიჯარე წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან ერთი თვის ვადაში გადაიხდის მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების საფასურის 50%-ს, მაშინ საფასური სრულად გადახდილად ჩაითვლება. აღნიშნული საფასური ასევე სრულად გადახდილად ჩაითვლება, თუ პირი საფასურის სულ მცირე 20%-ის გადახდის შემთხვევაში იპოთეკის ხელშეკრულების დადებიდან 1 წლის განმავლობაში გადაიხდის საფასურის 50%-ს ან 1-დან 3 წლამდე — საფასურის 70%-ს. იპოთეკის ხელშეკრულების დადებიდან 3 წლის გასვლის შემდეგ პირი იხდის საფასურის 100%-ს. (28.12.2005 N 2601)

თავი III. იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება

მუხლი 13. იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება სპეციალური და ღია აუქციონის ფორმით

1. იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდება სპეციალური და ღია აუქციონის

ფორმით. თუ იჯარით გაუცემელ მინასთან დაკავშირებით მონყობილ სპეციალურ აუქციონზე არ გამოვლინდა გამარჯვებული, მხოლოდ მას შემდეგ არის შესაძლებელი ღია აუქციონის ჩატარება.

2. სპეციალურ აუქციონში მონაწილეობის მიღების უფლება აქვთ კონკრეტული ადმინისტრაციული ერთეულის – დასახლების (სოფლის, დაბისა და ქალაქის) და დასახლებათა გაერთიანების (თემის) ტერიტორიულ საზღვრებში საკომლო წიგნში აღრიცხულ ან/და პირადობის მონმობის საფუძველზე რეგისტრირებულ საქართველოს მოქალაქეებს. (8.12.2006 N 3877)

3. ღია აუქციონში მონაწილეობის მიღების უფლება აქვს საქართველოს ყველა მოქალაქესა და საქართველოში რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს.

4. სპეციალური და ღია აუქციონის ჩატარების შესახებ ინფორმაცია ქვეყნდება პრესაში და განთავსდება შესაბამისი საკრებულოს შენობაში.

მუხლი 14. იჯარით გაუცემელი მიწების პრივატიზებისას ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოსა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და მისი ტერიტორიული ორგანოს ვალდებულებები (8.12.2006 N 3877)

1. იჯარით გაუცემელი მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისას ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს ვალდებულებებია: (8.12.2006 N 3877)

ა) საპრივატიზებო მიწის ფართობების შერჩევა და მათი ოპტიმალური ზომის ნაკვეთებად (არანაკლებ 3-ჰექტრიანი ნაკვეთი) დაყოფა (აღნიშნული შეზღუდვა არ მოქმედებს, თუ ნაკვეთის ფართობი 3 ჰექტარზე მცირეა);

ბ) საპრივატიზებოდ შერჩეული მიწის ნაკვეთების შესახებ საკადასტრო აზომვითი ინფორმაციის გადაგზავნა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოში საპრივატიზებო გეგმის დასამტკიცებლად; (26.10.2007 N 5425)

გ) გასაყიდი მიწის ნაკვეთების შესახებ არსებული ინფორმაციის საჯაროობის უზრუნველყოფა.

2. იჯარით გაუცემელი ან ყოფილი საიჯარო მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისას ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და მისი ტერიტორიული ორგანოს ვალდებულებებია:

ა) საპრივატიზებო გეგმის მომზადება, საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს შესაბამის

ტერიტორიულ ორგანოსთან. შეთანხმება და დამტკიცება. საპრივატიზებო გეგმა შეიძლება დამტკიცდეს საპრივატიზებო მინის ნაკვეთების ლოტებად დაჯგუფების პრინციპით; (26.10.2007 N 5425)

ბ) ამოღებულია (26.10.2007 N 5425)

ბ¹) სპეციალური აუქციონის ორგანიზება და ჩატარება, აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის შედგენა და აუქციონში გამარჯვებული პირისათვის გადაცემა; (8.12.2006 N 3877)

გ) ღია აუქციონის ორგანიზება და ჩატარება;

დ) ღია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის შედგენა;

ე) სპეციალურ და ღია აუქციონებში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმისა და გამოსასყიდი თანხის გადახდის ქვითრის წარდგენისთანავე მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის გაცემა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის ან გამოსასყიდი თანხის ნაწილ-ნაწილ გადახდის შემთხვევაში, მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის გაცემა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადება საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებისა და იპოთეკის რეგისტრაციისათვის;

ვ) ამოღებულია (26.10.2007 N 5425)

მუხლი 15. სპეციალურ და ღია აუქციონებზე გატანილი მინის ნაკვეთის გასაყიდი სანყისი ფასი

1. სპეციალურ აუქციონზე გასაყიდი მინის ნაკვეთის სანყისი ფასი ტოლია აუქციონის გამოცხადების დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად დადგენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის საბაზისო წლიური განაკვეთის ორმაგი ოდენობისა.

2. ღია აუქციონზე გასაყიდი იჯარით გაუცემელი მინის ნაკვეთის სანყისი ფასი ტოლია აუქციონის გამოცხადების დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად დადგენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის საბაზისო წლიური განაკვეთის ორმაგი ოდენობისა. ღია აუქციონზე გასაყიდი ყოფილი საიჯარო მინის ნაკვეთის გასაყიდი სანყისი ფასი ტოლია აუქციონის გამოცხადების დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსის შესაბამისად დადგენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის საბაზისო წლიური განაკვეთის ათმაგი ოდენობისა.

3. თუ მინის ნაკვეთზე მდებარეობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობები ან/და მრავალწლიანი ნარგავები, მაშინ სპეციალურ და ღია აუქციონებზე გასაყიდი მინის ნაკვეთის საწყის ფასს დაემატება კანონმდებლობით დადგენილი მათი ღირებულება.

მუხლი 15¹. სპეციალურ და ღია აუქციონებში მონაწილეობის პირობა (8.12.2006 N 3877)

1. სპეციალურ და ღია აუქციონებში მონაწილეობის მისაღებად დაინტერესებული პირი ვალდებულია გადაიხადოს ბე მინის ნაკვეთის საწყისი საპრივატიზებო ფასის 30%-ის ოდენობით.

2. ბეს გადახდა სპეციალური და ღია აუქციონების შემთხვევაში ხორციელდება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს მიერ განსაზღვრულ ანგარიშზე.

3. გამარჯვებული პირის მიერ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელ ოქმზე ხელის მონერაზე უარის თქმა ართმევს მას გამარჯვებულის სტატუსს და გადახდილი ბე არ უბრუნდება.

4. აუქციონში დამარცხებულ და არშემდგარი აუქციონის მონაწილეებს ბე უბრუნდებათ ბეს გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის ნარდგენის შემდეგ, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს დავალების საფუძველზე. საბანკო დაწესებულება პირებს ბეს უბრუნებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს დავალების საფუძველზე 5 კალენდარული ოღის განმავლობაში.

მუხლი 16. სპეციალურ და ღია აუქციონებზე შეძენილი მინის ნაკვეთის საფასურის გადახდის წესი

1. სპეციალურ და ღია აუქციონებში გამარჯვებული პირი გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის მიღებიდან 1 თვის ვადაში იხდის მინის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების საფასურს ან საფასურის სულ მცირე 20%-ს და ნარუდგენს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს. აუქციონში გამარჯვებულ პირს გადახდილი ბე ეთვლება მინის ნაკვეთის საფასურის გადახდისას. საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის ნარდგენის შემდეგ შესაძლებელია მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის გაცემა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, ხოლო საფასურის

ნანილ-ნანილ გადახდის შემთხვევაში — მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის გაცემა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადება საჯარო რეესტრში საკუთრებისა და იპოთეკის უფლებების რეგისტრაციისათვის. თუ გამარჯვებული პირი დადგენილ ვადაში არ წარმოადგენს საფასურის გადახდის დამადასტურებელ დოკუმენტს, აუქციონის შედეგები ბათილად ცხადდება და გამარჯვებულ პირს გადახდილი ბე არ უბრუნდება. (8.12.2006 N 3877)

2. შემძენს შეუძლია მინის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების შესაძენი თანხა გადაიხადოს ერთბაშად ან ნანილ-ნანილ 9 წლის განმავლობაში. ნანილ-ნანილ გადახდის შემთხვევაში, ყოველ მომდევნო წელს ის იხდის მთლიანი გადასახდელი თანხის სულ მცირე 10%-ს. თანხის პირველი ნაწილის გადახდისას ქონება სახელმწიფოს სასარგებლოდ დაიტვირთება იპოთეკით და გატარდება საჯარო რეესტრში. გადასახდელი თანხის სრულად გადახდის შემდეგ იპოთეკა უქმდება.

3. თუ პირი, ამ მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, მოცემულ ვადაში ვერ გადაიხდის განსაზღვრულ თანხას, ქონება გაიყიდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

4. თუ პირი წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან ერთი თვის ვადაში გადაიხდის მინის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების საფასურის 50%-ს, მაშინ საფასური სრულად გადახდილად ჩაითვლება. აღნიშნული საფასური ასევე სრულად გადახდილად ჩაითვლება, თუ პირი საფასურის სულ მცირე 20%-ის გადახდის შემთხვევაში იპოთეკის ხელშეკრულების დადებიდან 1 წლის განმავლობაში გადაიხდის საფასურის 50%-ს ან 1-დან 3 წლამდე — საფასურის 70%-ს. იპოთეკის ხელშეკრულების დადებიდან 3 წლის გასვლის შემდეგ პირი იხდის საფასურის 100%-ს. (28.12.2005 N 2601)

მუხლი 16'. კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით შეძენილი მინის ნაკვეთის საფასურის გადახდის წესი (26.10.2007 N 5425)

კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით შეძენილი მინის ნაკვეთის საფასურის ოდენობა, მისი გადახდის ვადა, წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს პრეზიდენტის შესაბამისი გადაწყვეტილებით.

თავი IV.

ამოღებულია (26.10.2007 N 5425)

თავი V. გარდამავალი დებულებანი

მუხლი 18. გარდამავალი დებულებანი

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთისა და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების პრივატიზებიდან შემოსული თანხები მოხმარდეს ადგილობრივი ინფრასტრუქტურის განვითარებას.

2. დაევალოს საქართველოს მთავრობას ამ კანონით გათვალისწინებული მიზნების განხორციელებისათვის უზრუნველყოს დამატებითი საბიუჯეტო და არასაბიუჯეტო სახსრების მოზიდვა.

3. ამ კანონის ამოქმედებიდან ერთ თვეში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ შეიმუშაოს და დაამტკიცოს:

ა) დებულება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ“;

ბ) აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის ტიპური ფორმა;

გ) საჯარო რეესტრში წარსადგენი მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის ტიპური ფორმა;

დ) იპოთეკის ხელშეკრულების ტიპური ფორმა.

4. ამ კანონის ძალაში შესვლიდან 2005 წლის ბოლომდე გადაიხედოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტში მითითებულ ორგანიზაციებთან დადებული უზუფრუქტის ხელშეკრულებები და საჭიროებისამებრ პრეზიდენტის ბრძანებულებით მოხდეს მათი გაუქმება.

5. ამ კანონის საფუძველზე განხორციელებულ სანიეტო ურთიერთობებზე არ ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 289-ე მუხლებით გათვალისწინებულ უძრავ ნივთზე უფლებათა წარმოშობისათვის სანოტარო წესით დამონებული საბუთის არსებობის აუცილებლობა. (8.12.2006 N 3877)

თავი VI. დასკვნითი დებულება

მუხლი 19. დასკვნითი დებულება

ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს პრეზიდენტი

მიხეილ სააკაშვილი

თბილისი,
2005 წლის 8 ივლისი.
N 1896 - რს

საქართველოს კანონი

ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ

თავი I. ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. კანონის მიზანი

ამ კანონის მიზანია მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე ფიზიკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირების ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნების საკუთრების უფლების აღიარებით (შემდგომში — საკუთრების უფლების აღიარება) სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული მიწის ფონდის ათვისება და მიწის ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა — სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურ პირს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე; (28.12.2007 N 5673)

ბ) სარგებლობაში არსებული მიწა — სახელმწიფოს საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურმა ან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა ორგანიზებულმა წარმონაქმნმა სარგებლობის უფლება მოიპოვა 1998 წლის 12 ნოემბრამდე ან ამ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა საკუთრებაში აქვს ამ კანონის ამოქმედებამდე, აგრეთვე იმ კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადაცემული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელთა დამფუძნებელიც არის სახელმწიფო; (28.12.2007 N 5673)

გ) თვითნებურად დაკავებული მიწა — ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა

ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების ალიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული; (28.12.2007 N 5673)

დ) საკუთრების უფლების ალიარება – ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნისათვის სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, ამ კანონისა და საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ალიარების წესით“ განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა;

ე) დაინტერესებული პირი — ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს, სარგებლობს ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, აგრეთვე ის პირი ან მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელმაც სახელმწიფოს საკუთრების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება. (28.12.2007 N 5673)

მუხლი 3. კანონის რეგულირების სფერო

1. ეს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოს უფლებამოსილებას, რომელიც საკუთრების უფლების ალიარების პროცესში წარმოადგენს სახელმწიფოს.

2. საკუთრების უფლების ალიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა:

ა) პირუტყვის გადასარეკი ტრასა;

ბ) ნყლის სახელმწიფო ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა და გამოყენება შესაძლებელია „ნყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად; (27.06.2008 N 88)

ბ¹) სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც დაკავებულია ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული წარმონაქმნის მიერ, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა შესაძლებელია სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს დასკვნის შესაბამისად და რომელთა სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხვა ხელს არ შეუშლის სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვისა და დაცვის განხორციელებას; (27.06.2008 N 88)

გ) დაცული ტერიტორია, გარდა დაცული ლანდშაფტისა და მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორიისა; (27.06.2008 N 88)

დ) რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა, გარდა „საქართველოს კურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათხილამურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მინიჭებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული სარეკრეაციო ტერიტორიებისა; (21.03.2008 N 5993)

ე) ისტორიის, კულტურის, ბუნებისა და საკულტო-რელიგიური ძეგლები;

ვ) საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო), დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი; (27.06.2008 N 88)

ზ) თუ მასზე განთავსებულია ნყალსაცავი, შიდროტექნიკური ნაგებობა და ამ ობიექტების სანიტარიულ-დაცვითი ზონები;

თ) თუ მასზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციების, ნყალმომარაგების, კანალიზაციის, კავშირგაბმულობისა და ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები;

ი) სპეციალური დანიშნულების (თავდაცვისა და მობილიზაციისათვის განკუთვნილი) მიწის ნაკვეთები;

კ) სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონება, „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, არ ექვემდებარება პრივატიზებას;

- ლ) სასაფლაო და პანთეონი;
- მ) სანიტარიული და დაცვითი ზონები;

ნ) თუ იგი განკუთვნილია ნავთობისა და გაზის მაგისტრალური მილსადენებისა და მათთან დაკავშირებული მინისქვევა და მინისზე-და საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის.

მუხლი 4. საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი ორგანო

1. მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს კომისიის მეშვეობით. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებისა და ამ კანონით განსაზღვრული წესით. (28.12.2007 N 5673)

2. კომისიის შექმნისა და საქმიანობის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესით“.

3. კომისიის წევრის, კომისიის თავმჯდომარისა და კომისიის თავმჯდომარის მოადგილის საქმიანობა ანაზღაურებადია. იგი ანაზღაურდება ადგილობრივი ბიუჯეტიდან, შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ განსაზღვრული ოდენობითა და წესით. (21.03.2008 N 5993)

თავი II. მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი

მუხლი 5. მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი

1. მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

2. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სიერციტო-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

3. მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს:

ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/დამონ-მის ჩვენება; (28.12.2007 N 5673)

ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;

გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად;

დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები.

4. კომისია განცხადებას განიხილავს მისი მიღებიდან ერთი თვის ვადაში. თუ საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არსებითი მნიშ-ვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ერთ თვეზე მეტი ვადა, კომისია უფლებამოსილია განცხადების განხილ-ვის ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება განცხადების განხილვის ვადის დამატებით ერთი თვით გაზრდის შესახებ. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში განცხადების განხილვის საერთო ვადა არ უნდა აღემატებოდეს 3 თვეს.

5. თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით გან-საზღვრულ პირობებს, კომისია განცხადების განხილვის ვადაში იღებს გადაწყვეტილებას მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების მთლიანად ან ნაწი-ლობრივ აღიარების თაობაზე და გასცემს საკუთრების უფლების მონ-მობას და დამონმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებათა აღიარებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგე-ბობების საზღვრები და ფართობი.

6. თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა სარგებლობაში არ-სებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანო-ნით განსაზღვრულ პირობებს, კომისია დაინტერესებულ პირს განცხ-ადების განხილვის ვადაში უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი ერთი თვის ვადაში სრულად გადახდის ვალდებულების თაობა-ზე. თუ დაინტერესებული პირი საკუთრების უფლების აღიარების საფასურს გადაიხდის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილ ვადა-ში და შესაბამისი ოდენობით, მაშინ კომისია გადახდის დამადასტურე-

ბელი დოკუმენტის წარმოდგენიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში იღებს გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ აღიარების შესახებ და გაცემს საკუთრების უფლების მონმობას და დამონმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც ცხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი.

6'. სავარაუდო შემკვიდრეზე საკუთრების უფლების მონმობის გაცემის შემდეგ სამკვიდრო მონმობის გაცემის წესი განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით. (28.12.2007 N 5673)

7. თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ან ამ კანონით დადგენილ შემთხვევებში, შესაბამისი ოდენობით და შესაბამის ვადაში არ იქნა გადახდილი საკუთრების უფლების აღიარების საფასური, კომისია იღებს ნერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

8. თუ კომისიამ განცხადების განხილვის ვადაში არ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, ეს ჩაითვლება მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ ანდა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამ შემთხვევაში კომისია ვალდებულია განცხადების განხილვის ვადის ამონურვიდან 5 სამუშაო დღის ვადაში მიიღოს ნერილობითი გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

მუხლი 6. საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობა და გადახდის წესი

1. მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა დაინტერესებულ პირს საკუთრებაში გადაეცემა უსასყიდლოდ.

2. სარგებლობაში არსებული მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას. (28.12.2007 N 5673)

3. თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს:

ა) სასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ ჰექტარზე — საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მინაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ათმაგ ოდენობას;

ბ) არასასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე — საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მინაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ოცმაგ ოდენობას, მაგრამ თუ მინაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ოცმაგი ოდენობა მეტია მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე მოქმედ ნორმატიულ ფასზე, მაშინ თვითნებურად დაკავებული მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს მოთხოვნის დროისათვის შესაბამის მინაზე მოქმედ ნორმატიულ ფასს. (28.12.2007 N 5673)

3¹. 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა დაინტერესებულ პირს საკუთრებაში გადაეცემა უსასყიდლოდ. ამ შემთხვევაში მოქმედებს ამ კანონით დადგენილი თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი, გარდა საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის ვალდებულებისა. (28.12.2007 N 5673)

4. საკუთრების უფლების აღიარების საფასური გადახდილ უნდა იქნეს ერთიანად.

თავი III. გარდამავალი და დასკვნითი დებულებანი

მუხლი 7. გარდამავალი დებულებანი

2007 წლის 15 სექტემბრამდე საქართველოს პრეზიდენტმა შეიმუშაოს და დაამტკიცოს:

ა) „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“;

ბ) საკუთრების უფლების მონმობის ფორმა.

მუხლი 7¹. ქობულეთისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტების სოფლად მცხოვრები კომლების (ოჯახების) მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის საკუთრებაში გადაცემის წესი (28.12.2007 N 5673)

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქობულეთისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტების სოფლად მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომლებსაც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით საკუთრებაში არ გადასცემიათ მიწის ნაკვეთები, მართლზომიერ

მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან ერთად ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებიდან 0,30 ჰექტრამდე მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცემათ უსასყიდლოდ.

მუხლი 7². ნალკის მუნიციპალიტეტის სოფლად მუდმივად მცხოვრები კომლების (ოჯახების) მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის საკუთრებაში გადაცემის წესი (21.03.2008 N 5993)

ნალკის მუნიციპალიტეტის სოფლად მუდმივად მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომლებსაც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ნალკის მუნიციპალიტეტის ფარგლებში საკუთრებაში არ გადასცემიათ მიწის ნაკვეთები ან/და რომელთაც თვითნებურად აქვთ დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებიდან 0,30-დან 1 ჰექტრამდე მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცემათ უსასყიდლოდ.

მუხლი 8. ძალადაკარგული ნორმატიული აქტი

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების ამოქმედებისთანავე ძალადაკარგულად იქნეს ცნობილი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი (საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, N4, 1998 წელი, მუხ. 33).

მუხლი 9. დასკვნითი დებულებანი

1. ეს კანონი, გარდა პირველი—მე-6 და მე-8 მუხლებისა, ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

2. ამ კანონის პირველი—მე-6 და მე-8 მუხლები ამოქმედდეს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების ამოქმედებისთანავე.

საქართველოს პრეზიდენტი
თბილისი,
2007 წლის 11 ივლისი.
N 5274— რს

მიხეილ სააკაშვილი

საქართველოს კანონი

სასოფლო-სამეურნეო მიწის მფლობელის მიწის საკუთრების შესახებ

თავი პირველი

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. კანონის მიზანი

1. კანონის მიზანია:

ა) სამართლებრივად უზრუნველყოს მიწის რაციონალური გამოყენების საფუძველზე ორგანიზებული მეურნეობა და გააუმჯობესოს აგრარული სტრუქტურა;

ბ) თავიდან იქნეს აცილებული მიწის ნაკვეთების დაქუცმაცება და არარაციონალური გამოყენება.

2. კანონი განსაზღვრავს:

ა) სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებისა, შექენისა და გასხვისების წესს;

ბ) სახელმწიფოს მონაწილეობას სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებულ ურთიერთობათა მოსაწესრიგებლად.

მუხლი 2. კანონის მოქმედების სფერო

1. ამ კანონის მოქმედება ვრცელდება სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე.

2. კანონი მოქმედებს აგრეთვე:

ა) ნაკვეთებზე და ნაკვეთის ნაწილებზე, თუ ისინი მდებარეობენ დასახლებულ პუნქტებში და გამოიყენებიან სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისათვის და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულნი არიან სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად. (14.06.2000 N 389)

ბ) განაშენიანების ზონაში მდებარე ნაკვეთებზე, რომელთა მიზნობრივი დანიშნულება არ შეცვლილა.

გ) ტყის ფონდის იმ მიწებზე, რომლებითაც შეივსო სოფლის მოსახლეობის მიწის ნაკვეთები.

მუხლი 3. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების ცნება

1. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად ითვლება საჯარო რეესტრში სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად რეგისტრირებული მიწა, რომელიც გამოიყენება მემცენარეობისა და მეცხოვე-

ლეობის პროდუქციის წარმოებისათვის - მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობებით ან მათ გარეშე.

2. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად ითვლება ასევე:

ა) კომლის (ოჯახის) საკუთრების წილი სოფლის, თემის, იურიდიული პირების საძოვრების, სათიბების, ტყეების ტერიტორიებზე;

ბ) სასოფლო -სამეურნეო მიწის ის ნაწილი, რომელიც შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი.

მუხლი 4. საკუთრება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლება აქვთ როგორც საქართველოს მოქალაქეს, კომლს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, ასევე ამ მუხლის 1¹, 1² და 1³ პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, ამასთანავე, უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს საკუთრების უფლება აქვთ მხოლოდ იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მათ მემკვიდრეობით მიიღეს, ხოლო უცხოელს — აგრეთვე იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც ის მართლზომიერად ფლობდა, როგორც საქართველოს მოქალაქე. (19.06.2007 N4958)

1¹. უცხოელი და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირები ვალდებული არიან თავიანთ საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები მათზე საკუთრების უფლების წარმოშობიდან ექვსი თვის ვადაში გაასხვისონ საქართველოს მოქალაქეზე, კომლზე ან/და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირზე. (19.06.2007 N4958)

1². ამ მუხლის 1¹ პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს სასაზღვრო გადაწყვეტილებით და სათანადო კომპენსაციით სახელმწიფოს სასარგებლოდ ჩამოერთმევათ მათ საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები. (19.06.2007 N4958)

1³. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევისას გამოიყენება „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ნორმები. (19.06.2007 N4958)

2. ამოღებულია (20.06.2003 N2429)

3. მაღალმთიან რეგიონებში მინა შეიძლება იყოს კერძო, სათემო და სახელმწიფო საკუთრებაში.

4. საკომლო მეურნეობა არის სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მათზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა და მოწყობილობების ერთობლიობა, რომელიც წარმოადგენს ერთი ფიზიკური პირის საკუთრებას ანდა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებას.

5. საკომლო მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა იქნეს საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). თუ ეს მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებაა, საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული მათგანი საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ უნდა იქნეს რეგისტრირებული. (20.06.2003 N2429)

5¹. არსიანისა და აჭარა-იმერეთის ქედებზე არსებული სუბალპური და ალპური საძოვრები წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და მათ საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტრო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოსთან შეთანხმებით, 5-5 წლის ვადით, სათანადო ნორმატიული აქტებით, დროებით სარგებლობაში გადასცემს იმ რაიონს, თემს, დაბასა და სოფელს, რომლებიც მოცემულ ტერიტორიებს ტრადიციულად საძოვრებად იყენებდნენ. (20.06.2003 N2429)

6. მესამე პირებთან ურთიერთობაში საკომლო მეურნეობის სახელით გამოდის ერთ-ერთი თანამესაკუთრე, რომელსაც დანარჩენი თანამესაკუთრეები მიანიჭებენ ამგვარ უფლებამოსილებას. (19.06.2007 N4958)

7. ამოღებულია (20.06.2003 N2429)

მუხლი 5. ამოღებულია

თავი მეორე

**სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან
დაკავშირებული ურთიერთობების კერძო-
სამართლებრივი (სამოქალაქო სამართლებრივი)
შეზღუდვა**

**მუხლი 6. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
გასხვისების უფლება**

1. საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასხვისება დაშვებულია ჩვეულებრივი წესით, ასევე ზოგადი შეზღუდვებით.

2.

3. ამოღებულია (20.06.2003 N2429)

4. ამოღებულია (20.06.2003 N2429)

მუხლი 7. ამოღებულია

მუხლი 8. გასხვისების ზოგადი შეზღუდვა (19.06.2007 N4958)

მესაკუთრეს, რომელიც საადგილმამულო (საკომლო) მეურნეობას უძღვება მეუღლესთან ან ოჯახის სხვა წევრებთან ერთად, შეუძლია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი ან საადგილმამულო (საკომლო) მეურნეობა გაასხვისოს მხოლოდ მისი (მათი) თანხმობით. თანხმობა დამონმებული უნდა იყოს სანოტარო წესით. თანხმობის მიღებაზე უარი შეიძლება ითქვას მხოლოდ საპატიო მიზეზის არსებობისას. თუ მესაკუთრე ვერ მიიღებს თანხმობას, მას შეუძლია მიმართოს სასამართლოს.

მუხლი 9. გამოსყიდვის სახელშეკრულებო უფლება

მიწის ნაკვეთის გასხვისებისას გამსხვისებელს შეუძლია შეუთანხმდეს შემძენს მის გამოსყიდვაზე იმ შემთხვევისათვის, როცა შემძენი თავს დაანებებს მიწის დამუშავებას. თუ შემძენმა მიწის დამუშავებას თავი გამსხვისებლის გარდაცვალების შემდეგ დაანება, გამოსყიდვის უფლებით დამოუკიდებლად სარგებლობა შეუძლია გამსხვისებლის იმ მემკვიდრეს, რომელსაც სურს თვითონ დაამუშაოს მიწა. (20.06.2003 N2429)

მუხლი 10. ამოღებულია (19.06.2007 N4958)

მუხლი 11. ამოღებულია (19.06.2007 N4958)

მუხლი 12. სახელმწიფოს მიერ უპირატესი გამოსყიდვის უფლება

1. საქართველოს მიწის ბაზრის რეგულირების, მიწების გამოყენებისა და დაცვის, მათი ნაყოფიერების აღდგენისა და შენარჩუნების პროგრამების დასაფინანსებლად საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში იქმნება საქართველოს საადგილმამულო ფონდი. საადგილმამულო ფონდის მეშვეობით უპირატესი გამოსყიდვის უფლება აქვს სახელმწიფოს კანონმდებლობით დადგენილი წესითა და დადგენილ შემთხვევებში.

2. სახელმწიფოს მიერ უპირატესი გამოსყიდვის უფლება არ გამოიყენება, თუ:

ა) მესაკუთრის შვილს სურს მიიღოს საადგილმამულო (საკომლო) მეურნეობა და დამოუკიდებლად გაუძღვეს მას;

ბ) მესაკუთრემ საადგილმამულო (საკომლო) მეურნეობა ან სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი გაასხვისა სახელმწიფო ან საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, ან იგი მას იძულებით ჩამოერთვა.

3. თუ მესაკუთრეს რჩება ქმედუნარიო მემკვიდრე, სახელმწიფოს მიერ უპირატესი გამოსყიდვის უფლება არ გამოიყენება მანამ, სანამ არ დადგინდება, შეუძლია თუ არა მემკვიდრეს, დამოუკიდებლად გაუძღვეს მეურნეობას. (20.06.2003 N2429)

მუხლი 13. უპირატესი შესყიდვის უფლების ვადა

უპირატესი შესყიდვის უფლება უქმდება ორი კვირის ვადაში იმ დღიდან, როცა უფლებამოსილმა პირმა გაიგო ან უნდა გაეგო, რომ მესაკუთრე თავს ანებებს მეურნეობის გაძლოლას.

მუხლი 14 ამოღებულია

თავი მესამე

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან დაკავშირებული ურთიერთობების საჯარო სამართლებრივი (ადმინისტრაციულ სამართლებრივი) მონესრიგება

მუხლი 15. ამოღებულია

მუხლი 16. ამოღებულია

მუხლი 17. ამოღებულია

მუხლი 18. ამოღებულია

მუხლი 19. აკრძალვები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისას და გასხვისებისას

1. აკრძალულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გამოყენება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. (14.06.2000 N 389)

2. ამოღებულია (19.06.2007 N4958)

მუხლი 20. ამოღებულია (19.06.2007 N4958)

მუხლი 21. გარიგებათა სამოქალაქო სამართლებრივი შედეგები

1. ბათილია გარიგება, რომელიც არ შეესაბამება ამ კანონის მოთხოვნებს.

2. ურთიერთობები, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული ამ კანონით, რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. (14.06.2000 N 389)

თავი IV

გარდამავალი დებულებანი (26.11.2004 N 628)

მუხლი 22. გარდამავალი დებულებანი (26.11.2004 N 628)

1. ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-7 და მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტები ამოქმედდეს 2001 წლის 1 იანვრიდან. (24.12.99 N 91 საკანონმდებლო მაცნე N 52(59))

2. აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომელთაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით ეკუთვნით მიწის ნაკვეთები, მაგრამ არ გადასცემიათ, მიწის ნაკვეთები კანონმდებლობის შესაბამისად საკუთრებაში გადაეცეთ 2006 წლის 31 დეკემბრამდე. (26.11.2004 N 628)

საქართველოს პრეზიდენტი

ედუარდ შევარდნაძე.

თბილისი,
1996 წლის 22 მარტი.
N 165 — II ს

საქართველოს კანონი

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ

თავი I

ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. კანონის მიზანი (11.07.2007 N 5243)

კანონის მიზანია, დააწესოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფის, გამოყენების ან განკარგვის დროს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხების ოდენობა საქართველოს მუნიციპალიტეტებისა და სარეკრეაციო ტერიტორიების მიხედვით, მისი გადახდისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისათვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის წესი და პირობები, აგრეთვე განსაზღვროს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრისათვის ან მოსარგებლისათვის მიწის ნაკვეთის დროებითი სარგებლობით, მისი უფლებების შეზღუდვით ან მიწის ხარისხის გაუარესებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების საკითხები.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება (11.07.2007 N 5243)

ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა — საჯარო რეესტრში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად რეგისტრირებული მიწა, რომელიც გამოიყენება (ან/და რომლის გამოყენებაც შესაძლებელია) მემცენარეობისა და მეცხოველეობის პროდუქციის წარმოებისათვის, მასზე არსებული საცხოვრებელი, სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობებით ან მათ გარეშე;

ბ) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა — საჯარო რეესტრში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად რეგისტრირებული მიწა;

გ) მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა — სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიაში გადაყვანა;

დ) სარეკრეაციო ტერიტორია -- ტერიტორია, რომელსაც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად მინიჭებული აქვს სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსი;

ე) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკომპენსაციო თანხა — სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულების თანხა.

მუხლი 3. კანონის მოქმედების სფერო (11.07.2007 N 5243)

1. ამ კანონის შესაბამისად მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ექვემდებარება:

ა) სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები;

ბ) ქალაქ თბილისის და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები;

გ) სხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები.

2. მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას არ ექვემდებარება სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრების გარეთ მდებარე, საქართველოს მოქალაქეების (კომლების, ოჯახების) კერძო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, მათზე შესაკუთრის პირადი საცხოვრებელი სახლის, სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობების მშენებლობის შემთხვევაში.

მუხლი 4. მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლაზე უფლებამოსილი ორგანო (11.07.2007 N 5243)

მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ახორციელებს:

ა) საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო (შემდგომში -- სამინისტრო) — ამ კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში;

ბ) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი — საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში — სააგენტო) — ამ კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

მუხლი 5. მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლისათვის წარსადგენი დოკუმენტები (11.07.2007 N 5243)

1. მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის საკითხის დასმის უფლება აქვს მიწის განკარგვის უფლების მქონე პირს.

2. მინის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლისათვის მინის განკარგვის უფლების მქონე პირმა სამინისტროში უნდა წარადგინოს შემდეგი დოკუმენტები:

ა) განაცხადი;

ბ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან;

გ) ამ კანონის მე-8 მუხლით განსაზღვრული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყენების დროს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხის გადახდის დამდასტურებელი ქვითარი (დედანი ან დამონმებული ასლი);

დ) ფიზიკურმა და იურიდიულმა პირებმა, შესაბამისად, პირადობის დამდასტურებელი დოკუმენტის ასლი ან ამონაწერი სახელმწიფო ან სამენარმეო რეესტრიდან;

ე) საქართველოს იმ ადმინისტრაციულ-ტერიტორიულ ერთეულში მინის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლისათვის, რომელშიც შექმნილია სარეკრეაციო ტერიტორია, სააგენტოს შესაბამისი სამსახურის დასკვნა მინის ნაკვეთის სარეკრეაციო ტერიტორიაზე მდებარეობის შესახებ;

ვ) თუ მინის ნაკვეთი რამდენიმე პირის საერთო საკუთრებაა ან სხვა პირის სასარგებლოდ ამ მინის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია რაიმე უფლება — თანამესაკუთრების ან/და ამ სხვა პირის თანხმობა.

3. მინის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლისათვის მინის განკარგვის უფლების მქონე პირმა სააგენტოში უნდა წარადგინოს შემდეგი დოკუმენტები:

ა) განაცხადი;

ბ) თუ მინის ნაკვეთი რამდენიმე პირის საერთო საკუთრებაა ან სხვა პირის სასარგებლოდ ამ მინის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია რაიმე უფლება — თანამესაკუთრების ან/და ამ სხვა პირის თანხმობა.

მუხლი 6. სამინისტროს მიერ მინის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღება (11.07.2007 N 5243)

თუ წარდგენილი დოკუმენტები აკმაყოფილებს ამ კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, სამინისტრო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად იღებს გადაწყვეტილებას მინის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის თაობაზე, ხოლო სააგენტო ახორციელებს მინის მიზნობრივი დანიშნულების

შეცვლის რეგისტრაციას საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 7. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყენების ან განკარგვის დროს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხის ანაზღაურება (11.07.2007 N 5243)

1. ამ კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლისათვის ფიზიკური ან იურიდიული პირი იხდის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხას.

2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხის გადახდას არ ექვემდებარება:

ა) ამ კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთების მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა;

ბ) საბიუჯეტო ორგანიზაციებისათვის სახელმწიფო ან/და საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების გამოყოფა.

3. საბიუჯეტო ორგანიზაციებისათვის გამოსაყოფი მიწების სახელმწიფო ან/და საზოგადოებრივ საჭიროებას აფასებს საქართველოს მთავრობა.

თავი II

არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფილი (გამოყენებული, განკარგული) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხისა და მიყენებული ზიანის გაანგარიშება და მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა (11.07.2007 N 5243)

მუხლი 8. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყენების ან განკარგვის დროს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხის გაანგარიშება (11.07.2007 N 5243)

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყენების ან განკარგვის

შემთხვევაში ერთი ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხაა:

ა) სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისათვის — 100 000 ლარი;

ბ) ქალაქ თბილისის და ქალაქ ბათუმის საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისათვის — 34 001 ლარი.

მუხლი 9. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყენების ან განკარგვის დროს მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა (11.07.2007 N 5243)

სამინისტრო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს:

ა) ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისათვის მიწის განკარგვის უფლების მქონე პირის მიერ ამ კანონის მე-8 მუხლის შესაბამისად განსაზღვრული თანხის ანაზღაურების შემდეგ;

ბ) სახელმწიფო ან/და ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით განკარგვის შემთხვევაში, ამ კანონის მე-8 მუხლით განსაზღვრული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხის ანაზღაურებამდე, რომელსაც ანაზღაურებს მიწის შემძენი (მიმღები) ნასყიდობის შესაბამისი ხელშეკრულების (გარიგების) გაფორმებამდე.

მუხლი 10. არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოსაყენებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხის ჩარიცხვის წესი (11.07.2007 N 5243)

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხები ირიცხება შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში.

მუხლი 11. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობისას მიყენებული ზიანის ანაზღაურება (11.07.2007 N 5243)

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობისას უნდა ანაზღაურდეს მი-

ნის ხარისხის გაუარესებით მიწის მესაკუთრისათვის მიყენებული ზიანი.

2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობის შემთხვევაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ხარისხის გაუარესებით გამოწვეული ზიანი გაანგარიშდება ამ კანონის N1 დანართში მოცემული თანხების შესაბამისად, საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების მინისტრის შესაბამისი ნორმატიული აქტით დამტკიცებული მეთოდის მიხედვით.

მუხლი 12. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობისას მიყენებული ზიანის ასანაზღაურებელი თანხების ჩარიცხვის წესი (11.07.2007 N 5243)

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობით გამოწვეული ზიანის ასანაზღაურებელი თანხები ირიცხება დაზიანებული მიწის მესაკუთრის ანგარიშზე.

მუხლი 13. ამოღებულია (11.07.2007 N 5243)

მუხლი 14. ამოღებულია (11.07.2007 N 5243)

მუხლი 15. პასუხისმგებლობა კანონის დარღვევისათვის
პასუხისმგებლობა ამ კანონის დარღვევისათვის განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

თავი III

დასკვნითი დებულებანი

მუხლი 16. კანონის ამოქმედება

ეს კანონი ამოქმედდეს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწისა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის განკარგვის შესახებ კანონების მიღების შემდეგ, მათი ამოქმედებისთანავე.

საქართველოს პრეზიდენტი

ედუარდ შევარდნაძე.

თბილისი,
1997 წლის 2 ოქტომბერი.
N 900 - 1ს

დანართი N1 (11.07.2007 N 5243)

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობისას მიყენებული ზიანის გაანგარიშებისათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხები მუნიციპალიტეტებისა და სარეკრეაციო ტერიტორიების მიხედვით

(ლარით)

	მუნიციპალიტეტების დასახელება	1 კა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხა
	აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკა	
1.	გაგრა	30715
2.	გაღი	34001
3.	გუდაუთა	30858
4.	გულრიფში	30858
5.	სოხუმი	33858
6.	ოჩამჩირე	33858
	აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა	
7.	ქუდა	28572
8.	ქობულეთი	34001
9.	ხელვაჩაური	33429
10.	ხულო	26429
11.	შეახვეთ	26429
	მუნიციპალიტეტები	
1.	ახალგორი	26286
2.	აბაშა	33001
3.	ადიგენი	19715
4.	ამბროლაური	22000
5.	ასპინძა	19715
6.	ახალქალაქი	28572
7.	ახალციხე	26429
8.	ახმეტა	26429
9.	ბაღდათი	28572
10.	ბოლნისი	30715
11.	ბორჯომი	19857
12.	გარდაბანი	34001

13.	გორი	30715
14.	გურჯაანი	30858
15.	ღმინისი	28572
16.	დედოფლისწყარო	30858
17.	დუშეთი	19715
18.	უანი	28572
19.	ზესტაფონი	28572
20.	ზუგდიდი	31858
21.	თელავი	30858
22.	თერჯოლა	29715
23.	თეთრიწყარო	27429
24.	თიანეთი	23858
25.	ქასპი	28572
26.	ლაგოდეხი	29715
27.	ლანჩხუთი	30858
28.	ლენტეხი	16428
29.	მარნეული	34001
30.	მესტია	15429
31.	მარტვილი	28572
32.	მცხეთა	30715
33.	ნინოწმინდა	28572
34.	ოსურგეთი	30857
35.	ონი	17718
36.	საგარეჯო	27429
37.	სამტრედიო	33429
38.	საჩხერე	24286
39.	სიღნაღი	28572
40.	ტყაბუღი	19715
41.	ქარელი	28572
42.	ყვარელი	28572
43.	ეახტუბი	14286
44.	ცაბერძი	23143
45.	ნოსატაურსი	22429
46.	ნხოროწყვი	26429
47.	წაღენჯიხა	28572
48.	წაღკა	25286
49.	წვალტუბო	33858
50.	ხენაკი	30858
51.	კიათურა	15429
52.	ხაშური	28572
53.	ხარაგაული	18715
54.	ხობი	30858
55.	ხონი	30858
56.	ცხინვალი	30715
57.	ჯაგა	30715
58.	თბილისი	34001
59.	ქუთაისი	33858
60.	ყლთი	31858
61.	ბათუმი	34001
62.	რუსთავი	34001
63.	ხარეკრეაციო ტერიტორიები	100 000

დანართი N 2 ამოღებულია (11.07.2007 N 5243)

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ

თავი I. ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. კანონის რეგულირების სფერო (11.05.2007. N4741)

1. ეს კანონი განსაზღვრავს უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე რეესტრების მწარმოებელი ორგანოების უფლება-მოვალეობებს.

2. ამ კანონის ნორმებსა და სხვა ნორმატიული აქტების ნორმებს შორის კოლიზიის წარმოშობისას გამოიყენება ამ კანონის ნორმები.

მუხლი 2. კანონში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტებანი (18.12.2007 N 5647)

რეგისტრაციის მიზნებისათვის ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) უძრავი ნივთი — მიწის ნაკვეთი, ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, ცალკე უფლების ობიექტი;

ბ) მიწის ნაკვეთი — მიწის ნაკვეთი მასზე განლაგებული (მშენებარე ან აშენებული) შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე;

გ) ინდივიდუალური საკუთრების საგანი — მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე ან აშენებული);

დ) ცალკე უფლების ობიექტი — ხაზობრივი ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი სხვა შენობა-ნაგებობა (მშენებარე ან აშენებული), რომელიც ცალკე უფლების ობიექტია;

ე) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია — საძოვარი, სათიბი, სახნავი (მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული, საბალე, საბოსტნე) და საკარმიდამო მიწის ნაკვეთი;

ვ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიის შეცვლა — სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის, ამ მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული თანმიმდევრობით, დაბალი ინტენსივობის სავარგულის კატე-

გორიიდან მაღალი ინტენსივობის სავარგულის კატეგორიაში გადაყვანა;

ზ) დაინტერესებული პირი -- ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომელსაც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან იურიდიული ფაქტის საფუძველზე წარმოეშვა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღის ან/და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მათში ცვლილების ან მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება, ან რომლის უფლება, უფლების შეზღუდვა, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულება, ყადაღა ან/და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა დარეგისტრირდა შესაბამის რეესტრში, ან რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადანყვეტილება ან ქმედება;

თ) რეგისტრაცია -- უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადანყვეტილების მიღებით;

ი) სარეგისტრაციო წარმოება -- მარეგისტრირებელი ორგანოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით;

კ) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი -- ნორმატიული ან/და ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას.

მუხლი 3. უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების სახეები (11.05.2007. N4741)

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის და უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების წარმოშობის, მასში ცვლილების და მისი შეწყვე-

ტის, ასევე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. (18.12.2007 N 5647)

2. ყადაღის რეესტრი არის ნივთსა (გარდა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებისა) და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის წარმოშობის, მასში ცვლილების და მისი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

3. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრი არის ნივთსა (გარდა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებისა) და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

მუხლი 4. რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია (11.05.2007. N4741)

უძრავ ნივთზე უფლებათა და საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის შესახებ რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

მუხლი 4¹. რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობა (11.05.2007. N4741)

რეგისტრირებული მონაცემები ხელმისაწვდომია გასაცნობად ნებისმიერი პირისათვის, ხოლო რეგისტრაციის საფუძველად გამოყენებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ სხვა დოკუმენტაცია — მხოლოდ დაინტერესებული პირისათვის, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შემთხვევებისა.

მუხლი 4². დოკუმენტაციის გამოთხოვის წესი (11.05.2007. N4741)

1. მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ასევე მის მიერ რეგისტრაციის შედეგად შექმნილი ნებისმიერი დოკუმენტის დედნის გამოთხოვა დასაშვებია მხოლოდ სასამართლოს შესაბამისი აქტის საფუძველზე და ექვემდებარება სავალდებულო წესით დაბრუნებას. დასაშვებია სამართალდამცავი თუ სხვა სახელმწიფო ორგანოების, ასევე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ ამ დოკუმენტაციის მხოლოდ ასლების გამოთხოვა. (18.12.2007 N 5647)

2. მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული უფლების დამა-
დასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ასევე
თავის მიერ რეგისტრაციის შედეგად შექმნილი ნებისმიერი დო-
კუმენტის დედნის ან ასლის გამოთხოვა არ აჩერებს რეგისტრირე-
ბული მონაცემების მოქმედებას და არ კრძალავს მათ საფუძველზე
ამონაწერის თუ სხვა დოკუმენტის ან ინფორმაციის გაცემას.

**მუხლი 4³. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა
რეესტრიდან (11.05.2007. N4741)**

1. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან
(შემდგომში — ამონაწერი) გაიცემა უძრავ ნივთებზე უფლებათა,
ყადალისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების
მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზა-
დების მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადალის, სა-
გადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და საკუთრების უფლებების
მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.

2. ამონაწერი გაიცემა ნებისმიერ პირზე.

3. უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მო-
ქმედების განხორციელებისას, გარდა მემკვიდრეობის უფლების
დადგენისა, მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება
დგინდება მხოლოდ ამონაწერით.

**მუხლი 4⁴. რეგისტრაციისა და რეგისტრირებული
მონაცემების ხელმისაწვდომობისათვის დანესებული
საფასური და ვადები (11.05.2007. N4741)**

რეგისტრაციისა და რეგისტრირებული მონაცემების ხელმ-
ისაწვდომობისათვის დანესებული საფასური და ვადები გან-
ისაზღვრება „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ
განეული მომსახურებისათვის დანესებული საფასურის შესახებ“
საქართველოს კანონით.

თავი II. ამოღებულია (11.05.2007. N4741)

**თავი III. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი
(11.05.2007. N4741)**

**მუხლი 13. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია
(11.05.2007. N4741)**

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება
უძრავ ნივთზე უფლებები და მისი საკადასტრო მონაცემები.

2. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე შემდეგი უფლებები:

- ა) საკუთრება;
- ბ) იპოთეკა;
- გ) აღნაგობა;
- დ) უზუფრუქტი;
- ე) სერვიტუტი;
- ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა;
- ზ) იჯარა, ქვეიჯარა;
- თ) თხოვება.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ — „თ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების რეგისტრაცია შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

3¹. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ — „თ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ უფლებებზე რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. (18.12.2007 N 5647)

4. იპოთეკის მოწმობის რეგისტრაციის სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციით. (18.12.2007 N 5647)

მუხლი 14. უფლებათა რეგისტრაციის და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა (11.05.2007. N4741)

1. თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე უფლება, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამოორიცხავს ერთიმეორეს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ.

2. თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე ერთი და იმავე შინაარსის უფლება, რომლებიც არ გამოორიცხავს ერთიმეორეს, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად.

3. თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე სხვადასხვა შინაარსის უფლება, რომლებიც არ გამოორიცხავს ერთიმეორეს, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი შინაარსის შესაბამისად.

4. რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების ნარდგენის (რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

მუხლი 15. უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია (11.05.2007. N4741)

1. უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად შეიძლება ამ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

2. უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაციისათვის ნარდგენილი უნდა იქნეს დაინტერესებული პირის წერილობითი განცხადება, რომელშიც აღნიშნული უნდა იყოს, თუ რა ვადით დავის სასარგებლოდ უნდა მოხდეს ამ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია. (18.12.2007 N 5647)

3. უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შორის შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. (18.12.2007 N 5647)

4. უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უქმდება:

ა) იმ უფლების რეგისტრაციით, რომლის უზრუნველსაყოფადაც მოხდა წინასწარი რეგისტრაცია;

ბ) ვადის გასვლით, თუ ვადა დადგენილი იყო;

გ) მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, დაინტერესებული პირის მოთხოვნით. (18.12.2007 N 5647)

მუხლი 16. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია (11.05.2007. N4741)

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება.

2. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება რეგისტრირდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საკუთრების უფლების მიტოვების მოთხოვნის მომენტიდან უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების გარდა, სხვა რაიმე უფლება არ არის რეგისტრირებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

3. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება საკუთრების უფლების მიტოვების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

4. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე.

მუხლი 17. უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე ცალკე უფლების რეგისტრაცია (11.05.2007. N4741)

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება ასევე ცალკე უფლება უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე.

2. ხაზობრივი ნაგებობა არის უძრავი ნივთის ისეთი არსებით შემადგენელი ნაწილი, რომელიც ცალკე უფლების ობიექტია.

3. უძრავი ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე ცალკე უფლების რეგისტრაციის წესი და პირობები განისაზღვრება „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციით“.

მუხლი 17¹. უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების რეგისტრაცია (18.12.2007 N 5647)

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის დავალიანება, როგორც უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულება, თუ იგი აღემატება 500 ლარს.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის დავალიანება რეგისტრირდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულზე დავალიანების მქონე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

მუხლი 17². უძრავ ნივთზე უფლების შეზღუდვის რეგისტრაცია (18.12.2007 N 5647)

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება აგრეთვე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების მიერ წერილობითი ხელშეკრულების საფუძველზე დადგენილი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის მფლობელობის, განკარგვის ან საგნით სარგებლობის უფლების შეზღუდვა.

2. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრების მიერ წერილობითი ხელშეკრულების საფუძველზე დადგენილი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის მფლობელობის, განკარგვის ან საგნით სარგებლობის უფლების შეზღუდვა რეგისტრირდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულზე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

მუხლი 17. მინის მიზნობრივი დანიშნულებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის კატეგორიის შეცვლა (18.12.2007 N 5647)

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება ასევე:

ა) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის კატეგორიის, გარდა სარეკრეაციო ტერიტორიების, ქალაქთბილისის და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისა, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის კატეგორიად შეცვლა;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლა.

2. მინის მიზნობრივი დანიშნულებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის კატეგორიის შეცვლის რეგისტრაციის წესი და პირობები განისაზღვრება „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციით.

მუხლი 18. ამოღებულია (11.05.2007. N4741)

**თავი IV. რეგისტრაციის ზოგადი პრინციპები
(11.05.2007. N4741)**

მუხლი 19. ამოღებულია (11.05.2007. N4741)

მუხლი 20. რეგისტრაციის ზოგადი პრინციპები (11.05.2007. N4741)

1. უძრავ ნივთზე უფლება, უფლების შეზღუდვა, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულება, ყადაღა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ან შეცვლილად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მომენტიდან. (18.12.2007 N 5647)

2. რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

2¹. მარეგისტრირებელი ორგანო განცხადების წარმოდგენას ადასტურებს ელექტრონული ან ქალაქის ვერსიის განცხადების რეგისტრაციის წიგნში რეგისტრაციითა და მისთვის სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით. მართვის ავტომატური საშუალებით

წარმოდგენილი განცხადების რეგისტრაციაში გატარების წინაპირობაა რეგისტრაციის საფასურის გადახდა. (18.12.2007 N 5647)

2². მიწის ნაკვეთი სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შესაბამისი კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად რეგისტრირდება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის შესაბამისად. თუ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში არ არის დაკონკრეტებული ან მისი შინაარსიდან არ ირკვევა მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია, რეგისტრაცია წარმოებს მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ დამატებით წარმოდგენილი ინფორმაციის ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე. (18.12.2007 N 5647)

3. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია ელექტრონული ასლის სახით იქონიოს და ამავე სახით გასცეს ასევე მის მიერ გამოცემული ნებისმიერი დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება სამართლებრივი შედეგები მოჰყვეს.

3¹. რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას დამატებით — საკადასტრო გეგმას. ეს წესი არ ვრცელდება ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის შემთხვევებზე. (18.12.2007 N 5647)

4. ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით გათვალისწინებული დოკუმენტების ელექტრონულ ასლებს, ასევე ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტების ელექტრონული ასლების ამონაბეჭდებს აქვს იგივე იურიდიული ძალა, როგორც თავად ამ დოკუმენტებს.

5. რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მისი საფუძველები, მათ შორის, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ნუსხა და სხვა სამართლებრივი საფუძველები განისაზღვრება „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციით“.

მუხლი 21 ამოღებულია (11.05.2007. N4741)

მუხლი 22. ამოღებულია (11.05.2007. N4741)

მუხლი 23. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება (18.12.2007 N 5647)

1. მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ:

ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი თუ სხვა დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად;

ბ) განცხადება ან/და თანდართული უფლების დამადასტურებელი თუ სხვა დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარმოდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით და წესით;

გ) დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის იდენტიფიკაციის საშუალებას;

დ) უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი უფლების დამადასტურებელი თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს უფლების დამადასტურებელი თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის მოქმედებას;

ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას;

ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

2. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, რომელიც აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო საჯარო სამართლის იურიდიული პირის — საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ვებ-გვერდზე გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში — გამოქვეყნებიდან. აღნიშნული ვადის გაგრძელება დაუშვებელია.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სარეგისტრაციო წარმოება

შეჩერებულად ითვლება შესაბამისი ორგანოს კანონიერ ძალაში შესულ აქტში მითითებული ვადით.

4. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ.

5. მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია, დაუყოვნებლივ გაატაროს რეგისტრაციაში დამატებით წარმოდგენილი დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია და გასცეს მიღების ბარათი, აღნიშნული ინფორმაციის მითითებით.

6. სარეგისტრაციო წარმოების ვადის განახლების შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოების ვადის ათვლა ხელახლა იწყება.

მუხლი 24. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა (18.12.2007 N 5647)

მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ:

ა) სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში დაინტერესებულმა პირმა მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა;

ბ) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლების აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი ან ინფორმაცია;

გ) სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლება, ყადაღა ან საგადასახადო გირაენობა/იპოთეკა ან მათი სუბიექტი ან საგანი აღარ არსებობს ან გარიგება თუ უფლებების დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი გაუქმდა;

დ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტას;

ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

მუხლი 25. სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმა (18.12.2007 N 5647)

სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ, თუ:

ა) უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა და მასში ცვლილება არ ექვემდებარება რეგისტრაციას;

ბ) უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლება, ყადაღა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, ყადაღის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას;

გ) უძრავი ნივთი განიკარგა, ხოლო ყადაღა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა დაიდო არაუფლებამოსილი პირის ან პირების გარიგების ან არაუფლებამოსილი სუბიექტის მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტის საფუძველზე;

დ) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის და მასში ცვლილების გაუქმების ცნობის ფაქტი;

ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმას;

ვ) ამ კანონის მე-13 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ — „თ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების, ყადაღის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში, როდესაც საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე;

ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

მუხლი 25¹. რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება (18.12.2007 N 5647)

მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია შეასწოროს რეგისტრირებულ მონაცემებში დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამონეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

მუხლი 25². რეგისტრაციის გაუქმება (18.12.2007 N 5647)

1. რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ:

ა) წარმოდგენილია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს;

ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი;

გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილება;

დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა;

ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

2. რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებულ რეგისტრაციამდე არსებული რეგისტრაციის აღდგენას.

3. რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ:

ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადანყვეტილება;

ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს;

გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

4. რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის შედეგები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5. რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად."

მუხლი 26. ამოღებულია (11.05.2007. N4741)

მუხლი 27. ამოღებულია (11.05.2007. N4741)

მუხლი 28. ამოღებულია (11.05.2007. N4741)

მუხლი 28¹. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადანყვეტილება (18.12.2007 N 5647)

1. რეგისტრაციისა და რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობის საკითხებზე მარეგისტრირებელი ორგანო გამოსცემს გადანყვეტილებას.

2. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადანყვეტილება გამოიცემა წერილობითი ფორმით და შეიცავს შემდეგ მონაცემებს:

ა) გადანყვეტილების სახეს;

ბ) სათაურს;

გ) მარეგისტრირებელი ორგანოს დასახელებას და მისამართს;

დ) გამოცემის დროს და რეგისტრაციის ნომერს;

ე) დასაბუთებას და სამართლებრივ საფუძვლებს;

ვ) იმ ორგანოს დასახელებას და მისამართს, სადაც შეიძლება გადანყვეტილების გასაჩივრება, და საჩივრის ნარდგენის ვადას;

ზ) უფლებამოსილი პირის გვარს, სახელსა და ხელმოწერას;

თ) სამსახურებრივ ბეჭედს.

3. გადანყვეტილებაში მონაცემები შეიძლება შეტანილ იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით.

4. გადანყვეტილება შეიძლება გამოცემულ იქნეს მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით. მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით გამოცემული გადანყვეტილება შეიძლება არ აკმაყოფილებდეს ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“, „ზ“ და „თ“ ქვეპუნქტების მოთხოვნებს.

5. გადანყვეტილება ძალაში შედის გამოცემისთანავე.

6. გადანყვეტილების გამოცემის წესი, ფორმა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციით.

მუხლი 28². მარეგისტრირებელი ორგანოს გადანყვეტილების გასაჩივრების წესი (18.12.2007 N 5647)

1. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადანყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადანყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში — გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვაჟაში.

2. უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების და მასში ცვლილების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადანყვეტილება საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3. უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების და მასში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადანყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წეს-

ით. სასამართლოში გასაჩივრება არ აჩერებს რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას და არ კრძალავს ამ მონაცემების საფუძველზე ამონაწერის თუ სხვა სამართლებრივი აქტის გაცემას.

თავი V. ყადაღისა და საგადასახადო გირავენობის/ იპოთეკის რეესტრები (11.05.2007. N4741)

მუხლი 29. ყადაღის რეესტრი

1. ყადაღა რეგისტრირდება ნივთსა (გარდა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებისა) და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე.

2. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, გარდა ყადაღადადებული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების ან ყადაღადადებული ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, იძულებითი განკარგვის შედეგად წარმოშობილი უფლების რეგისტრაციისა. (18.12.2007 N 5647)

3. მარეგისტრირებელი ორგანო უარს ამბობს ყადაღის რეგისტრაციაზე, თუ:

ა) ყადაღის დადების დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ყადაღის საგნისა და მისი მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას;

ბ) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის მომენტიდან იქნა ეს ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაში. (11.05.2007. N4741)

მუხლი 29¹. ყადაღის რეგისტრაციის რიგითობა

თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე ყადაღა, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ყადაღათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად. (11.05.2007. N4741)

მუხლი 29². საგადასახადო გირავენობის/იპოთეკის რეესტრი

1. საგადასახადო გირავენობის/იპოთეკის უფლება რეგისტრირდება ნივთსა (გარდა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებისა) და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე.

2. მარეგისტრირებელი ორგანო უარს ამბობს საგადასახადო გირავენობის/იპოთეკის უფლების რეგისტრაციაზე, თუ საგადასახ-

ადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას.(11.05.2007. N4741)

მუხლი 29^ა. რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რიგითობა

რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რიგითობა განისაზღვრება რეგისტრირებული გირავნობის/იპოთეკის უფლებათა რიგითობის შესაბამისად.(11.05.2007. N4741)

თავი VI. მარეგისტრირებელ ორგანოთა სისტემა და უფლებამოსილებანი (11.05.2007. N4741)

მუხლი 30. მარეგისტრირებელ ორგანოთა სისტემა

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი — საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში — ეროვნული სააგენტო) რეგისტრაციას აწარმოებს ტერიტორიული ორგანოების — სარეგისტრაციო სამსახურების მეშვეობით, ხოლო „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციით“ დადგენილ შემთხვევებში — უშუალოდ.(11.05.2007. N4741)

მუხლი 31. ეროვნული სააგენტოს ფუნქციები

ეროვნული სააგენტოს ფუნქციებია:

- ა) რეგისტრაცია;
- ბ) რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა;
- გ) ტერიტორიული ორგანოების — სარეგისტრაციო სამსახურების მეთოდური ხელმძღვანელობა და ნორმატიული ხასიათის მითითებების შემუშავება;
- დ) სხვა უფლებამოსილებათა განხორციელება, რომლებიც დადგენილია საქართველოს კანონმდებლობით, მათ შორის, ეროვნული სააგენტოს დებულებით. (11.05.2007. N4741)

მუხლი 32. მარეგისტრირებელ ორგანოთა ზოგადი უფლებამოსილებანი

1. მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ განცხადებულ უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულებისა და საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და მათ საფუძვლად წარმოდგენილი

უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობისა და უსაფრთხოებისათვის. (18.12.2007 N 5647)

2. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია დაამონ-მოს თავის მიერ ან მისი ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტების ან სხვა დოკუმენტების, ასევე თავისთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის ასლები, თუ დედნისა და ასლის შინაარსები შეესაბამება ერთმანეთს.

3. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ დამონმებული დოკუმენტების ასლებს აქვს ოფიციალური ძალა და ადასტურებს დედანთან იგივეობას.

4. დოკუმენტის დამონმების ნესი და პირობები განისაზღვრება „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციით“. (11.05.2007. N4741)

თავი VII. გარდამავალი დებულებანი

მუხლი 33. გარდამავალი დებულებანი

1. საქართველოს იუსტიციის მინისტრმა 2007 წლის 1 აგვისტომდე უზრუნველყოს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის“ ამ კანონთან შესაბამისობა.

2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე დადებული გარიგებები, რომლებიც იმ პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ვადებში არ იყო რეგისტრირებული შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.

3. ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდეს მისი საერთო ფართობის, ანუ საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობების შესაბამისად.

4. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს:

ა) ნივთზე და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე აღრიცხული ყადაღა და რეგისტრაციის ან ნივთის და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განკარგვის ამკრძალავი სხვა ღონისძიება;

ბ) ყადაღა და რეგისტრაციის ან ნივთის და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განკარგვის ამკრძალავი სხვა ღონისძ-

იება, რომლის დამადასტურებელი დოკუმენტი მარეგისტრირებულ ორგანოში დაცული არ არის ან რომელიც აღრიცხულია არაუფლებამოსილი პირის ან ორგანოს აქტის საფუძველზე;

გ) ყადაღა და რეგისტრაციის ან ნივთის და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განკარგვის ამკრძალავი სხვა ღონისძიება, თუ იგი აღრიცხულია მას შემდეგ, რაც ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაში იყო. (18.12.2007 N 5647)

5. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, რომლის წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტი მარეგისტრირებულ ორგანოში დაცული არ არის, ან რომელიც რეგისტრირებულია არაუფლებამოსილი პირის ან ორგანოს მიერ გამოცემული აქტის საფუძველზე, ანდა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა საგადასახადო იპოთეკის/გირავნობის საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას, გამოცხადდეს ძალადაკარგულად. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს ასევე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, თუ იგი რეგისტრირებულია მას შემდეგ, რაც ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაში იყო.

6. მრავალბინიან და ინდივიდუალურ სახლებში საქართველოს კანონმდებლობით ან თანამესაკუთრეთა შეთანხმებით დადგენილ თანასაკუთრების საგანზე (სხვენი, სარდაფი და ა. შ.) თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხდება თანამესაკუთრეთა ერთობლივი მოთხოვნის საფუძველზე. (11.05.2007. N4741)

თავი VIII. დასკვნითი დებულებანი

მუხლი 34. დასკვნითი დებულებანი

1. ამ კანონის ამოქმედებისთანავე ძალადაკარგულად იქნეს ცნობილი საქართველოს 1996 წლის 14 ნოემბრის კანონი „მინის რეგისტრაციის შესახებ“ (პარლამენტის უწყებანი, N29-30/5, 11 დეკემბერი 1996, გვ. 12).

2. ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან ორი თვის შემდეგ.

საქართველოს პრეზიდენტი

მიხეილ სააკაშვილი

თბილისი,
2005 წლის 28 დეკემბერი.
N 2635 - რს

**საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს
მიერ განეული მომსახურებისათვის
დანესებული საფასურის შესახებ**

**მუხლი 1. კანონის რეგულირების სფერო და მიზანი
(11.05.2007 N4743)**

1. ეს კანონი ანებს ვადებს და საფასურს საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობისათვის, ასევე განსაზღვრავს საფასურის განაკვეთებს, საფასურის გადახდის, გადახდისაგან გათავისუფლების და გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესსა და პირობებს.

2. ამ კანონის მიზანია საჯარო სამართლის იურიდიული პირის — საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში — ეროვნული სააგენტო) მიერ საჯარო ფუნქციის განხორციელების უზრუნველყოფა.

**მუხლი 2. საფასურის ცნება და გადამხდელი (11.05.2007
N4743)**

საფასური არის საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობისათვის ეროვნული სააგენტოს ანგარიშზე სავალდებულო გადასახდელი, რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესითა და ოდენობით იხდის დაინტერესებული პირი.

**მუხლი 3. საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობისათვის დანესებული ვადები და საფასური, განსაზღვრული საფასურის განაკვეთები (11.05.2007
N4743)**

1. საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობისათვის ვადები და საფასური წესდება და საფასურის განაკვეთები განისაზღვრება მხოლოდ ამ კანონით.

2. დაუშვებელია ამ კანონით გაუთვალისწინებელი საფასურის გადახდის ვალდებულების ვინმესთვის დაკისრება.

3. ამ კანონით დანესებული ვადების ათვლა იწყება განცხადების რეგისტრაციის მომდევნო დღეს და მთავრდება ვადის ბოლო დღის გასვლასთან ერთად. თუ ვადის ბოლო დღე ემთხვევა უქმე ან დასვენების დღეს, ვადის დამთავრების დღედ ჩაითვლება მისი მომდევნო პირველი სამუშაო დღე.

მუხლი 4. საფასურის გადახდა (11.05.2007 N4743)

ამ კანონის შესაბამისად, საფასური გადაიხდება:

- ა) საჯარო რეესტრის წარმოებისათვის;
- ბ) საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობისათვის.

მუხლი 5. ამოღებულია (11.05.2007 N4743)

მუხლი 6. ვადები და საფასურის განაკვეთები (11.05.2007 N4743)

1. საჯარო რეესტრის წარმოებისათვის დაწესებულია შემდეგი ვადები და განსაზღვრულია შემდეგი საფასურის განაკვეთები:

ა) უძრავ ნივთზე უფლების წარმოშობის რეგისტრაცია -- 4 სამუშაო დღის ვადაში -- 50 ლარი;

ბ) უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია -- 4 სამუშაო დღის ვადაში -- 50 ლარი;

გ) მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე გირავნობის წარმოშობის რეგისტრაცია -- 3 სამუშაო დღის ვადაში -- 30 ლარი;

დ) მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებულ გირავნობაში ცვლილების რეგისტრაცია -- 3 სამუშაო დღის ვადაში -- 30 ლარი;

ე) იპოთეკის მონაწილის გაცემის, მასში ცვლილების ან მასზე ნებისმიერი სამართლებრივი ხასიათის შენიშვნის რეგისტრაცია -- 3 სამუშაო დღის ვადაში -- 50 ლარი;

ვ) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაცია -- 3 სამუშაო დღის ვადაში -- 20 ლარი;

ზ) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებულ ყადაღაში ცვლილების რეგისტრაცია -- 3 სამუშაო დღის ვადაში -- 20 ლარი;

თ) უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაცია -- 4 სამუშაო დღის ვადაში -- 50 ლარი; (18.12.2007 N 5648)

ი) უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მიბმულ ვალდებულებაში ცვლილების რეგისტრაცია -- 4 სამუშაო დღის ვადაში -- 50 ლარი; (18.12.2007 N 5648)

კ) უძრავ ნივთზე უფლების შეზღუდვის რეგისტრაცია -- 4 სამუშაო დღის ვადაში -- 50 ლარი; (18.12.2007 N 5648)

ლ) უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლების შეზღუდვაში ცვლილების რეგისტრაცია -- 4 სამუშაო დღის ვადაში -- 50 ლარი. (18.12.2007 N 5648)

2. საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობისათვის დანესებუ-
ლია შემდეგი ვადები და განსაზღვრულია შემდეგი საფასურის
განაკვეთები:

ა) უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის
მომზადება — 1 სამუშაო დღის ვადაში — 15 ლარი;

ბ) მოძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის
მომზადება — 1 სამუშაო დღის ვადაში — 15 ლარი;

გ) საკადასტრო გეგმის მომზადება — 2 სამუშაო დღის ვა-
დაში — 5 ლარი;

დ) საკადასტრო რუკის მომზადება -- 4 სამუშაო დღის ვადაში:

და) ქალაქში შესრულებული ვერსია — 1 გვერდი — 10 ლარი;

დ.ბ) ელექტრონული ვერსია — 10000 მ2 (1 ჰა)-ზე - 5 ლარი;

ე) ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობის მომზადება — 1 სამ-
უშაო დღის ვადაში — 7 ლარი;

ვ) მოთხოვნის მომენტიდან ნივთსა და არამატერიალურ
ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, ყადაღის ან/და საგადასახადო გი-
რაუნობის/იპოთეკის შესახებ საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცე-
მებზე ინფორმაციის მომზადება — 4 სამუშაო დღის ვადაში — 10
ლარი;

ზ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან უძრავ ნივთზე
უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის მომზადება —
4 სამუშაო დღის ვადაში — 7 ლარი;

თ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან საინვენტარი-
ზაციო გეგმის მომზადება — 4 სამუშაო დღის ვადაში — 5 ლარი;

ი) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან ცნობა-დახას-
იათების მომზადება — 4 სამუშაო დღის ვადაში — 5 ლარი;

კ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული დოკუმენ-
ტის ასლის მომზადება — 4 სამუშაო დღის ვადაში — 1 გვერდი —
0,50 თეთრი. (18.12.2007 N 5648)

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტები არ ვრ-
ცელდება იმ შემთხვევებზე, როცა ამონაწერი მზადდება რეგის-
ტრაციის შედეგად, ხოლო „გ“ ქვეპუნქტი — როცა საკადასტრო გეგ-
მა მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების
უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებ-
ის რეგისტრაციის შედეგად. (18.12.2007 N 5648)

მუხლი 7. საფასურის გადახდის წესი და პირობები (11.05.2007 N4743)

1. დაინტერესებული პირი ვალდებულია გადაიხადოს ამ
კანონით დანესებული საფასური.

2. ამ კანონის მე-6 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ -- „ე“ ქვე-
პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში საფასური გადა-
იხდება ერთეულ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე
ერთეული უფლების მიხედვით, ხოლო „თ“ -- „ლ“ ქვეპუნქტებით
გათვალისწინებულ შემთხვევებში — ერთეულ უძრავ ნივთზე ერ-
თეული ვალდებულებისა და ერთეული შეზღუდვის მიხედვით.
(18.12.2007 N 5648)

3. ამ კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტის „ვ“ და „ზ“ ქვეპუნ-
ქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში საფასური გადაიხდე-
ბა ერთეული ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის
მიხედვით. (18.12.2007 N 5648)

4. საფასური გადაიხდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორე-
ბით (მათ შორის, ონლაინ გადახდით). (18.12.2007 N 5648)

მუხლი 8. საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლება და ვადები (11.05.2007 N4743)

1. საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლებულია:

ა) „ა) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგ-
ისტრირებული უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე
მიბმული ვალდებულების და ყადაღის შეწყვეტის რეგისტრაცია;
(18.12.2007 N 5648)

ბ) იპოთეკის მოწმობის გაუქმების რეგისტრაცია;

გ) უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების
მიტოვების რეგისტრაცია;

დ) რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის
შესწორება;(18.12.2007 N 5648)

ე) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სახელმ-
წიფოსა და თვითმმართველი ერთეულის უფლებებისა და მათ
სასარგებლოდ დადებული ყადაღის წარმოშობისა და რეგისტრ-
ირებულ უფლებაში და ყადაღაში ცვლილების რეგისტრაცია;

ვ) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საგადასახ-
ადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობისა და რეგისტრირებულ საგა-
დასახადო გირავნობაში/იპოთეკაში ცვლილების რეგისტრაცია;

ზ) საჯარო დაწესებულება საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდო-
მობისათვის, კერძოდ, მის საკუთრებაში არსებულ ნივთსა და არა-
მატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონის მე-6 მუხლის მე-2
პუნქტით გათვალისწინებული სამართლებრივი აქტებისა და ინ-
ფორმაციის მიღებისათვის, ასევე ამ კანონის მე-6 მუხლის მე-2
პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის
მიღებისათვის;

თ) საჯარო ინფორმაციის შემცველი დოკუმენტის ასლის გაცემა.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში დაწესებულია შემდეგი ვადები:

ა) უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლების, უფლების შეზღუდვის და უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაცია — 4 სამუშაო დღის ვადაში; (18.12.2007 N 5648)

ბ) უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია — 4 სამუშაო დღის ვადაში;

გ) მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია — 3 სამუშაო დღის ვადაში;

დ) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული ყადაღის შეწყვეტის რეგისტრაცია — 3 სამუშაო დღის ვადაში;

ე) იპოთეკის მონაშობის გაუქმების რეგისტრაცია — 3 სამუშაო დღის ვადაში;

ვ) რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება — 1 სამუშაო დღის ვადაში; (18.12.2007 N 5648)

ზ) უძრავ ნივთზე სახელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულის უფლების წარმომშობისა და რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია — 4 სამუშაო დღის ვადაში;

თ) მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სახელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულის უფლების წარმომშობისა და რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია — 3 სამუშაო დღის ვადაში;

ი) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სახელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულის სასარგებლოდ დადებული ყადაღის წარმომშობისა და რეგისტრირებულ ყადაღაში ცვლილების რეგისტრაცია -- 3 სამუშაო დღის ვადაში;

კ) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმომშობისა და რეგისტრირებულ საგადასახადო გირავნობაში/იპოთეკაში ცვლილების რეგისტრაცია — 3 სამუშაო დღის ვადაში;

ლ) საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობა საჯარო დაწესებულებისათვის — 4 სამუშაო დღის ვადაში;

მ) საჯარო ინფორმაციის შემცველი დოკუმენტის ასლის გაცემა — 4 სამუშაო დღის ვადაში.

მუხლი 9. გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესი (11.05.2007 N4743)

1. გადახდილი საფასური ბრუნდება, თუ:

ა) დაინტერესებულ პირს არ უსარგებლია გადახდილი საფასურის შესაბამისი საჯარო რეესტრის წარმოებით ან ხელმისაწვდომობით. ამ შემთხვევაში საფასური ბრუნდება სრულად;

ბ) საფასური გადახდილია ამ კანონით განსაზღვრულ განაკვეთზე მეტი ოდენობით. ამ შემთხვევაში ბრუნდება სხვაობა გადახდილ თანხასა და ამ კანონით განსაზღვრულ განაკვეთს შორის;

გ) საფასური გადახდილია ამ კანონის შესაბამისად საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლებული პირის მიერ. ამ შემთხვევაში საფასური ბრუნდება სრულად;

დ) სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველია ნივთზე ან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე მოთხოვნის იდენტური რეგისტრირებული მონაცემის არსებობა. ამ შემთხვევაში საფასური ბრუნდება სრულად. (18.12.2007 N 5648)

2. საფასური ბრუნდება დაინტერესებული პირის მოთხოვნიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. მოთხოვნა უნდა შეიცავდეს გადახდილი საფასურის ნაწილობრივ ან სრულად დაბრუნების კანონიერი საფუძვლის არსებობის დასაბუთებას. მოთხოვნა წარდგენილ უნდა იქნეს საფასურის გადახდიდან ერთი თვის ვადაში. ამ ვადის გასვლის შემდეგ გადახდილი საფასური დაბრუნებას არ ექვემდებარება. ამ ვადის გაგრძელება ან გაშვებული ვადის აღდგენა დაუშვებელია.

3. სარეგისტრაციო წარმოების და საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის შეწყვეტის ან უარის თქმის შემთხვევაში, გარდა ამ მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, გადახდილი საფასური დაბრუნებას არ ექვემდებარება. (18.12.2007 N 5648)

მუხლი 9¹. სადავო საკითხთა გადაწყვეტის წესი (11.05.2007 N4743)

საფასურთან დაკავშირებული დავა წყდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 10. დასკვნითი დებულება

ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს პრეზიდენტი

მიხეილ სააკაშვილი

თბილისი,

2004 წლის 29 დეკემბერი.

N 987 - რს

საქართველოს კანონი

მინების მელიორაციის შესახებ

კარი I

ზოგადი ნაწილი

თავი I

ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. კანონის რეგულირების საგანი (8.06.2007 N4925)

ეს კანონი არეგულირებს სამართლებრივ ურთიერთობებს მინების მელიორაციის სფეროში.

მუხლი 2. კანონმდებლობის სისტემა მინების მელიორაციის სფეროში

საქართველოს კანონმდებლობა მინების მელიორაციის სფეროში ეფუძნება საქართველოს კონსტიტუციას, საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებებსა და შეთანხმებებს, ამ კანონს და სხვა ნორმატიულ აქტებს.

მუხლი 3. კანონის მოქმედების სფერო

ამ კანონის მოქმედება ვრცელდება:

- ა) მინების მელიორაციაზე;
- ბ) სამელიორაციო ღონისძიებებზე;
- გ) ამოღებულია (8.06.2007 N4925)
- დ) სამელიორაციო ასოციაციებზე. (07.03.2000 N195 სა-კანონმდებლო მაცნე N12)

მუხლი 4. კანონის ძირითადი მიზნები (8.06.2007 N4925)

კანონის ძირითადი მიზნებია:

- ა) მელიორირებული მინებიდან მაღალი და მყარი მოსავლის მიღების მიზნით ხელი შეუწყოს მელიორაციის სფეროში საქმიანობის კოორდინაციას;
- ბ) ხელი შეუწყოს სამელიორაციო ასოციაციების შექმნას და მათ ეფექტიან ფუნქციონირებას.

მუხლი 5. ტერმინთა განმარტება

1. მინების მელიორაცია — ჰიდრომელიორაციული, კულტურ-ტექნიკური, რეკულტივაციის, ქიმიური, აგროტექნიკური, სატყეო-სამელიორაციო, ნიადაგდაცვითი და სხვა სახის კომპლექ-

სური ღონისძიებები, რომელთა განხორციელება უზრუნველყოფს მინების მალაღეფექტიან სასოფლო-სამეურნეო გამოყენებას, ნიადაგის ფიზიკურ-მექანიკური, ქიმიური, ნყალ-ჰაეროვანი თვისებების გაუმჯობესებას, ნაყოფიერების ამაღლებას და მცენარეთა ზრდა-განვითარებისათვის ოპტიმალური პირობების შექმნას. (8.06.2007 N4925)

2. ჰიდრომელიორაცია - სამელიორაციო, საძოვრების განყოფილების სისტემების და მათზე მონყობილი ან დამოუკიდებელი ჰიდროტექნიკური ნაგებობის მეშვეობით ნყლის რეგულირების კომპლექსური ღონისძიება, რომლის სახეებია: მორწყვა, დამრობა, ორმხრივი რეგულირება, საძოვრების განყოფილება, აგრეთვე ეროზიის, მენყერის, ლეარცოფის, ნყალმოვარდნის და ნყალდიდობის საწინააღმდეგო ღონისძიებები და სხვა.

3. ამოღებულია (8.06.2007 N4925)

4. ამოღებულია (8.06.2007 N4925)

5. ამოღებულია (8.06.2007 N4925)

6. ამოღებულია (8.06.2007 N4925)

7. ამოღებულია (8.06.2007 N4925)

8. სამელიორაციო ღონისძიებები - სამელიორაციო სისტემებისა და დამოუკიდებელი ჰიდროტექნიკური ნაგებობების დაპროექტება, მშენებლობა, რეკონსტრუქცია და ექსპლუატაცია, საძოვრების განყოფილება, სატყეო მელიორაციის, კულტურ-ტექნიკური, რეკულტივაციის, ქიმიური, აგროტექნიკური, ნიადაგდაცვითი და ნაყოფიერების ამაღლების ღონისძიებების ჩატარება, მათი მეცნიერული და საწარმოო - ტექნიკური უზრუნველყოფა.

9. სამელიორაციო სისტემა (სარწყავი, დამრობი, ორმხრივი რეგულირების/) ურთიერთდაკავშირებული ჰიდროტექნიკური ნაგებობების კომპლექსი, რომელიც უზრუნველყოფს მცენარისათვის ნიადაგში ნყლის, ჰაერაციის, სითბური ოპტიმალური რეჟიმის შექმნას და ნაყოფიერების ამაღლებას.

10. სარწყავი სისტემა — ჰიდროტექნიკურ ნაგებობათა კომპლექსი, რომელიც ნყლის მოთხოვნილების მიხედვით უზრუნველყოფს ნყლის დაგროვებას, მიღებას, ტრანსპორტირებას და ფართობში განაწილებას. (8.06.2007 N4925)

11. დამრობი სისტემა — ჰიდროტექნიკურ ნაგებობათა კომპლექსი, რომელიც უზრუნველყოფს ფართობიდან ჭარბი ნყლების მოცილებას. (8.06.2007 N4925)

11'. ორმხრივი რეგულირების სისტემა — სარწყავი და დამრობი სისტემების ერთობლიობა. (8.06.2007 N4925)

12. საძოვრების განყოფილების სისტემა — ჰიდროტექნიკურ ნაგებობათა კომპლექსი, რომელიც უზრუნველყოფს პირუტყვის სარწყულებლებისა და სხვა ობიექტების სასმელ-სამეურნეო წყლით მომარაგებას. (8.06.2007 N4925)

13. დამოუკიდებელი ჰიდროტექნიკური ნაგებობა — საინჟინრო ნაგებობა, რომელიც არ არის სამელიორაციო სისტემის შემადგენელი ნაწილი. (8.06.2007 N4925)

14. პირველადი წყალმოსარგებლე — ნებართვის მფლობელი, რომელსაც წყლის ობიექტი გადაცემული აქვს განკერძოებულ სარგებლობაში და რომელიც უზრუნველყოფს მის ექსპლუატაციას. (8.06.2007 N4925)

15. საერთო სარგებლობის (დანიშნულების) სამელიორაციო სისტემა და დამოუკიდებელი, რთული ჰიდროტექნიკური ნაგებობა (სამელიორაციო ინფრასტრუქტურა) — აშენებული (მშენებარე) სარწყავი, დამშრობი, ორმხრივი რეგულირების, საძოვრების განყოფილების სისტემების სათავე ნაგებობა, წყალსაცავი, მაგისტრალური არხი, მილსადენი, წყალგამანაწილებელ ან წყალმიმღებ ნაგებობამდე მონყობილი სხვადასხვა რიგის მარეგულირებელი, შემკრებ-საკოლექტორო და დრენაჟის ქსელი, სატუმბი სადგური, ფრონტალური და რეჟიმული დაკვირვების ჭაბურღილები, აგრეთვე ეროზიის, მენყრის, ღვარცოფის, წყალმოვარდნისა და წყალდიდობის სანიანალმდეგო, რთული ჰიდროტექნიკური ნაგებობები, რომლებიც ემსახურება ორი ან მეტი მუნიციპალიტეტის, ან მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის დიდი ნაწილის (მასივის) ჰიდრომელიორაციას. (8.06.2007 N4925)

16. შიდასასოფლო-სამეურნეო სარგებლობის (დანიშნულების) სამელიორაციო ქსელი, დამოუკიდებელი, მარტივი ტიპის ჰიდროტექნიკური ნაგებობა და ლოკალური სისტემა (სამელიორაციო ინფრასტრუქტურა) — სამელიორაციო სისტემის წყალგამანაწილებელი ან წყალმიმღები ნაგებობის შემდეგ მონყობილი სამელიორაციო ქსელი, აგრეთვე ეროზიის, მენყრის, ღვარცოფის, წყალმოვარდნისა და წყალდიდობის სანიანალმდეგო, მარტივი ტიპის ჰიდროტექნიკური ნაგებობები, სატუმბი სადგური, მცირე მელიორაციის ჭაბურღილები და ლოკალური სისტემა, რომლებიც ემსახურება მუნიციპალიტეტის ტერიტორიის გარკვეულ ნაწილს. (8.06.2007 N4925)

17. სამელიორაციო ასოციაცია — „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და ამ კანონის შესაბამისად საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს

აქტით შექმნილი, პირთა ნევრობაზე დაფუძნებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირი (საჯარო სამართლის კორპორაცია). სამელიორაციო ასოციაციებია: (8.06.2007 N4925)

ა) წყალმომხმარებელთა ასოციაცია, რომელიც იქმნება სისტემების ზონაში არსებული მიწის მფლობელთა მიერ;

ბ) დრენაჟის მომხმარებელთა ასოციაცია, რომელიც იქმნება დრენაჟის სისტემების ზონაში არსებული მიწის მფლობელთა მიერ.

17!. საძოვრების განყოფანების სისტემათა ასოციაცია — ასოციაცია, რომელიც იქმნება საძოვრების განყოფანების სისტემების მომსახურებისათვის და აერთიანებს აღნიშნული სისტემით დაინტერესებულ პირებს. (8.06.2007 N4925)

18. ასოციაციის მომსახურების ტერიტორია — ასოციაციის წევრთა მიერ განსაზღვრული მელიორირებული მიწის ფართობი, რომელიც უნდა მოიცავდეს ერთ ჰიდროტექნიკურ ერთეულს მაინც. (21.12.2001 N1205)

19. ჰიდროტექნიკური ერთეული

ჰიდროტექნიკური ერთეულებია:

ა) ირიგაციის ან/და საძოვრების განყოფანების სისტემის ჰიდროტექნიკური ერთეული — ირიგაციის ან/და საძოვრების განყოფანების სისტემის მეორე და მესამე რიგის გამანაწილებელი და მათზე არსებული ჰიდროტექნიკური ნაგებობები ან/და ლოკალური სისტემები;

ბ) დრენაჟის სისტემის ჰიდროტექნიკური ერთეული — დრენაჟის სისტემის კოლექტორი, მესამე რიგის შემკრები არხი და მათზე არსებული ჰიდროტექნიკური ნაგებობები ან/და ლოკალური სისტემები; (21.12.2001 N1205).

20. გამგეობა — ასოციაციის მმართველი და წევრთა კრების წინაშე პასუხისმგებელი ორგანო; გამგეობას ირჩევენ წევრთა კრებაზე ასოციაციის წევრთაგან არა უმეტეს 4 წლის ვადით, არანაკლებ სამი წევრის შემადგენლობით, რომელთაც არა აქვთ დავალიანება ასოციაციის მიმართ. გამგეობის (ასოციაციის) თავმჯდომარეს ირჩევენ გამგეობის წევრები თავიანთ წევრთაგან და იგი წარმოადგენს ასოციაციას მესამე პირებთან ურთიერთობაში. (21.12.2001 N1205).

21. მომსახურების საფასური — სავალდებულო გადასახდელი, დამატებული ღირებულების გადასახადის ჩათვლით, რომელიც გადაიხდება მიმწოდებლის მიერ განეული მომსახურებისათვის. (8.06.2007 N4925)

კარი II

ქირითადი ნაწილი

თავი II ამოღებულია (8.06.2007 N4925)

თავი III

მინების მელიორაციის ღონისძიებების დაფინანსება

მუხლი 8. ამოღებულია (8.06.2007 N4925)

მუხლი 9. მომსახურების საფასური (8.06.2007 N4925)

1. მომსახურების განმახორციელებელი ორგანიზაცია საერთო სარგებლობის (დანიშნულების) სარწყავი, ორმხრივი რეგულირების და საძოვრების განყოფილების სისტემებით, წყალმომხმარებლები-სათვის წყლის მიწოდებაზე და დამშრობი სისტემებით საპექტარო მომსახურებაზე ადგენს მომსახურების საფასურს. (8.06.2007 N4925)

1¹. სამელიორაციო ასოციაციის მომსახურების საზღვრებში ცალკეული მომხმარებლებისათვის განეული მომსახურების საფასურს ადგენს სამელიორაციო ასოციაციის წევრთა საერთო კრება. (8.06.2007 N4925)

2. ამოღებულია (29.12.2004 N 877)

3. სამელიორაციო ასოციაციების მიერ განეული მომსახურების ხარჯების დაფარვა ხდება ასოციაციის წევრების და არაწევრების მიერ გადახდილი სამელიორაციო მომსახურების საფასურიდან და სანეგრო შენატანებიდან. (21.12.2001 N1205)

მუხლი 10. ამოღებულია(8.06.2007 N4925)

თავი IV

მინების მელიორაციის სახელმწიფო კონტროლი
(8.06.2007 N4925)

მუხლი 11. ამოღებულია (8.06.2007 N4925)

მუხლი 12. მინების მელიორაციის სახელმწიფო კონტროლი
(8.06.2007 N4925)

მინების მელიორაციის სფეროში სახელმწიფო კონტროლს ახორციელებს საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტრო, რომლის ფუნქციებს განეკუთვნება:

ა) მინების მელიორაციის სფეროში ერთიანი სახელმწიფო

პოლიტიკის განსაზღვრა, სახელმწიფო პროგრამების შემუშავება, ერთიანი ტექნიკური პოლიტიკის განხორციელება;

ბ) სამელიორაციო ასოციაციების შექმნაში ხელის შეწყობა და „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად მათზე სახელმწიფო კონტროლის განხორციელება.

თავი IV¹

სამელიორაციო ასოციაცია

მუხლი 12¹. სამელიორაციო ასოციაციის შექმნა (8.06.2007 N4925)

სამელიორაციო ასოციაცია იქმნება წყლის მართვისა და სამელიორაციო მომსახურების გაუმჯობესების მიზნით, „საჯარო სამართლის იურიდიული პირის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და ამ კანონის შესაბამისად, საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს აქტით. საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტრო სამელიორაციო ასოციაციის შექმნის შესახებ გადანაცხვებიდან იღებს სამელიორაციო ასოციაციის დამფუძნებელთა განცხადების მიღებიდან ორი თვის ვადაში. დაფუძნებაზე უარი დასაბუთებული უნდა იყოს წერილობით და უნდა ითვალისწინებდეს გასაჩივრების შესაძლებლობასა და წესს. უარის გასაჩივრება შესაძლებელია სასამართლოში. სამელიორაციო ასოციაციის წევრი შეიძლება იყოს სამელიორაციო ასოციაციის მომსახურების ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მფლობელი (მესაკუთრე, მოიჯარე ან სხვა) ფიზიკური და იურიდიული პირი. სამელიორაციო ასოციაციაში განევრიანება უსასყიდლოა. მისი დამფუძნებლები და შემდგომ მასში განევრიანებული პირები სარგებლობენ თანაბარი სტატუსით. სამელიორაციო ასოციაციის უმაღლესი მმართველი ორგანოა სამელიორაციო ასოციაციის წევრთა საერთო კრება. სამელიორაციო ასოციაციის დასაფუძნებლად აუცილებელია:

ა) სამელიორაციო ასოციაციის მომსახურების ტერიტორიაზე არსებული მიწის მფლობელთა ინფორმირება სამელიორაციო ასოციაციის შექმნაზე და მათთვის წესდების გაცნობა;

ბ) სამელიორაციო ასოციაციის მომსახურების ტერიტორიაზე არსებული მიწის მფლობელთა საერთო რაოდენობის მინიმუმ 51 პროცენტის (რომლებიც ფლობენ ტერიტორიის არანაკლებ 51 პროცენტს) წერილობითი თანხმობა სამელიორაციო ასოციაციის დაფუძნებასა და მასში განევრიანებაზე;

გ) საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსთან შეთანხმებული სამელიორაციო ასოციაციის მომსახურების ტერიტორიის რუკა (სიტუაციური გეგმა), სამელიორაციო ასოციაციის მომსახურების ტერიტორიაზე არსებული მიწის მფლობელთა სია და ინფორმაცია დაკავებული ფართობის შესახებ.

მუხლი 12². სამელიორაციო ასოციაციის საქმიანობა და მართვა

1. წყლის მართვისა და სამელიორაციო მომსახურების გაუმჯობესების მიზნით სამელიორაციო ასოციაციის საქმიანობის საგანია:

ა) ასოციაციის მომსახურების ტერიტორიაზე არსებულ მიწის მფლობელთა ასოციაციაში მაქსიმალური ოდენობით განეწიანება, ასოციაციის წევრთა უპირატესი მომსახურება, ხოლო არანწევრთა — ხელშეკრულების საფუძველზე მომსახურება;

ბ) სარწყავი ან/და საძოვრების განწყლოვანების სისტემებით წყალგანანილების კვანძში მიწოდებული წყლის მიღება და მიწის მფლობელთა შორის რაციონალურად განანილება-აღრიცხვა, მომსახურების საფასურის ამოღება და წყალმიწოდებელ ორგანიზაციებთან ანგარიშსწორება; (8.06.2007 N4925)

გ) ამოღებულია (8.06.2007 N4925)

დ) ასოციაციის მომსახურების ტერიტორიაზე არსებული მიწების მელიორაციული მდგომარეობის შენარჩუნების, გაუმჯობესებისა და სავარგულების მაღალინტენსიური გამოყენების მიზნით სამელიორაციო ღონისძიებების განხორციელება.

2. გამგეობის მოვალეობანია:

ა) ასოციაციის წევრთა მფლობელობაში არსებული მელიორირებული მიწების რეესტრის წარმოება;

ბ) ასოციაციის მიწების განხორციელებასთან დაკავშირებული ტექნიკური, საფინანსო, საბუღალტრო საქმიანობის ორგანიზება და შესრულების უზრუნველყოფა, ანგარიშების შედგენა, ბიუჯეტის პროექტის მომზადება და წევრთა კრებაზე განხილვა;

გ) უზუფრუქტის ხელშეკრულებით გადაცემული შიდასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სარწყავი, დამშრობი და განწყლოვანების ქსელის, მარტივი ტიპის დამოუკიდებელი ჰიდროტექნიკური ნაგებობების, სატუმბი სადგურების, ჭაბურღილებისა და ლოკალური სისტემების მოვლა-შენახვისა და საექსპლუატაციო ღონისძიებების ხარჯების განსაზღვრა და ტერიტორიულ ბიუჯეტში გასათვალისწინებლად მათი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში წარდგენა;

დ) თესვის, წყალსარგებლობისა და წყალგანაწილების კალენდარული გეგმა-განრიგის, ასოციაციის მომსახურებით მოსარგებლეთა სიის შედგენა (უპირატესი მომსახურების მოსარგებლეთა გათვალისწინებით) და წევრთა კრებაზე დასამტკიცებლად წარდგენა, მომდევნო ჯერადობის რწყვის დაწყებამდე დაუღიანების არმქონე მიწის მფლობელის (წევრის და არაწევრის) მოთხოვნის დაკმაყოფილება წყლის მიწოდებაზე;

ე) სამელიორაციო ასოციაციის წევრებისათვის მომსახურების საფასურის, ხოლო არაწევრებისათვის სახელშეკრულებო მომსახურების საფასურის (რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს სამელიორაციო ასოციაციის წევრებისათვის დადგენილი მომსახურების საფასურის ორმაგ ოდენობას) განსაზღვრა და წევრთა საერთო კრებაზე დასამტკიცებლად წარდგენა; (8.06.2007 N4925)

ვ) სხვა საქმიანობა, რომელიც არ შედის წევრთა კრების ფუნქციებში. (21.12.2001 N1205)

მუხლი 12³. ირიგაციის, დრენაჟისა და საძოვრების განყოფანების მომხმარებლის უფლება-მოვალეობები

1. ირიგაციის, დრენაჟისა და საძოვრების განყოფანების მომხმარებელს უფლება აქვს:

ა) მოითხოვოს საირიგაციო, სადრენაჟო და საძოვრების განყოფანების სისტემებით მომსახურება; (8.06.2007 N4925)

ბ) გახდეს ასოციაციის წევრი, თუ ფლობს მიწის ნაკვეთს ასოციაციის მომსახურების ტერიტორიაზე. მიწის ნაკვეთის თანამფლობელობის შემთხვევაში ასოციაციის წევრი შეიძლება გახდეს ერთ-ერთი თანამფლობელი, რომელსაც დანარჩენი თანამფლობელები მიანიჭებენ ამგვარ უფლებამოსილებას;

გ) ასოციაციის წევრობის შემთხვევაში ფლობდეს მინიმუმ ერთ ხმას და (21.12.2001 N1205) ხმების საერთო რაოდენობის არაუმეტეს 20 პროცენტს და გადასცეს საკუთარი ხმის უფლება წარმომადგენელ პირს, რომელიც შეიძლება წარმოადგენდეს არაუმეტეს 10 წევრს;

დ) ასოციაციის წევრობის უფლების მოპოვების შემთხვევაში მონაწილეობა მიიღოს ასოციაციის საქმიანობაში, მართვაში, ისარგებლოს უპირატესი მომსახურებით, წევრთა მეთაურობის წარმომადგენლობითი თანხმობის საფუძველზე (21.12.2001 N1205) გაეცნოს ასოციაციის საბუღალტრო და საფინანსო ჩანაწერებს, ტექნიკურ ანგარიშებს, ხელშეკრულებებსა და სხვა დოკუმენტებს;

ე) მოითხოვოს ასოციაციის საქმიანობით მიყენებული ზიანის ანაზღაურება.

2. ირიგაციის, დრენაჟისა და საძოვრების განყოფილების მომხმარებელთა მოვალეობებია:

ა) დაიცვას მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული სამელიორაციო ქსელი და ჰიდროტექნიკური ნაგებობები, შეინარჩუნოს და გააუმჯობესოს მიწის მელიორაციული ფონი;

ბ) საშუალება მისცეს ასოციაციას, გამოიყენოს მის მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შიდასასოფლო-სამეურნეო სარგებლობის (დანიშნულების) სამელიორაციო ქსელი და დამოუკიდებელი მარტივი ტიპის ჰიდროტექნიკური ნაგებობები;

გ) გადაიხადოს დადგენილი მომსახურების საფასური სამელიორაციო ასოციაციის წევრთა საერთო კრების მიერ განსაზღვრულ ვადაში. (8.06.2007 N4925)

მუხლი 12⁴. სამელიორაციო მომსახურებისათვის ანგარიშსწორება (8.06.2007 N4925)

1. სარწყავი წყლის მიწოდების ან ჭარბი წყლის მოცილების საპექტარო მომსახურებისათვის სამელიორაციო ასოციაცია პირველად წყალმოსარგებლესთან ანგარიშსწორებას აწარმოებს მომსახურების საფასურის მიხედვით. გადაუხდელობის შემთხვევაში პირველადი წყალმოსარგებლე უფლებამოსილია სამელიორაციო ასოციაციას შეუნყვიტოს მომსახურება და მოითხოვოს უკვე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

2. სამელიორაციო ასოციაციის მომსახურების ნებისმიერი მომხმარებელი ვალდებულია დადგენილი მომსახურების საფასური გადაიხადოს სამელიორაციო ასოციაციის წევრთა საერთო კრების მიერ განსაზღვრულ ვადაში.

3. სამელიორაციო ასოციაცია უფლებამოსილია ასოციაციის მომსახურების ნებისმიერ მოსარგებლეს დავალიანების შემთხვევაში შეუნყვიტოს მომსახურება და მოითხოვოს უკვე გაწეული ხარჯების ანაზღაურება.

მუხლი 12⁵. ასოციაციის ქონება და ლიკვიდაცია

1. ასოციაციის ქონება იქმნება სამელიორაციო მომსახურებით ამონაგები თანხებით, შემონირულობებითა და სხვა კანონიერი შემოსავლებით. ასოციაციის ქონება შეიძლება მოხმარდეს მხოლოდ მის საწესდებო მიზნების განხორციელებას.

2. ამოღებულია (21.12.2001 N1205)

3. ამოღებულია (21.12.2001 N1205)

თავი V

წყლის რესურსებით და საირიგაციო წყალსაცავებით სარგებლობა

მუხლი 13. წყლის რესურსებით სარგებლობა

1. სარწყავად და საძოვრების განწყლოვანებისათვის წყლის რესურსებით სარგებლობაზე ნებართვის აღება, წყლის მართვა, რაციონალურად გამოყენება და დაცვა ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. (8.06.2007 N4925)

2. სარწყავად და საძოვრების განწყლოვანების სისტემების სანარმოებისათვის წყლის ბუნებრივი რესურსებით სარგებლობისათვის გადასახადის განაკვეთი და გადახდის წესი განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

მუხლი 14. საირიგაციო დანიშნულების წყალსაცავებით სარგებლობა (8.06.2007 N4925)

1. ერთობლივი გამოყენების საირიგაციო წყალსაცავებით სარგებლობა მათი უსაფრთხო ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი პირობების დაცვით ხორციელდება წყალმოსარგებლების მიერ, პრიორიტეტულად საირიგაციო დანიშნულებით გამოსაყენებლად.

2. ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებიც საირიგაციო წყალსაცავში მისდევენ თევზის, წყლის სხვა ცხოველებისა და მცენარეთა მოპოვებას ან გამოიმუშავენ ელექტროენერჯიას, ვალდებული არიან წყალსაცავით, აგრეთვე საირიგაციო სისტემებიდან მიწოდებული წყლის მეორეული სარგებლობის პირობები შეუთანხმონ პირველად წყალმომხმარებელს.

თავი VI

სამელიორაციო სისტემებისა და დამოუკიდებელი ჰიდროტექნიკური ნაგებობებისათვის მიწის გამოყოფა და გამოყენება.

მუხლი 15. მიწის გამოყოფა და გამოყენება

1. სამელიორაციო, საძოვრების განწყლოვანების სისტემების და დამოუკიდებელი ჰიდროტექნიკური ნაგებობების მშენებლობისათვის, რეკონსტრუქცია-რეაბილიტაციის, შენახვისა და ექსპლუატაციისათვის განკუთვნილი მიწების მიწათმონყობის წესით გამოყოფა ხდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. (8.06.2007 N4925)

2. ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა სახსრებით აშენებული / მშენებარე/, აგრეთვე პრივატიზებული სამელიორაციო და საძოვრების განყოფანების სისტემებისა და დამოუკიდებელი ჰიდროტექნიკური ნაგებობების შენახვისა და ექსპლუატაციისათვის განკუთვნილი და მინათმონყობის წესით გამოყოფილი მიწები მათ ეძლევათ სპეციალური საჭიროებისათვის, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

3. სამელიორაციო, საძოვრების განყოფანების სისტემებისა და დამოუკიდებელი ჰიდროტექნიკური ნაგებობების განსხვისების ზოლის პარამეტრები განისაზღვრება სამშენებლო ნორმებისა და წესის მიხედვით, საქართველოს კანონმდებლობით.

4. წყალსაცავებისა და რთული ჰიდროტექნიკური ნაგებობების სანიტარიულ-დაცვითი და ტექნიკური ზონებით სარგებლობა /გამოყენება/ ხდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

5. სამელიორაციო, საძოვრების განყოფანების სისტემებისა და დამოუკიდებელი ჰიდროტექნიკური ნაგებობებით დაკავებული მიწის მფლობელობის უფლების და სერვიტუტების დადგენა ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

6. მიწის ნაკვეთი, რომელიც უშუალოდ ესაზღვრება სამელიორაციო, ეროზიის, მენყერის, ლეარცოფის, წყალმოვარდნის და ნიადაგ-დაცვით-სარეკულტივაციო ზონაში სამუშაოთა ჩასატარებლად გამოყოფილ ტერიტორიას, განსაზღვრული დროით, სპეციალური სარგებლობისათვის გადაეცემა სამუშაოთა შემსრულებელ ორგანიზაციას, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად.

თავი VII ამოღებულია (8.06.2007 N4925)

თავი VIII

საერთაშორისო თანამშრომლობა მიწების მელიორაციის სფეროში

მუხლი 18. საერთაშორისო თანამშრომლობა მიწების მელიორაციის სფეროში

საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით საქართველო ახორციელებს იმ საერთაშორისო ხელშეკრულებებისა და შეთანხმებების დადებას, რატიფიცირებას, დენონსაციას ან მათთან შეერთებას, რომლებიც არეგულირებენ მიწების მელიორაციის სფეროში საქართველოს სხვა სახელმწიფოებთან და საერთაშორისო ორგანიზაციებთან ურთიერთობებს.

თავი IX

პასუხისმგებლობა მინების მელიორაციის შესახებ საქართველოს კანონის დარღვევისათვის

მუხლი 19. პასუხისმგებლობა მინების მელიორაციის შესახებ საქართველოს კანონის დარღვევისათვის

ამ კანონის მოთხოვნათა დარღვევისათვის პასუხისმგებლობა განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

თავი IX¹

გარდამავალი დებულება

მუხლი 19¹. ამ კანონის ამოქმედებასთან დაკავშირებით მისაღები ნორმატიული აქტი

სამელიორაციო ასოციაციების სახელმწიფო კონტროლის განხორციელების მიზნით საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტრომ შეიმუშაოს ნორმატიული აქტი, რომელშიც განსაზღვრული იქნება სამელიორაციო ასოციაციების სახელმწიფო კონტროლის ფორმა და ფარგლები. (21.12.2001 N1205)

პარი III

დასკვნითი ნაწილი

თავი X

დასკვნითი დებულებანი

მუხლი 20. საქართველოს ნორმატიული აქტების მინების მელიორაციის შესახებ საქართველოს კანონთან შესაბამისობაში მოყვანა

ამ კანონის ამოქმედების მომენტიდან ძალადაკარგულად იქნეს ცნობილი:

ა) საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1962 წლის 27 დეკემბრის N 846 დადგენილებით დამტკიცებული დებულება "იმ მინების შესახებ, რომლებიც საქართველოს სსრ წყალთა მეურნეობის ორგანოებსა და სხვა ორგანიზაციებს ეძლევათ სპეციალური საჭიროებისათვის" (საქართველოს სსრ მოქმედი კანონმდებლობის კრებული, 1980 წ.ტ.7);

ბ) საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1968 წლის 14 მარტის N 111 დადგენილებით დამტკიცებული დებულება "ეროზიისა და ლეარცოფის სანინაალმდეგო ჰიდროტექნიკურ ნაგებობათა და ტყესაცავი ნარგავების მშენებლობის, ექსპლოატაციისა და რემონტის წესის შესახებ" (საქართველოს სსრ მოქმედი კანონმდებლობის კრებული, 1980 წ. ტ.7);

გ) "ბუნების დაცვის გაძლიერებისა და ბუნებრივი რესურსების გამოყენების გაუმჯობესების შესახებ" საქართველოს კპ ცენტრალური კომიტეტისა და საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1973 წლის 15 მაისის N 352 დადგენილების მე-3 პუნქტი (საქართველოს სსრ მოქმედი კანონმდებლობის კრებული, 1980 წ. ტ.7);

დ) საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1975 წლის 19 მაისის 324 დადგენილება "მშენებლობადამთავრებული სარწყავი და საშრობი სისტემებისა და სხვა წყალსამეურნეო ნაგებობების საექსპლუატაციოდ მიმღები კომისიების დანიშვნის წესის შესახებ" (საქართველოს სსრ მოქმედი კანონმდებლობის კრებული, 1980 წ. ტ.7);

ე) საქართველოს კპ ცენტრალური კომიტეტისა და საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1975 წლის 28 ოქტომბრის N 659 დადგენილება "რესპუბლიკაში მცირე მელიორაციის განვითარების ღონისძიებათა შესახებ" (საქართველოს სსრ მოქმედი კანონმდებლობის კრებული, 1980 წ. ტ.7);

ვ) საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1976 წლის 2 ივნისის N382 დადგენილება "1976 წელს რწყვის სეზონისათვის რესპუბლიკის კოლმეურნეობებსა და საბჭოთა მეურნეობების მზადყოფნის შემოწმება-დათვალეირების შედეგების შესახებ" (საქართველოს სსრ მოქმედი კანონმდებლობის კრებული, 1980 წ. ტ.7);

ზ) საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1976 წლის 7 ივნისის N 398 დადგენილება "წყლის ობიექტების განკერძოებული სარგებლობისათვის გადაცემის თაობაზე შუამდგომლობის აღძვრისა და გზნილის წესის შესახებ" (საქართველოს სსრ მოქმედი კანონმდებლობის კრებული, 1980 წ. ტ.7);

თ) საქართველოს კპ ცენტრალური კომიტეტისა და საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1976 წლის 28 დეკემბრის N 900 დადგენილება "სოფლის მეურნეობის მეცნიერების ეფექტიანობის შემდგომი ამაღლებისა და წარმოებასთან მისი კავშირის განმტკიცების ღონისძიებათა შესახებ" (საქართველოს სსრ მოქმედი კანონმდებლობის კრებული, 1980 წ. ტ.7);

ი) საქართველოს კპ ცენტრალური კომიტეტისა და საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1977 წლის 21 ივნისის N 479 დადგენილება "კოლხეთის დაბლობის მიწების დაშრობისა და სასოფლო-სამეურნეო ათვისების გადაუდებელ ღონისძიებათა შესახებ" (საქართველოს სსრ მოქმედი კანონმდებლობის კრებული, 1980 წ. ტ.7);

კ) საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1977 წლის 13 დეკემბრის N 805 დადგენილება "კოლხეთის დაბლობზე მონყობილი შიდასამეურნეო სამელიორაციო ქსელისა და გზების მდგომარეობის და მათი მოვლის გაუმჯობესების ღონისძიებათა შესახებ" (საქართველოს სსრ მოქმედი კანონმდებლობის კრებული, 1980 წ. ტ.7);

ლ) საქართველოს სსრ მინისტრთა საბჭოს 1977 წლის 30 დეკემბრის N 843 დადგენილება "საქართველოს სსრ წყალსამეურნეო ორგანიზაციების ჰიდრომელიორაციისა და წყალსამეურნეო სამუშაოთა მექანიზაციის კადრებით უზრუნველყოფის ღონისძიებათა შესახებ" (საქართველოს სსრ მოქმედი კანონმდებლობის კრებული, 1980 წ. ტ.7).

მუხლი 21. კანონის ამოქმედება.

ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს პრეზიდენტი

ედუარდ შევარდნაძე.

**თბილისი,
1997 წლის 16 ოქტომბერი.
N 938 - ის**

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან

მუხლი 149. უძრავი ნივთის ცნება

უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული ნიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.

მუხლი 150. ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი

1. ნივთის შემადგენელი ნაწილი, რომლის გამოცალკევებაც შეუძლებელია მთლიანი ნივთის ან ამ ნაწილის განადგურების ანდა მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე (ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი), ცალკე უფლების ობიექტად შეიძლება იყოს მხოლოდ კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევებში.

2. მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

მუხლი 151. საკუთვნებელი

1. საკუთვნებელი არის მოძრავი ნივთი, რომელიც, თუმცა არ არის მთავარი ნივთის შემადგენელი ნაწილი, მაგრამ განკუთვნილია მთავარი ნივთის სამსახურისთვის, დაკავშირებულია მასთან საერთო სამეურნეო დანიშნულებით, რის გამოც იგი სივრცობრივ კავშირშია მთავარ ნივთთან და, დამკვიდრებული შეხედულების მიხედვით, ითვლება საკუთვნებლად.

2. ნივთი, რომელიც მიწასთან არის დაკავშირებული და რომლის მოცილებაც მიწიდან შესაძლებელია სასაქონლო ღირებულების დაკარგვის ან არსებითი დანაკლისის გარეშე, ასევე მიიჩნევა საკუთვნებლად.

მუხლი 167. მუხლი 167. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შექმნა ხანდაზმულობით

თუ პირი საჯარო რეესტრში შეტანილია მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრედ ისე, რომ არ შეუძენია საკუთრების უფლება მათზე, იგი მოიპოვებს ამ საკუთრების უფლებას, თუკი რეგისტრაცია არსებობდა თხუთმეტი წლის განმავლობაში და ამ ხნის მანძილზე პირი ფლობდა მათ, როგორც საკუთარს.

თავი მეორე

სამეზობლო სამართალი

მუხლი 174. ცნება. ურთიერთპატივისცემის მოვალეობა

მეზობელი მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრენი, გარდა კანონით გათვალისწინებული უფლება-მოვალეობებისა, ვალდებული არიან პატივი სცენ ერთმანეთს. მეზობლად მიიჩნევა ყველა ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, საიდანაც შესაძლებელია გამომდინარეობდეს ორმხრივი ზემოქმედება.

მუხლი 175. სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება

1. მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრეს არ შეუძლია აკრძალოს მეზობელი ნაკვეთიდან თავის ნაკვეთზე გაზის, ორთქლის, სუნის, ჭვარტლის, კვამლის, ხმაურის, სითბოს, რყევების ან სხვა მსგავს მოვლენათა ზემოქმედებანი, თუკი ისინი ხელს არ უშლიან მესაკუთრეს თავისი ნაკვეთით სარგებლობაში, ან უმნიშვნელოდ ხელყოფენ მის უფლებას.

2. იგივე წესი მოქმედებს იმ შემთხვევაშიც, როცა ზემოქმედება არსებითია, მაგრამ იგი გამონეწეულია სხვა ნაკვეთით ან სხვა უძრავი ქონებით ჩვეულებრივი სარგებლობით და არ შეიძლება მისი აღკვეთა ისეთი ღონისძიებებით, რომლებიც ამ სახის მოსარგებლეთათვის ნორმალურ სამეურნეო საქმიანობად მიიჩნევა.

3. თუ მესაკუთრე მოვალეა ითმინოს ასეთი ზემოქმედება, მას შეუძლია ზემოქმედების გამომწვევი ნაკვეთის მესაკუთრეს მოსთხოვოს შესაბამისი ფულადი კომპენსაცია იმ შემთხვევაში, როცა ზემოქმედება აღემატება მოცემულ ადგილას ჩვეულებრივად მიჩნეულ სარგებლობას და ეკონომიკურად დასაშვებ ფარგლებს.

მუხლი 176. დაუშვებელი ხელყოფა

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მეზობელ ნაკვეთებზე ისეთი ნაგებობების აშენების ან ექსპლუატაციის აკრძალვა, რომლებიც დაუშვებლად ხელყოფენ ნაკვეთით სარგებლობის უფლებას და ეს იმთავითვე ამკარაა.

მუხლი 177. საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნა

თუ მიწის ნაკვეთს მეზობელი ნაკვეთიდან შენობის ჩამოქცევის საფრთხე ემუქრება, მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს აუცილებელ ღონისძიებათა გატარება ამ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად. დაუშვებელია რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე გამ-

დინარე ნყლებიშა და მინისქვეშა ნყლებიშ მიმართულებიშ შეცვლა ან ამ ნყლებით მანიპულირება ისე, რომ ამან სხვა მინის ნაკვეთზე ნყლის რაოდენობიშ შემცირება ან/და ხარისხიშ გაუარესება გამ-
ოინვიოს; დაუშვებელია მდინარეთა ბუნებრივი დინებიშ ხელყოფა.

მუხლი 178. მეზობელი ნაკვეთიშ მესაკუთრიშ უფლება ნაყოფზე

1. თუ ხიშ ან ბუჩქიშ ნაყოფი მეზობელ მინიშ ნაკვეთზე დავარ-
და, იგი ჩაითვლება ამ ნაკვეთიშ ნაყოფად.

2. მინიშ ნაკვეთიშ მესაკუთრეს შეუძლია მოჭრას იმ ხიშ ან
ბუჩქიშ ფესვები, ტოტები, რომლებიც მის ნაკვეთზე გადავიდა.

მუხლი 179. ფულადი კომპენსაცია თმენიშ ვალდებულები- სათვის

1. თუ მინიშ ნაკვეთიშ მესაკუთრე მშენებლობიშ დროს გან-
ზრახვიშ გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთიშ საზღვრებს, მეზო-
ბელი ნაკვეთიშ მესაკუთრემ ეს უნდა ითმინოს, გარდა იმ შემთხვევე-
ბიშა, როცა ამიშ წინააღმდეგ წინასწარ ან შეტყობიშთანავე განაცხ-
ადა.

2. საზღვრიშ დამრღვევი მეზობელი ვალდებულია გადაიხა-
დოს ფულადი კომპენსაცია, რომელიც ყოველწლიურად წინასწარ
უნდა იქნეს გადახდილი.

მუხლი 180. აუცილებელი გზა

1. თუ მინიშ ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის
აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო-, ნავთობიშ,
გაზიშა და წყალწომარაგებიშ ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია
მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მინიშ ნაკვეთიშ
გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირიშ უზრუნველსაყოფად.
იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთზედაც გადის აუცილებელი გზა
ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელ-
იც, მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამ-
ოიხატოს. -

2. აუცილებელი გზიშ ან გაყვანილობიშ თმენიშ ვალდებულე-
ბა არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მინიშ ნა-
კვეთიშა გაუქმდა მესაკუთრიშ თვითნებური მოქმედებით.

მუხლი 181. სასაზღვრო მიჯნიშ აღმართვიშ მოვალეობა

1. მინიშ ნაკვეთიშ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელი ნაკვეთიშ
მესაკუთრეს მოსთხოვოს მონაწილეობიშ მიღება მყარი სასაზღვრო
მიჯნიშ აღმართვაში, ან უკვე არსებული, მაგრამ ნაშლილი ან და-

ზიანებული მიჯნის აღდგენაში. გამიჯვნის ხარჯები მეზობლებს შორის თანაბრად ნაწილდება, თუ ურთიერთშეთანხმებით ან სხვა სამართლებრივი ურთიერთობით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

2. თუ შეუძლებელია ზუსტი საზღვრის დადგენა, მაშინ გასამიჯნავად გადამწყვეტი მნიშვნელობა აქვს მეზობლების ფაქტობრივ მფლობელობას. თუ შეუძლებელია ფაქტობრივი მფლობელობის ზუსტი დადგენა, მაშინ სადავო ნაკვეთი თანაბრად განაწილება ნაკვეთებს შორის. თუკი ეს განაწილება იწვევს უსამართლო შედეგებს, მაშინ ერთ-ერთი მხარის განცხადების საფუძველზე საზღვარს დაადგენს სასამართლო.

მუხლი 182. სასაზღვრო ნაგებობით სარგებლობის უფლება

1. თუ მიწის ორი ნაკვეთი ერთმანეთისაგან გამიჯნულია ღობით ან საზღვრად გამოყენებული სხვა ნაგებობით, ივარაუდება, რომ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეებს აქვთ თანაბარი უფლება ისარგებლონ ამ ნაგებობით, თუკი ნაგებობის გარეგნული მხარე პირდაპირ არ მიუთითებს, რომ იგი მხოლოდ ერთ-ერთი მეზობლის საკუთრებაა.

2. თუ ორივე მეზობელი უფლებამოსილია ერთობლივად ისარგებლოს საზღვრად გამოყენებული ნაგებობით, თითოეულ მათგანს შეუძლია ნაგებობა მხოლოდ ისე გამოიყენოს, რომ ამით ხელი არ შეუშალოს მეორე მეზობელს თანასარგებლობაში.

3. ნაგებობის მოვლისა და შენახვის ხარჯები მეზობლებს შორის თანაბრად ნაწილდება.

4. ვიდრე ერთ-ერთი მეზობელი დაინტერესებულია ამ სასაზღვრო ნაგებობის არსებობით, დაუშვებელია მისი აღება ან შეცვლა მეზობლის თანხმობის გარეშე.

თავი მესამე

საკუთრების შეძენა და დაკარგვა

1. საკუთრების შეძენა უძრავ ნივთებზე

მუხლი 183. უძრავ ნივთზე საკუთრების შეძენა გარიგების საფუძველზე

უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია გარიგების ნერილობითი ფორმით დადება და შემძენზე ამ გარიგებით განსაზღვრული საკუთრების უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. (8.12.2006 N 3879 ამოქმედდეს 2007 წლის 15 მარტიდან)

მუხლი 184. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება
უძრავ ნივთზე საკუთრების ან სხვა უფლების მისატოვებლად აუცილებელია უფლებამოსილი პირის განცხადება ამ უფლების მიტოვების შესახებ, და ამ განცხადების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში. განცხადება უნდა ჩაჰბარდეს რეესტრის სამსახურს. მხოლოდ ამის შემდეგ იძენს უფლების მიტოვების განცხადება სავალდებულო ძალას.

მუხლი 185. შემძენის ინტერესების დაცვა

შემძენის ინტერესებიდან გამომდინარე, გამსხვისებელი ითვლება მესაკუთრედ, თუ იგი ასეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა შემძენმა იცოდა, რომ გამსხვისებელი არ იყო მესაკუთრე.

მუხლი 193. საკუთრების შექმნა მინის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე

თუ მოძრავი ნივთი ისეა მინის ნაკვეთთან დაკავშირებული, რომ იგი ამ ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი გახდა, მაშინ მინის ნაკვეთის მესაკუთრე, 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის მიხედვით, იმავდროულად ხდება ამ ნივთის მესაკუთრეც.

თავი მეხუთე

სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობა

I. აღნაგობა

მუხლი 233. ცნება

1. მინის ნაკვეთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს ვადიან სარგებლობაში ისე, რომ მას ჰქონდეს ამ ნაკვეთზე ან მის ქვეშ რაიმე ნაგებობის აღმართვის უფლება, ასევე ამ უფლების გასხვისების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვების, გაქირავების უფლება (აღნაგობის უფლება).

2. აღნაგობის უფლება შეიძლება გავრცელდეს მინის ნაკვეთის იმ ნაწილზე, რომელიც არ არის აუცილებელი აღნაგობისათვის, მაგრამ იძლევა ნაგებობით უკეთ სარგებლობის შესაძლებლობას.

3. აღნაგობის უფლების ვადა განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს ორმოცდაცხრამეტ წელს.

მუხლი 234. აღნაგობის უფლების ნარმოშობის საფუძვლები

1. აღნაგობის უფლების ნარმოშობისა და შექმნის მიმართ შესაბამისად გამოიყენება უძრავი ნივთების შექმნის წესები.
2. აღნაგობის უფლების საფუძველზე ამენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად.

მუხლი 235. აღნაგობის უფლების გასხვისება

თუ მხარეთა შეთანხმებით აღნაგობის უფლების გასასხვისებლად ან გასაქირავებლად საჭიროა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის თანხმობა, მესაკუთრეს შეუძლია უარი თქვას ამ თანხმობის გაცემაზე მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საამისოდ არსებობს მნიშვნელოვანი საფუძველი.

მუხლი 236. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის

1. აღნაგობის უფლების მქონეს შეიძლება ხელშეკრულებით დაეკისროს საზღაურის გადახდა. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ეს უფლება განუყოფელია ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან.
2. აღნაგობის უფლება მესაკუთრის მხრიდან ცალმხრივად შეიძლება შეწყდეს მხოლოდ ორი წლის გადასახადის გადაუხდელობის გამო.
3. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის მხარეებმა შეიძლება ათი წლის შუალედით განსაზღვრონ. თუ ეკონომიკური პირობები არსებითად იცვლება, მხარეები ვალდებული არიან თავიდან შეთანხმდნენ საზღაურზე.

მუხლი 237. აღნაგობის უფლების რეგისტრაცია

აღნაგობის უფლება საჯარო რეესტრში შეიტანება მიწის ნაკვეთზე არამესაკუთრეთა სანივთო უფლებებს შორის მხოლოდ პირველი რიგის უფლებად. ეს რიგი არ შეიძლება შეიცვალოს.

მუხლი 238. აღნაგობის უფლების შეწყვეტა

1. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა.
2. აღნაგობის უფლება არ ისპობა მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობის დანგრევით.

მუხლი 239. სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შეწყვეტა

1. თუ აღნაგობის უფლება სასყიდლიანი იყო, აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემთხვევაში მიწის მესაკუთრემ აღნაგობის უფლების მქონეს უნდა მისცეს სათანადო ანაზღაურება ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობისათვის. სათანადო ანაზღაურებად

არ ჩაითვლება თანხა, რომელიც არ შეადგენს ნაგებობის ღირებულების ორ მესამედს მაინც.

2. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია ანაზღაურების გადახდის სანაცვლოდ აღნაგობის უფლების მქონეს გაუგრძელოს აღნაგობის უფლება ნაგებობის არსებობის სავარაუდო ვადით. თუ აღნაგობის უფლების მქონე უარს იტყვის ამ გაგრძელებაზე, მაშინ იგი კარგავს ანაზღაურების მოთხოვნის უფლებასაც.

3. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას აღნაგობის უფლების მქონეს არა აქვს უფლება ნაილოს ნაგებობა ან მისი შემადგენელი ნაწილები.

მუხლი 240. ანაზღაურების მოთხოვნის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

1. აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ, აღნაგობიდან ნარმოშობილი ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება საჯარო რეესტრში იკავებს აღნაგობის უფლების ადგილს და იმავე რიგით ცვლის მას.

2. თუ აღნაგობის უფლება მისი ვადის გასვლის დროისათვის ჯერ კიდევ დატვირთულია იპოთეკით, იპოთეკარს აქვს ანაზღაურების მოთხოვნაზე გირავნობის უფლება.

მუხლი 241. უფლებამონაცვლეობა აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას

აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ხდება აღნაგობის უფლების მქონე პირის მიერ დადებული ქირავნობის ან იჯარის ხელშეკრულების მონაწილე.

II. უზუფრუქტი

მუხლი 242. ცნება

უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა, მაგრამ მესაკუთრისაგან განსხვავებით, მას არა აქვს ამ ნივთის გასხვისების, იპოთეკით დატვირთვის ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება (უზუფრუქტი). ამ ნივთის გაქირავების ან იჯარით გადაცემისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა. უზუფრუქტის გაუქმების შემდეგ მესაკუთრე ხდება არსებული ქირავნობის ან იჯარის ურთიერთობების მონაწილე. (30.06.2005 N 1826 ძალაშია 2006 წლის 1 მარტიდან)

მუხლი 243. უზუფრუქტის დადგენის სამართლებრივი მონესრიგება

უზუფრუქტის დადგენის დროს გამოიყენება იგივე წესები, რაც უძრავი ნივთების შეძენის დროს.

მუხლი 244. უზუფრუქტის სახეები

1. უზუფრუქტი შეიძლება იყოს სასყიდლიანი და უსასყიდლო.
2. უზუფრუქტი შეიძლება არსებობდეს დროებით ან მისი მიმდების (უზუფრუქტუარის) სიცოცხლის ხანგრძლივობის მანძილზე. უზუფრუქტი უქმდება იმ ფიზიკური პირის გარდაცვალებით ან იურიდიული პირის ლიკვიდაციით, რომლის სასარგებლოდაც იყო უზუფრუქტი დადგენილი.

მუხლი 245. უზუფრუქტუარის უფლება-მოვალეობანი

1. უზუფრუქტის დანყების წინ მხარეებს შეუძლიათ აღწერონ უზუფრუქტით გადასაცემი ობიექტების მდგომარეობა.
2. უზუფრუქტუარს მესაკუთრის თანხმობის გარეშე არა აქვს უფლება შეცვალოს სარგებლობის მიზანი.
3. უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია მიიღოს ამ ნივთის ის ნაყოფი და სარგებელიც, რომლებიც არ არის მიღებული ნივთის ჩვეულებრივი სამეურნეო გამოყენების შედეგად. ამ შემთხვევაში იგი ვალდებულია მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ის ზიანი, რაც მიადგა ნივთს ასეთი გამოყენების შედეგად.
4. უზუფრუქტუარი პასუხს არ აგებს ნივთის ნორმალური ცვეთისათვის. იგი ვალდებულია აანაზღაუროს მიმდინარე ხარჯები, გაარემონტოს ნივთი, აგრეთვე იზრუნოს ნივთის ნორმალური სამეურნეო მოვლისათვის.
5. უზუფრუქტუარი ვალდებულია უზუფრუქტის არსებობის მანძილზე შესაბამისად დააზღვიოს ნივთი.
6. თუ ნივთი განადგურდა, დაზიანდა ან მის შესანახად წარმოიშვა გაუთვალისწინებელი ხარჯები, უზუფრუქტუარმა ამის შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა შეატყობინოს მესაკუთრეს. მან უნდა ითმინოს ის ღონისძიებები, რომლებიც მესაკუთრემ განაზოციელა ამ სიტუაციის თავიდან ასაცილებლად. მესაკუთრე არ არის ვალდებული მიიღოს შესაბამისი ზომები. თუ ამ ღონისძიებებს ატარებს თვითონ უზუფრუქტუარი, მაშინ მას შეუძლია უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ მოაპოროს ნივთის ის საგნები, რომლებიც მან ამ ღონისძიებათა შედეგად მიუმატა, ან მოსთხოვოს მესაკუთრეს ამ საგნების სათანადო კომპენსაცია.

7. თუ ნორმალური სამეურნეო საქმიანობის ფარგლებში უზუფრუქტუარი გაასხვისებს ცალკეულ საგნებს, მაშინ გასხვისებულ საგნების ადგილი უნდა დაიკავოს მის მიერ შეძენილმა საგნებმა.

მუხლი 246. უზუფრუქტის შეწყვეტა

1. უზუფრუქტუარი ვალდებულია უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ დაუბრუნოს ნივთი მესაკუთრეს.

2. უზუფრუქტი ისპობა, თუ იგი საკუთრებასთან ერთად ერთი პირის ხელში აღმოჩნდება.

III. სერვიტუტები

მუხლი 247. ცნება

1. მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს, ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება, ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი). სერვიტუტის დადგენის მიმართ გამოიყენება უძრავი ნივთის შეძენისათვის გათვალისწინებული წესები. (11.05.2007 N 4744)

2. საზღაური შეიძლება განისაზღვროს პერიოდული გადასახდელის სახით.

მუხლი 248. სერვიტუტის პირობები

1. სერვიტუტი შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უფლებამოსილ პირს უქმნის თავისი მიწის ნაკვეთით სარგებლობის შელავათს.

2. სერვიტუტის განხორციელებისას უფლებამოსილი პირი უნდა გაუფრთხილდეს გამოყენებული (დატვირთული) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ინტერესებს.

მუხლი 249. ნაგებობის მოვლის ვალდებულება

თუ სერვიტუტის სათანადოდ განხორციელება მოიცავს დატვირთულ მიწის ნაკვეთზე მდებარე ნაგებობასაც, მაშინ უფლებამოსილ პირს ეკისრება ამ ნაგებობის სათანადოდ მოვლის ვალდებულება. ამავე დროს, მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ, რომ ნაგებობის მოვლის ვალდებულება დაეკისროს დატვირთული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს, თუ ამას მოითხოვს უფლებამოსილი პირის ინტერესები.

მუხლი 250. მინის ნაკვეთის გაყოფის შედეგები

თუ უფლებამოსილი პირის მინის ნაკვეთი გაიყოფა, მაშინ სერვიტუტი გაგრძელდება თითოეულ ნაკვეთზე ცალ-ცალკე. ამ დროს სერვიტუტის გამოყენება დასაშვებია მხოლოდ იმ პირობით, რომ ეს არ გააუარესებს დატვირთული მინის ნაკვეთის მესაკუთრის მდგომარეობას.

მუხლი 251. გაყოფის შედეგად სერვიტუტისაგან თავისუფალი ნაწილი

თუ დატვირთული მინის ნაკვეთი გაიყოფა და სერვიტუტი მხოლოდ ერთ ნაწილზე ვრცელდებოდა, მაშინ გაყოფის შემდეგაც მინის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელზედაც არ იყო სერვიტუტი, მისგან თავისუფალი დარჩება.

მუხლი 252. უფლებამოსილი პირის უფლებების დაცვა

თუ უფლებამოსილი პირს ხელი შეეშლება მისი უფლების განხორციელებაში, მაშინ ამის თავიდან ასაცილებლად მას იგივე უფლებები აქვს, რაც კეთილსინდისიერ მფლობელს.

მუხლი 253. პირადი სერვიტუტი

1. უძრავი ნივთი შეიძლება ამა თუ იმ პირის სასარგებლოდ სერვიტუტით დაიტვირთოს 247-ე მუხლში გათვალისწინებული პირობით. ამგვარი დატვირთვა შეიძლება იმაში მდგომარეობდეს, რომ უფლებამოსილი პირს მესაკუთრის გამორიცხვით შეუძლია შენობა ან ამ შენობის ნაწილი თავისთვის ან თავისი ოჯახისთვის გამოიყენოს ბინად.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებული ასეთი შეზღუდული პირადი სერვიტუტი სხვა პირებს არ გადაეცემა.

II. იპოთეკა

მუხლი 286. ცნება

1. უძრავი ნივთი შეიძლება ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული) მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, რომ უზრუნველყოფილ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთის რეალიზაციით ან მის საკუთრებაში გადაცემით (იპოთეკა). (29.06.2007 N5127)

2. იპოთეკა შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნეს სამომავლო ან პირობით მოთხოვნასთან დაკავშირებით, თუ იპოთეკის დადგენის მომენტისათვის შესაძლებელია ამ მოთხოვნის განსაზღვრა. (11.05.2007 N 4744)

3. ის მოთხოვნა, რომელიც უზრუნველყოფილია იპოთეკით, შეიძლება შეიცვალოს სხვა მოთხოვნით. ამისათვის საჭიროა მესაკუთრისა და კრედიტორის (იპოთეკარის) შეთანხმება და ამ შეთანხმების რეგისტრაცია რეესტრში.

მუხლი 287. საერთო იპოთეკა (29.06.2007 N5127)

თუ მოთხოვნა უზრუნველყოფილია რამდენიმე უძრავ ნივთზე არსებული იპოთეკით (საერთო იპოთეკა), საერთო მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად გამოიყენება ყოველი ნივთი. კრედიტორს შეუძლია, სურვილისამებრ, მოთხოვნა ნებისმიერი ნივთით დაიკმაყოფილოს, თუ მხარეები სხვა რამეზე არ შეთანხმებულან.

მუხლი 288. მესაკუთრის იპოთეკა

თუ მოთხოვნა, რომლის უზრუნველსაყოფადაც არსებობს იპოთეკა, არ წარმოშობილა, იგი ქარწყლდება ან გადადის უძრავი ნივთის მესაკუთრეზე, მაშინ იპოთეკაც გადადის ამ უკანასკნელზე (მესაკუთრის იპოთეკა).

მუხლი 289. იპოთეკის რეგისტრაცია

1. იპოთეკა იურიდიულ ძალას იძენს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან. რეგისტრაცია ხდება ერთ-ერთი მხარის მიერ გარიგების წარდგენის საფუძველზე, რომელიც დადებულია ამ კოდექსის 311¹ მუხლით დადგენილი წესით. გარიგებაში უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, იპოთეკარი, სავარაუდო მოვალე მესამე პირი. მხარეთა შეთანხმებით გარიგებაში შესაძლებელია აღინიშნოს აგრეთვე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის ოდენობა, სარგებელი, შესრულების ვადა და სხვა პირობები. (29.06.2007 N5127)

2. იპოთეკა შეიძლება აგრეთვე იმგვარად დადგინდეს, რომ იპოთეკიდან გამომდინარე უფლება კრედიტორისა განისაზღვროს მხოლოდ მოთხოვნის შინაარსის შესაბამისად და ამ დროს კრედიტორს მოთხოვნის არსებობის დასამტკიცებლად არ შეუძლია მიუთითოს რეგისტრაციაზე. ასეთი იპოთეკა რეესტრში შეიტანება, როგორც საგარანტიო (უზრუნველყოფის) იპოთეკა. დიდი თანხის იპოთეკები შეიძლება მხოლოდ საგარანტიო იყოს.

(2. მხარეთა შეთანხმების შემთხვევაში, კრედიტორის მოთხოვნით საჯარო რეესტრი გასცემს იპოთეკის მონმობას. იპოთეკის მონმობის გაცემა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. (29.06.2007 N5127 ამოქმედდეს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლისთანავე))

3. იპოთეკის ხელშეკრულება, რომელზედაც მხარეთა შეთანხმებით გაიცემა იპოთეკის მონმობა, უნდა დამონმდეს სანოტარო წესით. იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ნებისმიერი სამართლებრივი ქმედება, რომელიც მოითხოვს სანოტარო წესით დამონმებას, უნდა დაამონმოს იმავე ნოტარიუსმა, რომელმაც დაამონმა აღნიშნული იპოთეკის ხელშეკრულება. (29.06.2007 N5127 ამოქმედდეს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლისთანავე)

4. საერთო იპოთეკაზე გაიცემა მხოლოდ ერთი იპოთეკის მონმობა. (29.06.2007 N5127)

მუხლი 289¹. იპოთეკის მონმობა (29.06.2007 N5127 ამოქმედდეს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლისთანავე)

1. იპოთეკის მონმობა არის ფასიანი ქალაქი, რომელიც ადასტურებს მისი კანონიერი მფლობელის უფლებას:

ა) მოითხოვოს იპოთეკის ხელშეკრულებიდან გამომდინარე ვალდებულების შესრულება;

ბ) ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს იპოთეკის საგნიდან.

2. იპოთეკის მონმობა დგება ერთ ეგზემპლარად.

მუხლი 289². იპოთეკის მონმობის შინაარსი (29.06.2007 N5127 ამოქმედდეს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლისთანავე)

1. იპოთეკის მონმობა უნდა შეიცავდეს:

ა) სათაურში აღნიშვნას „იპოთეკის მონმობა“;

ბ) იპოთეკარის სახელსა და მისამართს;

გ) მოვალის სახელსა და მისამართს;

დ) უძრავი ნივთის მესაკუთრის სახელსა და მისამართს;

ე) იპოთეკით დატვირთული ქონების სარეგისტრაციო კოდს, იპოთეკის საგნის მისამართს;

ვ) აღნიშვნას იპოთეკის მონმობის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ, შესაბამისი რეკვიზიტების მითითებით;

ზ) მითითებას იმის თაობაზე, არის თუ არა იპოთეკის საგანი ან მისი ნაწილი დატვირთული სხვა იპოთეკით ან სხვა სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებით;

თ) იპოთეკის ხელშეკრულების შედგენის ადგილსა და თარიღს;

ი) უზრუნველყოფილი მოთხოვნის მოცულობას;

კ) იპოთეკის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულების შესრულების ვადას, ხოლო თუ ვალდებულება ნაწილ-ნაწილ უნდა შესრულდეს, — მისი შესრულების ვადებს;

ლ) იპოთეკის მონმობის გაცემის თარიღს.

2. იპოთეკის მონმობის ნამდვილობა დასტურდება საჯარო რეესტრის ბეჭდით.

3. ამ მუხლის პირველ და მე-2 ნაწილებში აღნიშნულ მოთხოვნათა დარღვევა იწვევს იპოთეკის მონმობის ბათილობას.

მუხლი 289^ა. იპოთეკის მონმობიდან გამომდინარე უფლების განხორციელება (29.06.2007 N5127 ამოქმედდეს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლისთანავე)

1. იპოთეკის მონმობის ფაქტობრივი მფლობელი ითვლება მის კანონიერ მფლობელად, ვიდრე სანინაალმდეგო არ დამტკიცდება.

2. იპოთეკის მონმობის არსებობისას უზრუნველყოფილი მოთხოვნა შესრულდება მხოლოდ იპოთეკის მონმობის წარდგენის შემთხვევაში. კრედიტორი ვალდებულია, საკუთარი მოთხოვნის დაკმაყოფილებისთანავე იპოთეკის მონმობა გადასცეს ვალდებულების შემსრულებელს.

3. მოთხოვნის ნაწილობრივ დაკმაყოფილებისთანავე კრედიტორი ვალდებულია, იპოთეკის მონმობაში შეიტანოს შესაბამისი აღნიშვნა.

4. იპოთეკის შესახებ გარიგების დამმონმებელი ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე თანხის დეპონირებით მოვალე თავისუფლდება კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან.

მუხლი 289^ბ. იპოთეკის მონმობაზე უფლების გადაცემა (29.06.2007 N5127 ამოქმედდეს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლისთანავე)

1. იპოთეკის მონმობაში მოცემული მოთხოვნის დათმობა ხდება იპოთეკის მონმობაზე უფლების გადაცემის სანოტარო წესით დამონმებული ხელმონერით.

2. თუ მოთხოვნის დათმობა ხდება იპოთეკის მონმობის აუქციონზე გაყიდვით, იპოთეკის მონმობაზე კეთდება აღნიშვნა „გაყიდულია აუქციონზე“ და დასტურდება სპეციალისტის სანოტარო წესით დამონმებული ხელმონერით.

3. ბათილია იპოთეკის მონმობის სხვა პირისთვის გადაცემის აკრძალვა.

4. პირი, რომლის სასარგებლოდაც მოხდა მოთხოვნის დათმობა, ვალდებულია, ამის შესახებ აცნობოს მოვალეს.

მუხლი 289⁵. იპოთეკის მონმობის ძალადაკარგულად გამოცხადება (29.06.2007 N5127 ამოქმედდეს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლისთანავე)

იპოთეკის მონმობის დაზიანების, დაკარგვის ან განადგურების შემთხვევაში იპოთეკის მონმობის მფლობელი ვალდებულია, ამის შესახებ აცნობოს საჯარო რეესტრს. ასეთ შემთხვევაში სასამართლო აცხადებს მას ძალადაკარგულად საერთო წესის საფუძველზე (გამონწვევითი წარმოება).

მუხლი 289⁶. იპოთეკის მონმობის დაგირავება (29.06.2007 N5127 ამოქმედდეს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლისთანავე)

1. იპოთეკის მონმობა შეიძლება დაგირავდეს მისი მფლობელის ან სხვა ნებისმიერი პირის სასარგებლოდ, ფასიანი ქალაქების დაგირავებისთვის დადგენილი წესით.

2. იპოთეკის მონმობის გირავნობა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

მუხლი 289⁷. იპოთეკის მონმობის გაუქმება (29.06.2007 N5127 ამოქმედდეს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის ძალაში შესვლისთანავე)

1. იპოთეკის მონმობა უქმდება:

ა) იპოთეკის მონმობიდან გამომდინარე მოთხოვნის დაკმაყოფილების შემთხვევაში;

ბ) უძრავი ნივთის მესაკუთრისათვის იპოთეკის მონმობის ნებაყოფლობით გადაცემის შემთხვევაში.

2. იპოთეკის მონმობის გაუქმება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში.

მუხლი 289⁸. იპოთეკის მონმობის უპირატესობა საჯარო რეესტრის ჩანაწერთან (29.06.2007 N5127)

იპოთეკის მონმობასა და საჯარო რეესტრის ჩანაწერს შორის

განსხვავების შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება იპოთეკის მონ-
ობას.

**მუხლი 290. უძრავი ნივთის იპოთეკით რამდენჯერმე
დატვირთვა (29.06.2007 N5127)**

ერთი უძრავი ნივთი შეიძლება რამდენჯერმე დაიტვირთოს იპო-
თეკით. რიგითობა განისაზღვრება იპოთეკის შესახებ განცხადე-
ბის რეგისტრაციის თარიღის მიხედვით.

**მუხლი 291. იმ უძრავი ნივთის მესაკუთრის უფლება, რომე-
ლიც არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვ-
ნის პირადი მოვალე (29.06.2007 N5127)**

1. თუ უძრავი ნივთის მესაკუთრე იმავდროულად არ არის იპო-
თეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, მას მაინც
შეუძლია იპოთეკარს ნაუყენოს ის შესაგებელი, რომლის უფლებაც
მხოლოდ პირად მოვალეს აქვს, მათ შორის, შესაგებლები ფულად
ვალდებულებათა გაქვითვისა და მოთხოვნის გასაჩივრების გამო.

2. თუ მოთხოვნის შესრულების ვადა დამოკიდებულია სა-
მართლებრივი ურთიერთობის მოშლის შეტყობინებაზე, მოშლა მხო-
ლოდ იმ შემთხვევაში ჩაითვლება ნამდვილად, როდესაც ამის
შესახებ მესაკუთრე განუცხადებს კრედიტორს ან კრედიტორი —
მესაკუთრეს.

**მუხლი 292. მესაკუთრის უფლება კრედიტორის დაკმაყოფი-
ლებისას**

1. უძრავი ნივთის მესაკუთრე უფლებამოსილია დააკმაყოფი-
ლოს კრედიტორი, როცა მოთხოვნის შესრულების ვადა უკვე დად-
გა, ან როცა პირადი მოვალე უფლებამოსილია შეასრულოს შესა-
ბამისი მოქმედება.

2. თუ მესაკუთრე არ არის პირადი მოვალე, მოთხოვნა გადა-
დის მასზე მაშინ, როცა მესაკუთრე კრედიტორს დააკმაყოფილებს.

3. ამოღებულია (11.05.2007 N 4744)

**მუხლი 293. იპოთეკის გავრცელება უძრავი ნივთის ნაყოფზე
(29.06.2007 N5127)**

იპოთეკა არ ვრცელდება უძრავი ნივთის ნაყოფზე, თუ მხარე-
თა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

**მუხლი 294. იპოთეკით დატვირთული ნივთის შოვნის
მოვალეობა (29.06.2007 N5127)**

1. მესაკუთრე ვალდებულია, ისე განახორციელოს ნივთის
შოვნა-პატრონობა, რომ იპოთეკის მიზანს არ შეექმნას საფრთხე.

საფრთხის შემთხვევაში კრედიტორს შეუძლია, მესაკუთრეს განუსაზღვროს შესაბამისი ვადა ამ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად. თუ იპოთეკით დატვირთულ ნივთს ფლობს კრედიტორი, ნივთის მოვლა-პატრონობის მოვალეობა მასვე ეკისრება.

2. თუ ნივთი დაზღვეულია, მზღვეველს სადაზღვევო თანხის გადახდა დამზღვევისათვის ვითარების გაუარესების შემდეგ მხოლოდ მაშინ შეუძლია, როდესაც ზიანის მიყენების ფაქტის შესახებ კრედიტორს უკვე ეცნობა. კრედიტორს შეუძლია წინ აღუდგეს თანხის გადახდას, თუ იგი შიშობს, რომ თანხა არ იქნება გამოყენებული ნივთის აღსადგენად.

3. თუ ირკვევა, რომ მესაკუთრე ვერ ასრულებს ნივთის მოვლის მოვალეობას, კრედიტორს უფლება აქვს, მოითხოვოს მისთვის ნივთის სამართავად გადაცემა. გადანყვეტილებას ასეთი მოთხოვნის შესახებ იღებს სასამართლო.

4. თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული, შეთანხმება, რომლითაც მესაკუთრე კრედიტორის წინაშე იღებს ვალდებულებას, არ გაასხვისოს, არ ისარგებლოს ან სხვანაირად არ დატვირთოს უძრავი ნივთი, ბათილია. ასეთი გარიგებების ნამდვილობა მესამე პირთათვის არ შეიძლება დამოკიდებული იყოს კრედიტორების თანხმობაზე.

მუხლი 295. იპოთეკისა და მის საფუძვლად არსებული მოთხოვნის გადაცემა სხვა პირისთვის (29.06.2007 N5127)

იპოთეკა და მის საფუძვლად არსებული მოთხოვნა მხოლოდ ერთდროულად და ერთობლივად შეიძლება იქნეს სხვა პირისათვის გადაცემული. მოთხოვნის გადაცემასთან ერთად ახალ კრედიტორზე გადადის იპოთეკაც. მოთხოვნის გადაცემა მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ნამდვილად, როდესაც წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება იპოთეკის დადგენის შესახებ ან იპოთეკის მონაგობა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) გადაეცემა ახალ კრედიტორს (ამ კოდექსის 289^ე მუხლით გათვალისწინებული მოთხოვნების დაცვით). მოთხოვნის გადაცემა რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც გაცემულია იპოთეკის მონაგობა.

მუხლი 296. მოვალის ვალდებულება ახალი კრედიტორის წინაშე

თუ ახალ კრედიტორზე მოთხოვნის გადასვლის შემდეგ მოვალე უხდის ძველ კრედიტორს, ეს გადახდა არ ათავისუფლებს მას ახალი კრედიტორის წინაშე ვალდებულებისაგან მაშინაც, როცა მან გადასვლის შესახებ არაფერი იცოდა.

**მუხლი 297. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრე-
ზუმცია ახალ კრედიტორზე იპოთეკისა და მოთ-
ხოვნის გადასვლისას**

იპოთეკა და მოთხოვნა ისევე გადადის ახალ კრედიტორზე, როგორც იყო ძველი კრედიტორის ხელში. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემი, კრედიტორის ინტერესებიდან გამომდინარე, მიიჩნევა სწორად. ამ შემთხვევაში მოვალეს არ შეუძლია მიუთითოს, რომ მოთხოვნა არ არსებობს. ეს ნესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალმა კრედიტორმა იცოდა რეესტრის უსწორო ჩანაწერის შესახებ.

მუხლი 298. მესამე პირის უფლებები

1. ამოღებულია (11.05.2007 N 4744)

2. თუ პირადი მოვალე დააკმაყოფილებს კრედიტორს, იპოთეკა მასზე გადადის იმ ფარგლებში, რა ფარგლებშიც მას შეუძლია მესაკუთრისაგან ანაზღაურების მოთხოვნა. (29.06.2007 N5 127)

მუხლი 299. კრედიტორის უარი მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე

1. თუ მესაკუთრე არ არის პირადი მოვალე და კრედიტორი უარს ამბობს მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე, მესაკუთრე ხდება იპოთეკარი. უარს იურიდიული ძალა აქვს მაშინ, როდესაც იგი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში. (29.06.2007 N5 127)

2. თუ კრედიტორი უარს ამბობს იპოთეკაზე, მაგრამ არა მოთხოვნაზე, მაშინ პირადი მოვალე მაინც თავისუფალი იქნება, თუ მას თავის მხრივ იპოთეკიდან ანაზღაურების მიღება შეეძლო.

3. თუ მესაკუთრეს აქვს შეცილების უფლება, რომლითაც გამოირიცხება იპოთეკის ხანგრძლივად გამოყენება, მაშინ მას შეუძლია კრედიტორს მოსთხოვოს უარი თქვას იპოთეკაზე.

**მუხლი 300. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გადასვლა კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში
(29.06.2007 N5 127)**

1. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი ამ კოდექსით გათვალისწინებულ საფუძველზე შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ ეს პირდაპირ არის გათვალისწინებული იპოთეკის ხელშეკრულებით.

2. თუ მოვალე გააჭიანურებს იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი შეიძლება გადავიდეს კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში, თუ კრედიტორი და მოვალე ამის თაობაზე ერთობლივი განცხადებით მიმართავენ საჯარო რეესტრს.

3. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლისას მოთხოვნა დაკმაყოფილებულად ითვლება იმ შემთხვევაშიც, როდესაც იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ღირებულება მთლიანად არ ფარავს ამ მოთხოვნის ოდენობას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

მუხლი 301. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნა (29.06.2007 N5127)

1. თუ მოვალე არ დააკმაყოფილებს მოთხოვნას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც არის იპოთეკა, იპოთეკარი უფლებამოსილია, მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია, თუ იპოთეკის ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

2. რეალიზაცია ხორციელდება ამ თავში მოცემული წესებისა და „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. ამ თავის ნორმები გამოიყენება, როგორც სპეციალური ნორმები.

3. მხარეები შეიძლება შეთანხმდნენ აუქციონის ჩატარების სხვა წესზე მხოლოდ ამ კოდექსის 302-ე მუხლის მე-6 ნაწილით, 306^ა—306^ბ მუხლებით, 306^ვ მუხლის პირველი ნაწილითა და 307-ე მუხლის მე-2 ნაწილით დადგენილი მოთხოვნების გათვალისწინებით.

მუხლი 302. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაცია (29.06.2007 N5127)

1. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის გაყიდვა ხდება აუქციონზე კრედიტორისა და მესაკუთრის წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე, რომლებიც აუქციონის ჩატარების მიზნით ნიშნავენ სპეციალისტს, მისივე თანხმობით. შეთანხმებით განისაზღვრება სპეციალისტის ანაზღაურება.

2. ყოველი დათქმა, რომელიც მესამე პირებს მათი თანხმობის გარეშე აკისრებს ვალდებულებებს, ბათილია, რაც არ იწვევს აუქციონის შესახებ შეთანხმების ბათილობას.

3. კრედიტორისა და მესაკუთრის შეთანხმებით შეიძლება დადგინდეს აუქციონისაგან განსხვავებული რეალიზაციის ფორმა.

4. თუ კრედიტორი და მესაკუთრე ვერ შეთანხმდებიან აუქციონის ჩატარებაზე ან უძრავი ნივთის რეალიზაციის სხვა ფორმაზე, სასამართლო კრედიტორის განცხადების საფუძველზე წყვეტს უძრავი ნივთის აუქციონზე იძულებით გაყიდვის საკითხს. სასამართლოს გადაწყვეტილებას უძრავი ნივთის აუქციონზე იძუ-

ლებით გაყიდვის შესახებ აღასრულებს აღმასრულებელი. (15.07.2008 N 219 ამოქმედდეს 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან)

5. სპეციალისტი შეიძლება იყოს ნებისმიერი ქმედუნარიანი პირი, მათ შორის, კრედიტორი, მოვალე ან მესაკუთრე.

6. სპეციალისტი (აღმასრულებელი) ვალდებულია, აუქციონის შესახებ შეატყობინოს საჯარო რეესტრში შეყვანილ უფლებამოსილ პირებს. (15.07.2008 N 219 ამოქმედდეს 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან)

მუხლი 303. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ნაყოფი (29.06.2007 N5127)

უძრავ ნივთზე აუქციონის გამოცხადებიდან ან სასამართლოს გადანყვეტილების მიღებიდან მესაკუთრე კარგავს უფლებას, დაიტოვოს ნივთის ნაყოფი.

მუხლი 304. აუქციონის თავიდან აცილება (29.06.2007 N5127)

1. მესაკუთრეს ან ნებისმიერ პირს მესაკუთრესთან შეთანხმებით ან/და მესამე პირს, რომლის უფლებაც შეიძლება შეილახოს აუქციონის შედეგად, უფლება აქვს, აუქციონის ჩატარებამდე მოთხოვნის დაკმაყოფილებით თავიდან აიცილოს აუქციონი.

2. მესამე პირის უფლების შელახვის ფაქტს ადგენს სასამართლო.

მუხლი 305. კრედიტორის, მოვალისა და მესაკუთრის მონაწილეობა აუქციონში

კრედიტორი, მოვალე და მესაკუთრე უფლებამოსილი არიან თვითონაც მიიღონ მონაწილეობა აუქციონში, რომლის დროსაც მოვალემ და კრედიტორმა ისეთი უზრუნველყოფა უნდა წარმოადგინონ, რომელსაც ექსპერტი ჯეროვნად მიიჩნევს.

მუხლი 306. განცხადება იძულებითი აუქციონის ჩატარების შესახებ (15.07.2008 N 219 ამოქმედდეს 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან)

სააღსრულებო ფურცლის ან ხელშეკრულების საფუძველზე იძულებითი აუქციონის ჩატარების შესახებ განცხადება სპეციალისტთან (აღმასრულებელთან) შეიძლება შეიტანოს როგორც ერთმა, ისე რამდენიმე კრედიტორმა. განცხადებაში აღნიშნული უნდა იყოს იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი, მესაკუთრე, მოვალე, მოთხოვნა და სააღსრულებო ფურცელი ან ხელშეკრულება.)

მუხლი 306'. აუქციონის გაუქმება ან შეწყვეტა (29.06.2007 N5127)

1. აუქციონი უქმდება, თუ აუქციონის შესახებ განცხადების შემტანი კრედიტორი უკან გაიტანს მას.

2. აუქციონი წყდება, თუ აუქციონის ჩატარებამდე მოვალე ან მესამე პირი, რომელიც უფლებამოსილია, დააკმაყოფილოს კრედიტორი, გადაიხდის მის დასაკმაყოფილებლად და ყველა სხვა ხარჯის დასაფარავად საჭირო თანხას.

მუხლი 306². აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის დადგენა (15.07.2008 N 219 ამოქმედდეს 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან)

1. აუქციონის ჩატარების დროსა და ადგილს ადგენს სპეციალისტი (აღმასრულებელი), რის შესახებაც იგი აუქციონის ჩატარებამდე არანაკლებ 7 დღით ადრე აქვეყნებს განცხადებას, რომელშიც აღნიშნული უნდა იყოს:

- ა) უძრავი ნივთის მესაკუთრის სახელი და მისამართი;
- ბ) სპეციალისტის (აღმასრულებლის) სახელი და მისამართი;
- გ) აუქციონის ჩატარების დრო და ადგილი;
- დ) უძრავი ნივთის სანყისი ფასი;
- ე) უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობა და მოკლე აღწერა;
- ვ) განცხადება იმის შესახებ, რომ ყველა სხვა პირი, რომელსაც უფლებები აქვს უძრავ ნივთზე, ვალდებულია, ამ უფლებათა დამადასტურებელი მტკიცებულებანი წარადგინოს აუქციონის დაწყებამდე;
- ზ) აუქციონის პირობები.

2. აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ განცხადება ქვეყნდება საჯაროდ, მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით. თუ აუქციონს ატარებს აღმასრულებელი, განცხადება ასევე განთავსდება სასამართლოს დაფაზე.

3. სპეციალისტი (აღმასრულებელი) აუქციონის ჩატარების დროისა და ადგილის შესახებ მხარეებს აცნობებს საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით.)

მუხლი 306³. აუქციონის ჩატარების წესები (15.07.2008 N 219 ამოქმედდეს 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან)

1. აუქციონს ატარებს სპეციალისტი (აღმასრულებელი). იგი აუქციონს გახსნილად აცხადებს და სთავაზობს სანყის ფასს.

2. სპეციალისტი (აღმასრულებელი) აუქციონის ჩატარებამდე ადგენს, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებებიდან რომელი სარგებლობს უპირატესი უფლებით იმ კრედიტორის პრეტენზიასთან შედარებით, რომლისთვისაც ხორციელდება აღსრულება.

3. აუქციონზე სპეციალისტი (აღმასრულებელი) აცხადებს:

ა) რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უპირატესი უფლებები იმ კრედიტორის მოთხოვნასთან შედარებით, რომ-

ლისთვისაც ხორციელდება აღსრულება, ძალაში რჩება და გადახდით არ დაკმაყოფილდება;

ბ) თუ რა ღირებულება აქვს გარდამავალ უფლებებს (კრედიტორის მოთხოვნასთან შედარებით უპირატეს უფლებებს ან უფლებებს, რომლებიც გადაჰყვება უძრავ ნივთს აუქციონის წესით მისი რეალიზაციის შემდეგ);

გ) რომ აუქციონზე შემოთავაზებულ ფასებს უნდა გამოაკლდეს გარდამავალ უფლებათა ფასი, ხოლო დანარჩენი გადახდილი უნდა იქნეს ნაღდი ფულით.

4. სპეციალისტი (აღმასრულებელი) მონაწილე მხარეებს აუქციონის პროცესის დაწყებამდე განუმარტავს აუქციონის პირობებს.)

მუხლი 306⁴. აუქციონის ჩატარება (29.06.2007 N5127)

1. აუქციონი ტარდება კრედიტორის მიერ სპეციალისტთან (აღმასრულებელთან) განცხადების შეტანიდან ერთი თვის ვადაში. (15.07.2008 N 219 ამოქმედდეს 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან)

2. უძრავი ნივთის საწყისი ფასი განისაზღვრება პროცესის ხარჯების, აღსრულების ხარჯებისა (აღსრულების საფასური) და კრედიტორის მოთხოვნის ჯამური ოდენობით. აუქციონი გრძელდება მანამ, სანამ სხვა შემოთავაზება არ მოხდება. სპეციალისტმა (აღმასრულებელმა) უნდა გამოაცხადოს ფასის ბოლო შემოთავაზება და აუქციონის დასასრული. (15.07.2008 N 219 ამოქმედდეს 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან)

3. ფასის ბოლო შემოთავაზება უნდა გამოცხადდეს სამჯერ და ხმამაღლა.

4. აუქციონში მონაწილეობის ყველა მსურველმა უნდა წარადგინოს საბანკო გარანტია, რომელიც უზრუნველყოფს მონაწილის მიერ თანხის სრულად დაფარვას აუქციონში გამარჯვების შემთხვევაში. საბანკო გარანტიის ოდენობა შეადგენს უძრავი ნივთის საწყისი ფასის ერთ მეათედს. საბანკო გარანტიის პირველადი ბენეფიციარი არის კრედიტორი.

მუხლი 306⁵. აუქციონზე შექენილ ქონებაზე საკუთრების უფლების წარმოშობა (29.06.2007 N5127)

1. აუქციონზე ქონების შემძენს გადაეცემა სპეციალისტის (აღმასრულებლის) შესაბამისი განკარგულება, რომელშიც აღნიშნული უნდა იყოს შექენილი ქონება, აუქციონზე ქონების შემძენი, ფასი და აუქციონის პირობები. აუქციონთან დაკავშირებულ განკარგულებებზე სპეციალისტის ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმება სავალდებულოა. (15.07.2008 N 219 ამოქმედდეს 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან)

2. აუქციონზე ქონების შემძენს ევალება, გადასახდელი თანხა ერთი კვირის განმავლობაში შეიტანოს სპეციალისტის (საალსრულებო ბიუროს) სადემოზიტო ანგარიშზე. თუ აუქციონს ატარებს სპეციალისტი, იპოთეკის ხელშეკრულების მხარეთა შეთანხმებით შეიძლება დადგინდეს თანხის გადახდის სხვა წესი, რაც წინასწარ უნდა განისაზღვროს აუქციონის პირობებში.

3. განკარგულება ცხადდება აუქციონზე.

4. განკარგულება ძალაშია მისი გამოცხადებისთანავე. განკარგულების ძალაში შესვლის შემდეგ აუქციონზე ქონების შემძენს საკუთრების უფლება წარმოეშობა მხოლოდ ფასის სრულად გადახდის შემდეგ.

5. საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა ის იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლებითაც დატვირთული იყო უძრავი ნივთი და რომლებიც რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმხორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ. ადრე რეგისტრირებული უფლებები ნივთზე უცვლელი რჩება.

6. აუქციონზე გაყიდული უძრავი ნივთის ახალი მესაკუთრე იკავებს ძველი მესაკუთრის ადგილს და ხდება საკუთრების გადასვლის მომენტიდან ამ ნივთთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობის მონაწილე.

7. იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის ახალ მესაკუთრეზე გადასვლის მომენტიდან ძველი მესაკუთრე კარგავს ყოველგვარ უფლებას ამ ნივთზე.

მუხლი 306⁶. აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების გადაცემის გაუქმება (15.07.2008 N 219 ამოქმედდეს 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან)

თუ სპეციალისტი (აღმასრულებელი) აუქციონის პირობებით განსაზღვრულ ვადაში მის მიერ მითითებულ სადემოზიტო ანგარიშზე არ მიიღებს აუქციონზე ქონების შემძენის მიერ გადასახდელ თანხას, სპეციალისტი (აღმასრულებელი) აუქმებს განკარგულებას აუქციონზე შეძენილ ქონებაზე უფლების გადაცემის შესახებ და ატარებს ხელახალ აუქციონს, რაც არ ჩაითვლება განმეორებით აუქციონად.

მუხლი 307. მეორე აუქციონი (29.06.2007 N 5127)

1. თუ პირველი აუქციონის დროს არ მოხდება შესაბამისი შემოთავაზება, სპეციალისტი (აღმასრულებელი) 10 დღის ვადაში ნიშნავს მეორე აუქციონს. (15.07.2008 N 219 ამოქმედდეს 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან)

2. მეორე აუქციონი უნდა გამოცხადდეს იმავე ფორმით, რა ფორ-

მითაც გამოცხადდა პირველი აუქციონი. ამასთანავე, უნდა მიეთითოს, რომ აუქციონი ტარდება მეორედ.

3. მეორე აუქციონის ჩატარების დროს უძრავი ნივთის სანყისი ფასი უნდა იყოს პირველ აუქციონზე შემოთავაზებული სანყისი ფასის ნახევარი ან კრედიტორის ნერილობითი თანხმობის შემთხვევაში — უფრო მცირე თანხა.

4. თუ აღმასრულებლის მიერ ჩატარებულ მეორე აუქციონზე არ მოხდა იპოთეკის საგნის რეალიზაცია, კრედიტორს ნივთი საკუთრებაში გადაეცემა „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. (15.07.2008 N 219 ამოქმედდეს 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან)

5. თუ სპეციალისტის მიერ ჩატარებულ მეორე აუქციონზე იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი ვერ გაიყიდა, კრედიტორისა და მოვალის (უძრავი ნივთის მესაკუთრის) შეთანხმებით შესაძლებელია მოთხოვნა დაკმაყოფილდეს კრედიტორისათვის უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემით. ამ შემთხვევაში საპროცესო და აღსრულების ხარჯების დაფარვა დაეკისრება კრედიტორს. (15.07.2008 N 219 ამოქმედდეს 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან)

6. ამ მუხლის მე-5 ნაწილით გათვალისწინებული შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში სპეციალისტი ატარებს მესამე აუქციონს ამ მუხლის პირველი ნაწილით დადგენილ ვადაში. მესამე აუქციონზე უძრავი ნივთის გაყიდვის წესს განსაზღვრავს სპეციალისტი. მესამე აუქციონი ისე უნდა იყოს ორგანიზებული, რომ უძრავი ნივთი გაიყიდოს. (15.07.2008 N 219 ამოქმედდეს 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან)

მუხლი 308. საპროცესო და აღსრულების ხარჯების (აღსრულების საფასური) დაფარვა (15.07.2008 N 219 ამოქმედდეს 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან)

იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის რეალიზაციის შემდეგად მიღებული შემოსავლიდან მოთხოვნები უნდა დაიფაროს შემდეგი რიგითობით: საპროცესო ხარჯები, აღსრულების ხარჯები (აღსრულების საფასური), აღსრულების უფლების მქონე კრედიტორის მოთხოვნა სრული ოდენობით. თუ ამონაგები თანხით სრულად არ იფარება საპროცესო და აღსრულების ხარჯები (აღსრულების საფასური), განსხვავების გადახდის ვალდებულება ეკისრება კრედიტორს.)

მუხლი 309. პასუხისმგებლობა აუქციონის არაჯეროვნად ჩატარების გამო (15.07.2008 N 219 ამოქმედდეს 2008 წლის 1 ოქტომბრიდან)

თუ სპეციალისტი ვერ ასრულებს აუქციონის ჩატარებასთან დაკავშირებით მისთვის დაკისრებულ მოვალეობებს, იგი წარ-

მომზადებული ზიანისათვის პასუხს აგებს მონაწილეების წინაშე. თუ აუქციონს ატარებს აღმასრულებელი, იგი სახელმწიფოსთან ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს წარმომოპობილი ზიანისათვის.)

**მუხლი 310. ნიეთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი)
(29.06.2007 N5127)**

1. იძულებითი აღსრულებისათვის უფლებამოსილი იპოთეკარის განცხადების საფუძველზე სასამართლოს შეუძლია აუქციონზე იძულებითი გასხვისების ნაცვლად დაადგინოს ნიეთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი). ასეთ შემთხვევაში სასამართლო მართვის ფუნქციას გადასცემს მმართველს, რომელიც შეიძლება იყოს იპოთეკარიც.

2. გადანყვეტილების მიღებამდე სასამართლომ უნდა მოუსმინოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ პირებს, რომელთა უფლებებიც შეიძლება შეილახოს იძულებითი მართვით.

3. მმართველი იღებს ნიეთისაგან ნაყოფს და განაწილებს გეგმის საფუძველზე, რომელსაც ადგენს თვითონ და ამტკიცებს სასამართლო, ანაწილებს მას წლის ბოლოს ყველა დანახარჯის გამოკლებით, რომელთაც მიეკუთვნება მართვის ხარჯებიც.

4. იძულებითი მართვა უნდა გაუქმდეს, როდესაც კრედიტორი დაკმაყოფილებულია ან ამკარაა, რომ მართვის გზით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდება.

**მუხლი 310. ნიეთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი)
(29.06.2007 N5127)**

1. იძულებითი აღსრულებისათვის უფლებამოსილი იპოთეკარის განცხადების საფუძველზე სასამართლოს შეუძლია აუქციონზე იძულებითი გასხვისების ნაცვლად დაადგინოს ნიეთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი). ასეთ შემთხვევაში სასამართლო მართვის ფუნქციას გადასცემს მმართველს, რომელიც შეიძლება იყოს იპოთეკარიც.

2. გადანყვეტილების მიღებამდე სასამართლომ უნდა მოუსმინოს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ პირებს, რომელთა უფლებებიც შეიძლება შეილახოს იძულებითი მართვით.

3. მმართველი იღებს ნიეთისაგან ნაყოფს და განაწილებს გეგმის საფუძველზე, რომელსაც ადგენს თვითონ და ამტკიცებს სასამართლო, ანაწილებს მას წლის ბოლოს ყველა დანახარჯის გამოკლებით, რომელთაც მიეკუთვნება მართვის ხარჯებიც.

4. იძულებითი მართვა უნდა გაუქმდეს, როდესაც კრედიტორი დაკმაყოფილებულია ან ამკარაა, რომ მართვის გზით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდება.

მუხლი 323. უძრავი ნივთის გასხვისების წესი

ხელშეკრულება, რომლითაც ერთი მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, მოითხოვს წერილობით ფორმას. (8.12.2006 N 3879 ამოქმედდეს 2007 წლის 15 მარტიდან)

ქარი პირველი

სახელშეკრულებო სამართალი

ნაწილი მეორე

თავი პირველი

ნასყიდობა. გაცვლა

1. ზოგადი დებულებანი

მუხლი 479. უძრავი ნივთის გამყიდვის ხარჯები

მინის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ნივთის გამყიდველს ეკისრება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და ამისათვის აუცილებელი საბუთების წარდგენის ხარჯები, თუ მხარეთა შეთანხმების საფუძველზე ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. (8.12.2006 N 3879 ამოქმედდეს 2007 წლის 15 მარტიდან)

მუხლი 481. მინის ნაკვეთის გამყიდველის ვალდებულებანი

1. მინის ნაკვეთის გამყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ამ ნაკვეთის ათვისებისა და მსგავსი ღონისძიებების გატარებისათვის ხელშეკრულების დადებამდე განუული ხარჯები, მიუხედავად გადახდის ვალდებულების წარმოშობის მომენტისა.

2. ამოღებულია (11.05.2007 N 4744)

მუხლი 583. მინის იჯარა ინვენტართან ერთად

1. თუ მინის ნაკვეთი იჯარით გაიცემა ინვენტართან ერთად, მაშინ მოიჯარე პასუხს აგებს ინვენტარის ყოველი ნაწილის მოვლა-პატრონობისათვის.

2. მეიჯარე ვალდებულია გამოცვალოს ინვენტარის ის ნაწილები, რომლებიც გამოუსადეგარი გახდა მოიჯარისაგან დამოუკიდებელი მიზეზების გამო. მოიჯარე მოვალეა შეაესოს ინვენტარს მიკუთვნებული პირუტყვის დანაკარგი, მიუხედავად მეურნეობის სწორი გაძლოლისა.

3. მოიჯარემ ინვენტარი ისეთ მდგომარეობაში უნდა იქონიოს და იჯარის დროის განმავლობაში იმ მოცულობით შეავსოს, რომელიც შეესაბამება მონესრიგებულ მეურნეობას. მის მიერ შეძენილი ცალკეული ინვენტარი საერთო ინვენტართან შეერთებით მეიჯარის საკუთრებად იქცევა.

მუხლი 584. ინვენტარის შემთხვევით დალუპვის რისკი

1. თუ მიწის ნაკვეთის მოიჯარე ინვენტარს მიიღებს შეფასებით და იკისრებს ვალდებულებას, იჯარის ხელშეკრულების დამთავრებისას შეფასებითვე დააბრუნოს უკან, მაშინ მას ეკისრება შემთხვევით დალუპვისა და გაფუჭების რისკი. მეურნეობის სწორი გაძლოლის ფარგლებში მას შეუძლია ინვენტარის ცალკეული ნაწილების განკარგვა.

2. იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლისას მოიჯარემ უნდა დაუბრუნოს მეიჯარეს ინვენტარი. მეიჯარეს შეუძლია უარი თქვას მოიჯარის მიერ შეძენილი ინვენტარის მიღებაზე, თუ იგი მიწის ნაკვეთზე სწორი მეურნეობის გაძლოლისათვის ზედმეტია ან შეტად ძვირია; უარის თქმასთან ერთად მიუღებელ ინვენტარზე საკუთრების უფლება გადადის მოიჯარეზე. თუკი არსებობს სხვაობა მიღებული და დაბრუნებული ინვენტარის შეფასებებს შორის, ეს სხვაობა ფულით უნდა ანაზღაურდეს. შეფასებას საფუძვლად უნდა დაედოს ის ფასები, რომლებიც მოქმედებდა იჯარის ხელშეკრულების დასრულების მომენტისათვის.

მუხლი 586. გირავნობის უფლება ინვენტარზე

1. მიწის ნაკვეთის მოიჯარეს აქვს გირავნობის უფლება მის მფლობელობაში არსებულ ინვენტარზე მეიჯარის მიმართ ნაყენებული იმ მოთხოვნებისათვის, რომლებიც შეეხება იჯარით მიღებულ ინვენტარს.

2. მეიჯარეს შეუძლია თავიდან აიცილოს მოიჯარის უფლება გირავნობაზე, თუ წარადგენს უზრუნველყოფის სხვა საშუალებას. მას შეუძლია ინვენტარის ყოველი ნაწილი დაიხსნას გირავნობის უფლებისაგან იმით, რომ შესთავაზოს ამ ნაწილების ღირებულების შესაბამისი უზრუნველყოფის საშუალება.

მუხლი 589. იჯარის უვადო ხელშეკრულების მოშლა

1. თუ მიწის ნაკვეთის ან უფლების იჯარისას არ არის განსაზღვრული იჯარის ვადა, მაშინ ხელშეკრულების მოშლა დასაშვებია მხოლოდ საიჯარო წლის ბოლოსათვის; იგი შეიძლება მოიშალოს საიჯარო წლის დამთავრებიდან არა უგვიანეს ერთი თვისა.

2. ეს წესები გამოიყენება მაშინაც, როცა საიჯარო ურთიერთობა შეიძლება მოიძალოს კანონით დადგენილ ვადაზე ადრე.

თავი მეექვსე

სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარა

მუხლი 592. ცნება

1. სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულებით მიწის ნაკვეთი სასოფლო-სამეურნეო მიწით გადაეცემა სამეურნეო გამოყენებისათვის განკუთვნილ საცხოვრებელ ან სამეურნეო ნაგებობებთან (საწარმოსთან) ერთად ან ასეთი ნაგებობის გარეშე.

2. სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარაზე ვერცელდება იჯარის წესები, თუ სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარისათვის სხვა რამ არ არის დადგენილი.

მუხლი 593. ხელშეკრულების ფორმა

სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება უნდა დაიდოს წერილობით. თუ ეს ფორმა არ არის დაცული, მაშინ იჯარაუდება, რომ ხელშეკრულება დადებულია განუსაზღვრელი ვადით.

მუხლი 594. საიჯარო ქონების ნუსხა

მხარეებმა საიჯარო ურთიერთობის დაწყებისას ერთობლივად უნდა შეადგინონ საიჯარო ქონების ნუსხა, რომელშიც აღინიშნება მისი ოდენობა და მდგომარეობა იჯარით გადაცემის მომენტისათვის. იგივე წესი გამოიყენება საიჯარო ურთიერთობის დამთავრებისას. ნუსხას ხელს უნდა აწერდეს ორივე მხარე და მიითებულ უნდა იქნეს მისი შედგენის თარიღი.

მუხლი 595. საიჯარო ქონების მდგომარეობა. მისი რემონტი

მეიჯარემ საიჯარო ქონება მოიჯარეს უნდა გადასცეს ხელშეკრულებით გათვალისწინებული გამოყენებისათვის ვარგის მდგომარეობაში და შეინარჩუნოს იგი ამ მდგომარეობაში იჯარის მთელი ვადის მანძილზე. მოიჯარემ საკუთარი ხარჯებით უნდა განახორციელოს ქონების მიმდინარე რემონტი, შეაკეთოს საცხოვრებელი და სამეურნეო შენობები, გზები, თხრილები, მილები, ლობეები. იგი ვალდებულია იჯარით აღებული ქონება გამოიყენოს სამეურნეო დანიშნულებით.

მუხლი 596. გირავნობის უფლება ნაყოფზე

მეიჯარეს საიჯარო ურთიერთობებიდან გამომდინარე თავისი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად აქვს გირავნობის უფლება

მოიჯარის მიერ შემატებული ნივთებსა და საიჯარო ქონებიდან მიღებულ შემოსავალზე (ნაყოფზე).

მუხლი 597. საიჯარო ქირის შემცირების მოთხოვნა

თუ საიჯარო მიწაზე სტიქიური უბედურებების ან სხვა ფორს-მაჟორული გარემოებების შედეგად მოიჯარეს მოსავლის ნახევარზე მეტი გაუნადგურდა, მას უფლება აქვს მოითხოვოს საიჯარო ქირის, ხოლო მიწის მესაკუთრეს - მიწის გადასახდის შესაბამისი პროპორციით შემცირება. საიჯარო ქირის და მიწის გადასახადის შემცირების მოთხოვნის უფლება მოიჯარესა და მესაკუთრეს აქვთ მხოლოდ მოსავლის აღებაზე, ზარალის ოდენობისა და მიზეზების შესახებ დადგენილი წესით გაფორმებული აქტის საფუძველზე.

მუხლი 598. აუცილებელი კაპიტალური ხარჯების ანაზღაურების მოვალეობა

მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს აუნაზღაუროს საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონების მდგომარეობის (მათ შორის მიწის) გაუმჯობესებისათვის განეული კაპიტალური ხარჯები. (14.02.2002 N 1282)

მუხლი 599. მეიჯარის თანხმობით განეული ხარჯების ანაზღაურება

598-ე მუხლში მითითებულს გარდა, სხვა საჭირო ხარჯები, რომლებზედაც მეიჯარემ თანხმობა განაცხადა, მან უნდა აუნაზღაუროს მოიჯარეს საიჯარო ურთიერთობის დამთავრებისას.

მუხლი 600. აულებელი მოსავლის ანაზღაურება

თუ საიჯარო ურთიერთობა წყდება საიჯარო წლის განმავლობაში, მაშინ მეიჯარემ უნდა აუნაზღაუროს მოიჯარეს მეურნეობის სათანადოდ წარმოების წესების თანახმად ჯერ კიდევ აულებელი, მაგრამ იჯარის მიმდინარე წლის ბოლომდე ასაღები მოსავლის ღირებულება.

მუხლი 601. მოიჯარის მოვალეობა ახალი მოიჯარის წინაშე

1. სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ მოიჯარემ თავის შემცვლელ მოიჯარეს უნდა დაუტოვოს ნაგებობა სათანადო მდგომარეობაში, ხოლო მონყობილობა და სასოფლო-სამეურნეო პროდუქცია - იმ ოდენობით, რომელიც აუცილებელია მეურნეობის გასაგრძელებლად მომავალი წლის მოსავლის აღებამდე. 2. თუ მოიჯარე ვალდებულია პროდუქცია დატოვოს მეტი ოდენობით ან უკეთესი ხარისხისა, ვიდრე მან იჯარის

დანყებისას მიიღო, მას შეუძლია მეიჯარეს მოსთხოვოს ღირებულების ანაზღაურება.

მუხლი 602. საიჯარო ქონების დაბრუნების მოვალეობა

მოიჯარე ვალდებულია საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდეგ იჯარით აღებული ქონება დააბრუნოს ისეთ მდგომარეობაში, რომელიც უზრუნველყოფს დაბრუნებამდე არსებული მეურნეობის სათანადოდ გაგრძელებას.

მუხლი 603. მოიჯარის უფლებები საიჯარო ქონების ცალკეულ ნაწილებზე

1. მოიჯარეს უფლება აქვს გამოაცალკევოს ის მონყობილობა, რომლითაც მან იჯარით აღებული ქონება აღჭურვა; მეიჯარეს შეუძლია გამოცალკევების უფლება შეცვალოს შესაბამისი ანაზღაურებით, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მოიჯარეს აქვს გამოცალკევებისთვის პატივსაღები ინტერესი.

2. შეთანხმება, რომელიც გამორიცხავს მოიჯარის ამ მუხლის პირველი ნაწილით გათვალისწინებულ უფლებას, ნამდვილია მხოლოდ მაშინ, თუ ასეთი შეთანხმება ითვალისწინებს შესაბამის ანაზღაურებას.

მუხლი 604. საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელების მოთხოვნა

მოიჯარეს შეუძლია მოსთხოვოს მეიჯარეს საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელება, თუ:

ა. მეურნეობის იჯარა მოიჯარის მეურნეობისათვის წარმოადგენს საარსებო საფუძველს;

ბ. მიწის ნაკვეთი სასიცოცხლოდ აუცილებელია მოიჯარის მეურნეობის შესანარჩუნებლად და იჯარის მოშლა, თუნდაც ხელშეკრულების შესაბამისად, მოიჯარისა თუ მიწის ოჯახისათვის იმდენად მტკივნეულია, რომ მას არა აქვს გამართლება თვით მეიჯარის პატივსაღები ინტერესებითაც კი.

მუხლი 605. საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტა ვადის გასვლის გამო

საიჯარო ურთიერთობა წყდება ხელშეკრულების ვადის გასვლით. სამ ნელზე მეტი ვადით დადებული ხელშეკრულება შეიძლება გაგრძელდეს განუსაზღვრელი ვადით, თუ ერთი მხარის წინადადებაზე - გაგრძელდეს საიჯარო ურთიერთობა - მეორე მხარე უარს არ იტყვის სამი თვის განმავლობაში. წინადადება და მასზე უარი უნდა გაფორმდეს წერილობით.

მუხლი 606. საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტა უვადო ხელშეკრულების შემთხვევაში

1. თუ იჯარის ვადა არ არის განსაზღვრული, მაშინ ხელშეკრულების ყოველ მხარეს შეუძლია საიჯარო წლის დაწყებიდან არა უგვიანეს ათი დღისა განაცხადოს მომდევნო საიჯარო წლისათვის იჯარის ხელშეკრულების მოშლის თაობაზე. საიჯარო წლად ითვლება კალენდარული წელი. თუკი მხარეები შეთანხმდნენ უფრო მცირე ვადაზე, მაშინ საჭიროა ამის წერილობით გაფორმება.

2. თუ საიჯარო ურთიერთობა შეიძლება შეწყდეს კანონით დადგენილ ვადაზე ადრე, მაშინ იგი დასაშვებია მხოლოდ საიჯარო წლის დამთავრებისათვის.

მუხლი 1460. სასოფლო-სამეურნეო მიწის გაყოფა მემკვიდრეებს შორის

1. თუ მესაკუთრემ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, რომელზედაც საადგილმამულო მეურნეობაა მოწყობილი, ანდერძით რამდენიმე მემკვიდრეს დაუტოვა, ან, თუ ანდერძი არ იყო დატოვებული და კანონით მემკვიდრე რამდენიმეა, მაშინ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა და მასზე მოწყობილი საადგილმამულო მეურნეობა შეიძლება გაიყოს მემკვიდრეებს შორის, თუ ამგვარი გაყოფის შედეგად თითოეულ მემკვიდრეზე მოსული მიწის ნაკვეთი უზრუნველყოფს სიცოცხლისუნარიანი მეურნეობის არსებობას.

2. გაყოფა დაიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მემკვიდრეები თვითონ აპირებენ გაუძღვნენ მეურნეობას. თუკი არც ერთი მემკვიდრე არ მოისურვებს მეურნეობის გაძღოლას, მაშინ მათი შეთანხმებით მიწა და მასზე მოწყობილი მეურნეობა შეიძლება გაიყოს და მემკვიდრეები მიიღებენ თავიანთ წილს ფულის სახით.

მუხლი 1461. სასოფლო-სამეურნეო მიწის გაყოფის დაუშვებლობა

თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გაყოფა შეუძლებელია, მაშინ მიწა უნდა მიეკუთვნოს იმ მემკვიდრეს, რომელიც საადგილმამულო მეურნეობაში ცხოვრობს და მამკვიდრებელთან ერთად ეწეოდა მეურნეობას. თუკი ასეთი მემკვიდრე არ არის, მაშინ - მას, რომელსაც უნარი აქვს გაუძღვეს მეურნეობას და აქვს ამის სურვილი.

მუხლი 1462. წილის კომპენსაცია

მემკვიდრე, რომელიც ვერ მიიღებს მიწის ნაკვეთს, მიიღებს შესაბამის წილს სხვა ქონებიდან, ხოლო, თუ სხვა ქონება საკმარისი არ იქნება, მაშინ - სათანადო კომპენსაციას დადგენილი წესის მიხედვით.

მუხლი 1463. საადგილმამულო მეურნეობის გადასვლა მემკვიდრეობით

1. თუ საადგილმამულო მეურნეობა კომლის მეურნეობაა და კომლის ბოლო წევრს ანდერძი არ დაუტოვებია, მაშინ კომლის საერთო ქონება გადავა კანონით მემკვიდრეებზე იმ პირობით, რომ კომლის მეურნეობა არ დაიშალოს.

2. კომლის ბოლო წევრის მიერ ანდერძით რამდენიმე მემკვიდრის დანიშვნის შემთხვევაში ის წესი უნდა იქნეს გამოყენებული, რომელიც საერთოდ საადგილმამულო მეურნეობას ეხება.

მუხლი 1464. საერთო საკუთრება საადგილმამულო მეურნეობაზე

თანამემკვიდრეთა შეთანხმებით მინა და მასზე მონყობილი საადგილმამულო მეურნეობა შეიძლება დარჩეს მათ საერთო საკუთრებაში.

ამონარიდი

საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსიდან

მუხლი 51. მიწის დაცვის მოთხოვნათა შეუსრულებლობა

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაყოფიერი ფენის მოხსნა-შენახვისა და სამელიორაციო სამუშაოთა ჩაუტარებლობის, აგრეთვე რეკულტივაციის, ქარისმიერი, წყლისმიერი ეროზიისა და ნიადაგის მდგომარეობის გამაუარესებელი სხვა პროცესებისაგან ნიადაგის დაცვის მიწათმოსარგებლეზე დამოკიდებული სავალდებულო ღონისძიებების შეუსრულებლობა, -

გამოიწვევს დაჯარიმებას ხუთასიდან ათას ლარამდე.

(საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საბჭოს 1992 წლის 3 აგვისტოს დეკრეტი - საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საბჭოს ნორმატიული აქტების კრებული, 1992 წ., ტ. I, მუხ. 128;

საქართველოს რესპუბლიკის 1994 წლის 17 მარტის კანონი N436 - საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 1994 წ., N16, მუხ. 308;

საქართველოს 1997 წლის 10 დეკემბრის კანონი N1141 - პარლამენტის უწყებანი, 1997 წ., N47-48, გვ. 163)

მუხლი 51². მიწის ნაყოფიერი ფენის მოხსნა

მიწის ნაყოფიერი ფენის მოხსნა და გადაადგილება, რაც დაკავშირებული არ არის დადგენილი წესით ნებადართულ ღონისძიებებთან, -

გამოინვეს დაჯარიმებას ათას ხუთასიდან ორი ათას ლარამდე.

მუხლი 51³. სახელმწიფო არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტალური დადგენილი წესით გაუფორმებლობა

სახელმწიფო არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტების დადგენილი წესით გაუფორმებლობა, -

გამოინვეს დაჯარიმებას რვაასიდან ათას ლარამდე.

იგივე ქმედება, ჩადენილი განმეორებით, -

გამოინვეს დაჯარიმებას სამი ათასიდან სამი ათას ხუთას ლარამდე.

მუხლი 52. მიწის გაუვარგისება სანარმოო და სხვა ნარჩენებით, მისი ჩამდინარე წყლით დაბინძურება

მიწის გაუვარგისება სანარმოო და სხვა ნარჩენებით, მისი ჩამდინარე წყლით დაბინძურება, -

გამოინვეს დაჯარიმებას ხუთასიდან რვაას ლარამდე.
(25.07.2006. N3516)

მუხლი 53. დროებით დაკავებული მიწის თავის დროზე დაუბრუნებლობა ან დანიშნულებისამებრ მისი ვარგის მდგომარეობაში მოყვანის მოვალეობის შეუსრულებლობა

დროებით დაკავებული მიწის თავის დროზე დაუბრუნებლობა ან დანიშნულებისამებრ გამოსაყენებლად მისი ვარგის მდგომარეობაში მოყვანის შეუსრულებლობა, -

გამოინვეს დაჯარიმებას ოთხასიდან ხუთას ლარამდე.

მუხლი 53¹. დაცული ტერიტორიებისა და მათი ტერიტორიულ-ფუნქციონალური ზონების დადგენილი საზღვრების ფარგლებში მოქცეული, დროებით დაკავებული მიწების დროულად დაუბრუნებლობა

1. დაცული ტერიტორიების დადგენილი საზღვრების ფარგლებში მოქცეული, დროებით დაკავებული მიწების დროულად დაუბრუნებლობა, -

გამოინვეს დაჯარიმებას ორასიდან სამას ლარამდე.

2. იგივე ქმედება, ჩადენილი სახელმწიფო ნაკრძალის, ეროვნული პარკის ბუნების მკაცრი დაცვის ზონის, ბუნების ძეგ-

ლის, ბიოსფერული რეზერვატის ბირთვის (ბუნების მკაცრი დაცვის) ზონის, მსოფლიო მემკვიდრეობის უბნისა და საერთაშორისო მნიშვნელობის ქარბტენიანი ტერიტორიის დადგენილი საზღვრების ფარგლებში, —

გამოინვევს დაჯარიმებას სამასიდან ოთხას ლარამდე.
(25.07.2006. N3516)

მუხლი 53². მინის ნაკვეთის არამიზნობრივი გამოყენება

მინის ნაკვეთის არამიზნობრივი გამოყენება, -

გამოინვევს დაჯარიმებას ხუთასიდან ათას ლარამდე.

მუხლი 53³. მინათმოსარგებლის მიერ სახელმწიფო საკუთრების მინის ნაკვეთის (ან მისი ნაწილის) არსებული წესის დარღვევით სხვა მინათმოსარგებლისათვის გადაცემა, -

გამოინვევს დაჯარიმებას ექვსასიდან შვიდას ლარამდე.

იგივე ქმედება, ჩადენილი განმეორებით, -

გამოინვევს დაჯარიმებას ორი ათასიდან ორი ათას ხუთას ლარამდე.

(საქართველოს 1999 წლის 28 მაისის კანონი N1981 — სსმ I, 1999 წ., N19(26), მუხ. 77)

მუხლი 54. მინის გამოყენებისა და დაცვის შესახებ პროექტისაგან სათანადო ნებართვის გარეშე გადახვევა

მინის გამოყენებისა და დაცვის შესახებ პროექტისაგან სათანადო ნებართვის გარეშე გადახვევა, -

გამოინვევს დაჯარიმებას სამასიდან ხუთას ლარამდე.

მუხლი 54¹. მინის კანონმდებლობის ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევებზე დადგენილი წესით მიცემული გაფრთხილების შეუსრულებლობა

მინის კანონმდებლობის ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევებზე დადგენილი წესით მიცემული გაფრთხილების შეუსრულებლობა, -

გამოინვევს დაჯარიმებას ექვსასიდან შვიდას ლარამდე.

იგივე ქმედება, ჩადენილი განმეორებით, -

გამოინვევს დაჯარიმებას ორი ათასიდან ორი ათას ხუთას ლარამდე.

(საქართველოს 1999 წლის 28 მაისის კანონი N1981 — სსმ I, 1999 წ., N19(26), მუხ. 77)

მუხლი 55. სამიჯნე ნიშნის მოშლა, დაზიანება ან სასაზღვრო ზოლის თვითნებური შეცვლა

მინათსარგებლობის საზღვრების სამიჯნე ნიშნების მოშლა, დაზიანება ან სასაზღვრო ზოლის თვითნებური შეცვლა, -

გამოიწვევს დაჯარიმებას სამასიდან შვიდას ლარამდე ან ადმინისტრაციულ პატიმრობას ათი დღის ვადით, საზღვრის პირვანდელ მდგომარეობაში მოყვანით.

იგივე ქმედება ჩადენილი, განმეორებით, -

გამოიწვევს დაჯარიმებას ათას ხუთასიდან ორი ათას ლარამდე.

მუხლი 55¹. მიწის მდგომარეობაზე უარყოფითი გავლენის მქონე ობიექტების მშენებლობა

მიწის მდგომარეობაზე უარყოფითი გავლენის მქონე ობიექტების მშენებლობა, -

გამოიწვევს დაჯარიმებას ათასიდან ორი ათას ლარამდე.

მუხლი 55². სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთის უნებართვოდ დაკავება ან/და მინათსარგებლობის უფლების გარეშე სარგებლობა

სახელმწიფო საკუთრების მიწის ნაკვეთის უნებართვოდ დაკავება ან/და მინათსარგებლობის უფლების გარეშე სარგებლობა, -

გამოიწვევს დაჯარიმებას ათასიდან ორი ათას ლარამდე.

იგივე ქმედება, ჩადენილი განმეორებით, -

გამოიწვევს დაჯარიმებას სამი ათასიდან სამი ათას ხუთას ლარამდე.

მუხლი 55³. მიწის ფონდებზე, მიწების მდგომარეობასა და გამოყენებაზე არასწორი ინფორმაციის მინოდება, მიწის გამოყოფის თაობაზე განაცხადის, შუამდგომლობის, საჩივრების განხილვის ვადების დარღვევა

მიწის ფონდებზე, მიწების მდგომარეობისა და გამოყენებაზე არასწორი ინფორმაციის მინოდება, მიწის გამოყოფის თაობაზე განაცხადის, შუამდგომლობის საჩივრების განხილვის ვადების დარღვევა, -

გამოიწვევს თანამდებობის პირთა დაჯარიმებას შრომის ანაზღაურების ერთიდან ორ მინიმალურ ოდენობამდე.

საქართველოს სისხლის სამართლის კოდექსიდან

მუხლი 191. მიწასთან დაკავშირებული გარიგების უკანონო რეგისტრაცია (28.04.2006. N2937)

მიწასთან დაკავშირებული გარიგების უკანონო რეგისტრაცია, სახელმწიფო მიწის კადასტრის სააღრიცხვო მონაცემის დამახინჯება ანდა მიწის გადასახადის შემცირება ანგარებით ანდა სხვა პირადი მოტივით,-

ისჯება ჯარიმით ან საზოგადოებისათვის სასარგებლო შრომით ვადით ას ოციდან ას ოთხმოც საათამდე ან თანამდებობის დაკავების ან საქმიანობის უფლების ჩამორთმევით ვადით სამ წლამდე ანდა თავისუფლების აღკვეთით ვადით ერთ წლამდე.

მუხლი 297. მიწის გაუვარგისება

1. სამენარმო, სამეურნეო ან სხვაგვარი საქმიანობისას მავნე ნივთიერებით მიწის მონამვლა, დეგრადაცია ან მიწის სხვაგვარი გაუვარგისება, განპირობებული სასუქის, მცენარეთა ზრდის სტიმულატორის, შხამქიმიკატის, სხვა ქიმიური ან ბიოლოგიური ნივთიერების შენახვის, გამოყენების ან გადაზიდვის დროს მისდამი მოპყრობის წესის დარღვევით, რამაც გამოიწვია ადამიანის ჯანმრთელობის ან გარემოს დაზიანება,

-ისჯება ჯარიმით ან გამასწორებელი სამუშაოთი ვადით სამ წლამდე, თანამდებობის დაკავების ან საქმიანობის უფლების ჩამორთმევით ვადით სამ წლამდე ან უამისოდ.

2. იგივე ქმედება, ჩადენილი საგანგებო ეკოლოგიური მდგომარეობის დროს ან ეკოლოგიური უბედურების ზონაში, რამაც მიწის მნიშვნელოვანი ფართობის გაუვარგისება გამოიწვია,

-ისჯება თავისუფლების შეზღუდვით ვადით სამ წლამდე ან თავისუფლების აღკვეთით იმავე ვადით.

3. ამ მუხლის პირველი ან მე-2 ნაწილით გათვალისწინებული ქმედება, რამაც გამოიწვია ადამიანის სიცოცხლის მოსპობა,

-ისჯება თავისუფლების აღკვეთით ვადით ორიდან ხუთ წლამდე.

საქართველოს საგადასახადო კოდექსიდან

თავი XL

ქონების გადასახადი

მუხლი 271. გადასახადის გადამხდელი

1. ქონების გადასახადის გადამხდელია პირი, რომელსაც საქართველოს ტერიტორიაზე:

ა) საკუთრებაში ან ლიზინგით აქვს ამ გადასახადით დაბეგვრის ობიექტი;

ბ) კანონით გათვალისწინებულ სარგებლობაში ან ფაქტობრივ მფლობელობაში აქვს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწა (ფაქტობრივ მფლობელობაში იგულისხმება მიწის ფაქტობრივი ფლობა ან მიწით სარგებლობა, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული მიწის ფლობისა და მიწით კანონიერი სარგებლობისა);

გ) ფაქტობრივ მფლობელობაში ან/და სარგებლობაში აქვს გარდაცვლილი პირის საკუთრებაში რიცხული ამ გადასახადით დაბეგვრის ობიექტი, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ფაქტობრივი მფლობელის მიერ ქონებით სარგებლობა ხორციელდება იჯარით, ქირით, უზუფრუქტით ან სხვა ამგვარი სახის ხელშეკრულების საფუძველზე.

2. ქონების გადასახადის გადამხდელია აგრეთვე პირი, რომელიც ამ კოდექსის 91-ე მუხლის მიხედვით ითვლება ამ გადასახადით დაბეგვრის ობიექტის ცრუმაგიერ მფლობელად. (25.05.2006. N3138)

მუხლი 272. დაბეგვრის ობიექტი

1. საქართველოს სანარმოსათვის ქონების, გარდა მიწისა, გადასახადით დაბეგვრის ობიექტია მის ბალანსზე რიცხული ძირითადი საშუალებები, დაუმონტაჟებელი მონყობილობები, დაუმთავრებელი მშენებლობა და არამატერიალური აქტივები.

2. უცხოური სანარმოსათვის ქონების, გარდა მიწისა, გადასახადით დაბეგვრის ობიექტია საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ქონება (მათ შორის, რეზიდენტი პირისათვის იჯარით, ქირით, უზუფრუ-

ქტით ან სხვა ამგვარი სახის ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული და საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული ქონება).

3. ორგანიზაციისათვის ქონების, გარდა მინისა, გადასახადით დაბეგვრის ობიექტია მის ბალანსზე რიცხული ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული ქონება ან ქონების ნაწილი, რომელიც გამოიყენება ეკონომიკური საქმიანობისათვის.

4. ფიზიკური პირისათვის ქონების, გარდა მინისა, გადასახადით დაბეგვრის ობიექტია მის საკუთრებაში არსებული ან ლიზინგით აღებული:

ა) უძრავი ქონება (შენობა-ნაგებობები ან მათი ნაწილი), გარდა სამენარმეო საქმიანობისათვის გამოყენებული, აგრეთვე იჯარით, ქირით, უზუფრუქტით ან სხვა ამგვარი სახის ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული ქონებისა;

ბ) იჯარით, ქირით, უზუფრუქტით ან სხვა ამგვარი სახის ხელშეკრულების საფუძველზე გაცემული ქონება;

გ) საქართველოში დადგენილი წესით რეგისტრირებული მსუბუქიავტომობილები (საგარეო-ეკონომიკური საქმიანობის სასაქონლო ნომენკლატურის 8703 კოდით გათვალისწინებული საქონელი);

დ) საქართველოში დადგენილი წესით რეგისტრირებული იახტები (კატარლები), თვითმფრინავები, შვეულმფრენები.

5. მენარმე ფიზიკური პირისათვის, გარდა ამ მუხლის მე-4 ნაწილით განსაზღვრული ქონებისა და მინისა, ქონების გადასახადით დაბეგვრის ობიექტია სამენარმეო საქმიანობისათვის, აგრეთვე „მენარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული საქმიანობისათვის გამოყენებული ან განკუთვნილი ძირითადი საშუალებები, დაუმონტაჟებელი მოწყობილობები, დაუმთავრებელი მშენებლობა და არამატერიალური აქტივები. (15.07.2008 N206)

6. საქართველოს ან უცხოური სანარმოსათვის, ორგანიზაციისათვის ან/და ფიზიკური პირისათვის გადასახადით დაბეგვრის ობიექტია:

ა) საკუთრებაში არსებული მიწა;

ბ) კანონით გათვალისწინებულ სარგებლობაში ან ფაქტობრივ მფლობელობაში მყოფი სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწა.

7. ამ კოდექსის 271-ე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტითა და მე-2 ნაწილით განსაზღვრული პირებისათვის დაბეგვრის ობიექტად განიხილება ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული შესაბამისი ქონება. (25.05.2006. N3138)

მუხლი 273. გადასახადის განაკვეთები

1. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 ნაწილებით განსაზღვრულ დაბეგვრის ობიექტებზე გადასახადის წლიური განაკვეთი განისაზღვრება საშუალო წლიური საბალანსო ნარჩენი ღირებულების (გამოიანგარიშება კალენდარული წლის დასაწყისისა და ბოლოსათვის აქტივების საშუალო ღირებულებების მიხედვით) არა უმეტეს 1 პროცენტის ოდენობით.

2. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტითა და მე-5 ნაწილით განსაზღვრულ დაბეგვრის ობიექტებზე გადასახადის წლიური განაკვეთი განისაზღვრება ქონების ღირებულების (გამოიანგარიშება ამ კოდექსის 211-ე მუხლის შესაბამისად განსაზღვრული აქტივების ღირებულებისა და 183-ე მუხლის მე-3 ნაწილში მოცემული ამორტიზაციის ნორმების გათვალისწინებით) არა უმეტეს 1 პროცენტის ოდენობით.

3. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ დაბეგვრის ობიექტზე გადასახადის წლიური განაკვეთი დიფერენცირებულია გადასახადის გადამხდელის ოჯახის მიერ საგადასახადო წლის წინა წლის განმავლობაში მიღებული შემოსავლების მიხედვით და განისაზღვრება შემდეგი ოდენობით:

ა) 60 000 ლარამდე შემოსავლის მქონე ოჯახებისათვის — უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების არანაკლებ 0,05 პროცენტისა და არა უმეტეს 0,2 პროცენტისა;

ბ) 60 000 ლარიდან 100 000 ლარამდე შემოსავლის მქონე ოჯახებისათვის — უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების არანაკლებ 0,2 პროცენტისა და არა უმეტეს 0,4 პროცენტისა;

გ) 100 000 ლარი და მეტი შემოსავლის მქონე ოჯახებისათვის — უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების არანაკლებ 0,4 პროცენტისა და არა უმეტეს 0,8 პროცენტისა.

4. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ დაბეგვრის ობიექტზე გადასახადის წლიური განაკვეთი დიფერენცირებულია მსუბუქი ავტომობილის სახეობის ძრავის მოცულობის და ხნოვანების მიხედვით და შეადგენს არა უმეტეს:

№	მსუბუქი ავტომობილის სახეობა ძრავის მოცულობის მიხედვით	მსუბუქი ავტომობილის სრულანება კალენდარული წლის 31 დეკემბრის მდგომარეობით	გადასახადის ოდენობა (ლარებში)
1	2000 სმ-მდე (ჩათვლით) მოცულობის ძრავის მქონე მსუბუქი	1 წლამდე (ჩათვლით)	50
		1-დან 3 წლამდე (ჩათვლით)	40
		3-დან 4 წლამდე (ჩათვლით)	30
		4-დან 5 წლამდე (ჩათვლით)	20
		5-დან 6 წლამდე (ჩათვლით)	10
		6 წელზე მეტი	5
2	2001 სმ-დან 3000 სმ-მდე (ჩათვლით) მოცულობის ძრავის მქონე მსუბუქი ავტომობილი	1 წლამდე (ჩათვლით)	150
		1-დან 3 წლამდე (ჩათვლით)	130
		3-დან 4 წლამდე (ჩათვლით)	110
		4-დან 5 წლამდე (ჩათვლით)	80
		5-დან 6 წლამდე (ჩათვლით)	25
		6 წელზე მეტი	5
3	3000 სმ-ზე მეტი მოცულობის ძრავის მქონე მსუბუქი ავტომობილი	1 წლამდე (ჩათვლით)	300
		1-დან 3 წლამდე (ჩათვლით)	250
		3-დან 4 წლამდე (ჩათვლით)	200
		4-დან 5 წლამდე (ჩათვლით)	100
		5-დან 6 წლამდე (ჩათვლით)	50
		6 წელზე მეტი	5

5. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ დაბეგვრის ობიექტზე გადასახადის წლიური განაკვეთები დიფერენცირებულია სატრანსპორტო საშუალების სახეობისა და ძრავის სიმძლავრის მიხედვით:

სატრანსპორტო საშუალების სახეობა	ხაზარეო-ეკონომიკური საქმიანობის სასაქონლო ნომენკლატურის კოდი	გადასახადის განაკვეთი ძრავის 1 ცხენის ძალაზე წელიწადში
1. იახტა (კატარა)	89 03 10 900 00	არანაკლებ 3 ლარისა და არა უმეტეს 7 ლარისა
	89 03 92 100 00	
	89 03 92 990 00	
	89 03 99 990 00	
2. თვითმფრინავი	8802 20	არანაკლებ 2 ლარისა და არა უმეტეს 5 ლარისა
	8802 30	
	8802 40	
3. შეუღლმფრენი	8802 11	არანაკლებ 2 ლარისა და არა უმეტეს 5 ლარისა
	8802 12	

6. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-6 ნაწილით განსაზღვრულ პირთათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური საბაზისო განაკვეთი დიფერენცირებულია ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულებისა და მიწის ხარისხის მიხედვით და დგინდება ერთ პექტარზე გაანგარიშებით, ლარებში:

ა) სახნავი და მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწებისათვის: (27.04.2007. N4700)

დმნისსტრატეგულ-ტერიტორიული უწყველისა და დასახლების დასახლება	სახლის განაკვეთი (ლარ/ა)	
	მინის ხარისხი	
	ქარგი	მწერი
1. თბილისი (გარდა თბილისის დასახლებებისა (სოფლებისა)), მარნეული	57	31
2. ბოლნისი, გარდაბანი, თბილისის დასახლებები (სოფლები): წაყისი, კოჯორი, ტბახმელა, შინდისი, დიდბა, კესეთი, სამადლო, კიკეთი, ნასაგურაული, ახალდასა, დიდი ლილო, კარკეთილი	52	27
3. რუსთავი, მათეში, გავრა გალი, გულაუთა, გულაოვში, ირანბარე, სოხუმი, ტყეარტული	51	27
4. ქობულეთი, ხუღაბური, გურჯაანი, დელიფლისწყარო	44	24
5. თელავი, ლაგოდეხი, სიღნაღი	43	22
6. ყვარელი, ვირო, მცხეთა, ახმეტა, დმნისი, ერედვი, თილეი, თბილისის დასახლებები (სოფლები): დილოში, შმრალხევი, დაბა შაქესი, ვლდანი, დიდგორი, ზურგოვანა, თელივანა, ტელი ევხისი, აგარაკი, თინივალი, სოფელ ვლდანიდან აუჭალის დასახლებამდე - საბაღე ნაკეთები, გიორგიწმინდა - საბაღე ნაკეთები, მუხიანის მიმდებარე - საბაღე ნაკეთები, ხევისმარის მიმდებარე „აუშმანის“ დასახლება, ლოტკონის დასახლება - ხანგრევე მურერეობა, რეისის მიმდებარე დასახლება, თბილისის ზღვის არსებული დასახლება	39	21
7. კახსი, თეირიწყარო, სამტრედიო	38	20
8. ხაგარეჯო, ქარელი, ხაშური	36	20
9. ქუთაისი, წალკა	34	19
10. აბაშა, ზუგდიდი	34	18
11. ახალქალაქი, ახალციხე	34	19
12. მარტვილი, სენაკი, ზობი, ფოთი	33	17
13. ნინოწმინდა	33	17
14. ახალგორი, ეანი, ზესტაფონი, ლანჩხუთი, ოზურგეთი	30	15
15. ბაღდათი, თერჯოლა, ზიბი, ქუთაისი	28	15
16. წალენჯიხის წყალტუბო, ჩხორიწყე	24	13
17. სარხურე, ცაგერი, ცხინვალი	22	12
18. ამბროლაური, დუშეთი, თიანეთი, ადგენი, ბორჯომი	18	11
19. ასპინძა, ტყიბული, ხულო, ქედა	17	9
20. შუაბევი, ხარაგაული, ჭიათურა, ლენტეხი, იზი, ჩოხატაური, მესტია, სტეფანწმინდა, ჯავა	13	8

(2007 წლის 27 აპრილის საქართველოს კანონი - სსმ I, 2007 წ., №17 მუხ.132)

ბ) ბუნებრივი სათიბებისა და საძოვრებისათვის:

ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულის დასახელება	საბაზისო განაკვეთი (ლარი/კა)			
	სათიბები	საძოვრები	გაკულტურებული	
			სათიბები	საძოვრები
1. აბაშა, ახალქალაქი, გორი, მათუმი, ბოლნისი, გეგრა, გალი, გარდაბანი, გულაეთა, გულრიფში, გურჯაანი, დედოფლისწყარო, დმანისი, ზუგდიდი, თბილისი, თეთრიწყარო, თელავი, ლაგოდეხი, ლანჩხუთი, მარნეული, ჩყვთა, ნინოწმინდა, ოზურგეთი, ოჩამჩირე, რუსთავი, სამტრედიო, სენაკი, სიღნაღი, სოხუმი, ქუთაისი, ქობულეთი, ფარავლი, წალკა, წყალტუბო, ხელჯანაური, ბოძი, ფოთი	6	3	8	4
2. ადიგენი, ისპინა, ახალგორი, ბაღდათი, ბორჯომი, ვანი, ზესტაფონი, თერჯოლა, თიანეთი, კასპი, მარტვილი, სეგარეუკო, საჩხერე, ტყებუღი, ქარელი, ქედა, შუახევი, ჩოხატაური, ჩხოროწყუ, წალენჯიხა, ხარაგაული, ხაშური, ბონი, ხულო, ახალციხე	4	2	7	3
3. ამბროლაური, ახშუტა, დუშეთი, ლენტეხი, მესტია, ონი, ვაზბეგი, ცაგერი, ცხინვალი, ქიათურა, ჯაგა	2,5	1,5	4	2

7. ამ მუხლის მე-6 ნაწილით განსაზღვრული ქონების გადასახადის განაკვეთები კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის მიწის ხარისხისა და მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით განისაზღვრება ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოების გადაწყვეტილებით. ამასთანავე, ამ განაკვეთების ოდენობა შეიძლება იყოს შესაბამის საბაზისო განაკვეთზე არანაკლებ 50 პროცენტისა და არაუმეტეს 150 პროცენტისა.

8. თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე გადასახადის გადამხდელი საგადასახადო ორგანოს არ წარუდგენს კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის მიწის ხარისხის დამადასტურებელ დოკუმენტს, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დაიბეგრება სახნავი და მრავალწლიანი წარგავებით დაკავებული მიწების შემთხვევაში კარგი ხარისხის მიწის ნაკვეთებისათვის, ხოლო ბუნებრივი სათიბებისა და საძოვრების შემთხვევაში გააკულტურებული მიწის ნაკვეთებისათვის ამ მუხლის მე-6 და მე-7 ნაწილებით განსაზღვრული ქონების გადასახადის განაკვეთებით.

9. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-6 ნაწილით განსაზღვრულ პირთათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე გა-

დასახადის საბაზისო განაკვეთი დგინდება წელიწადში მინის ერთ კვადრატულ მეტრზე 0,24 ლარის ოდენობით. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის განაკვეთები კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის მინის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის გათვალისწინებით განისაზღვრება ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოების გადაწყვეტილებით, შესაბამისი საბაზისო განაკვეთის გამრავლებით ამ კოდექსის 274-ე მუხლით გათვალისწინებულ ტერიტორიულ კოეფიციენტებზე. ამასთანავე, ეს ტერიტორიული კოეფიციენტი არ შეიძლება იყოს 1,5-ზე მეტი.

10. ბუნებრივი საძოვრებისათვის დადგენილი განაკვეთით იბეგრება ბუნებრივი რესურსებით მოსარგებლე პირისათვის შესაბამისი ლიცენზიის გაცემის საფუძველზე გამოყოფილი, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა.

11. ამ მუხლის მიზნებისათვის ქონების საბაზრო ღირებულება განისაზღვრება ამ კოდექსის 22-ე მუხლის მე-6 ნაწილის მიხედვით, შესაბამისი ქონების ადგილმდებარეობისა და შესაძლო სარეალიზაციო ფასის გათვალისწინებით.

12. ამ მუხლის მიზნებისათვის ფიზიკური პირის ოჯახის მიერ კალენდარული წლის განმავლობაში მიღებულ შემოსავლებში შეიტანება ყველა შემოსავალი (სარგებელი) საგადასახადო შეღავათების გათვალისწინების გარეშე, მათ შორის:

ა) ხელფასის სახით მიღებული შემოსავალი;

ბ) ეკონომიკური საქმიანობით მიღებული დასაბეგრი შემოსავალი, რომელიც დაკავშირებული არ არის დაქირავებით მუშაობასთან;

გ) ნებისმიერი შემოსავალი (სარგებელი), რომელიც დაკავშირებული არ არის დაქირავებით მუშაობასთან და ეკონომიკურ საქმიანობასთან.

13. ამ მუხლის მე-12 ნაწილით განსაზღვრულ შემოსავლებში არ გაითვალისწინება ოჯახის წევრებისაგან მემკვიდრეობით, ჩუქებით ან განქორწინების საფუძველზე მიღებული ქონების ღირებულება. (25.05.2006. N3138)

მუხლი 274. გადასახადის გამომანგარიშების წესი

1. ქონების გადასახადის საგადასახადო პერიოდად ითვლება კალენდარული წელი.

2. თუ ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებითა და მე-5 და მე-6 ნაწილებით განსაზღვრული დასაბეგრი ქონება შექნილი, რეალიზებული (გასხვისებული ან გა-

ნადგურებული) ან შექნილი და რეალიზებული (გასხვისებული ან განადგურებული) იქნა კალენდარული წლის დაწყების შემდეგ, ამ წელს საგადასახადო პერიოდი ამ ქონების გადასახადზე განსაზღვრება გადასახადის გადამხდელის საკუთრებაში ქონების ყოფნის დროის პროპორციულად.

3. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 ნაწილებით, მე-4 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტითა და მე-5 ნაწილით განსაზღვრულ დაბეგურის ობიექტებზე გადასახადს გამოიანგარიშებს გადასახადის გადამხდელი.

4. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „ა“, „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტებითა და მე-6 ნაწილით განსაზღვრულ დაბეგურის ობიექტებზე გადასახადს შესაბამის ტერიტორიაზე მოქმედი განაკვეთების მიხედვით გამოიანგარიშებს საგადასახადო ორგანო. ამ მიზნით გადასახადის გადამხდელი ვალდებულია, საგადასახადო ორგანოს წარუდგინოს ქონების გადასახადის დეკლარაცია და მასში ასახოს მხოლოდ დასაბეგრი ქონების დასახელება და აღწერილობა, უძრავი ქონების (გარდა მიწისა) ღირებულება და შეღავათი, რომლის მიხედვითაც საგადასახადო ორგანო უზრუნველყოფს საგადასახადო ვალდებულების განსაზღვრას. (27.04.2007. N4700)

5. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე გადასახადი გამოიანგარიშება გადასახადის განაკვეთის გამრავლებით მიწის ნაკვეთის ფართობზე (პექტარებში).

6. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე გადასახადი გამოიანგარიშება ამ კოდექსის 273-ე მუხლის მე-9 ნაწილით განსაზღვრული გადასახადის განაკვეთის გამრავლებით მიწის ნაკვეთის ფართობზე.

7. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე გადასახადის ტერიტორიული კოეფიციენტი დიფერენცირებულია მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობისა და ზონის მიხედვით.

8. ზონის საზღვრების დადგენა და მიწაზე გადასახადის ტერიტორიული კოეფიციენტის დიფერენცირება ხდება ტერიტორიის ექსპერტული სოციალურ-ეკონომიკური შეფასების საფუძველზე, დასახლებული პუნქტის განაშენიანების გეგმის ან სხვა ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტების მონაცემთა გათვალისწინებით, რომელთაც ამტკიცებენ ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოები.

9. საგადასახადო ორგანო გადამხდელის სათანადო მომართვის შემთხვევაში ვალდებულია, ქონების გადასახადის საგადასახადო ვალდებულების განსაზღვრის მიზნით გადამხდელს მიაწოდოს სათანადო ინფორმაცია.

10. ამ მუხლის მე-4 და მე-9 ნაწილების დებულებების შესრულების მიზნით:

ა) ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოები და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახური სათანადო საგადასახადო ორგანოს ყოველი წლის 1 აპრილამდე წარუდგენენ გადამხდელთა სიებს მინის ფართობის, შესაბამისი კატეგორიის ან ზონის და გადასახადის განაკვეთის ჩვენებით;

ბ) საქართველოს შინაგან საქმეთა სამინისტრო ყოველი წლის 1 აპრილამდე საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურს წარუდგენს მონაცემებს ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული დაბეგვრის ობიექტებისა და მათი მესაკუთრეების შესახებ; (29.12.2006 N 4255)

გ) სასაქონლო ან/და საზღვაო ადმინისტრაციები ყოველი წლის 1 ივნისამდე საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს შემოსავლების სამსახურს წარუდგენენ მონაცემებს ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული დაბეგვრის ობიექტებისა და მათი მესაკუთრეების შესახებ; (29.12.2006 N 4255)

დ) ამოღებულია (27.04.2007 N 4700)

11. ქონების გადასახადით დასაბეგრი მინის ფართობი მოიცავს შენობა-ნაგებობებით დაკავებულ, ასევე მათი ფუნქციონირებისათვის აუცილებელ მინის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობების სანიტარიულ-ტიქნიკურ ზონას.

12. მიწაზე ქონების გადასახადის საგადასახადო ვალდებულება პირს ეკისრება მინის საკუთრების ან მინით სარგებლობის უფლების წარმოშობის, ხოლო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მინის ფაქტობრივი მფლობელობის შემთხვევაში — ფაქტობრივ მფლობელად გახდომის თვის მომდევნო თვიდან.

13. მიწაზე ქონების გადასახადის დარიცხვის საფუძველია მინის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი, იჯარის (ქირავნობის) ხელშეკრულება ან სხვა დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს მინით სარგებლობის უფლებას, ან სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მინის ფაქტობრივი მფლობელობა.

14. შენობა-ნაგებობებით დაკავებულ მინის ნაკვეთზე, რომელიც რამდენიმე პირის საკუთრებაშია, გადასახადი გადაიხდება ცალ-ცალკე ნაგებობისათვის, თითოეული პირის თანასაკუთრებაში არსებული ფართობის პროპორციულად. (25.05.2006. N3138)

მუხლი 275. გადასახადის გადახდისა და ანგარიშგების წესი

1. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „ა“, „გ“ და „დ“ ქვეპუნქტებითა და მე-6 ნაწილით განსაზღვრულ დაბეგვრის

ობიექტებზე ქონების გადასახადის გადამხდელი ფიზიკური პირები ქონების გადასახადის დეკლარაციას საგადასახადო წლის 1 მაისამდე წარუდგენენ საგადასახადო ორგანოს საგადასახადო აღრიცხვის ადგილის მიხედვით, მისი არარსებობის შემთხვევაში — საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით, ხოლო ზემოაღნიშნულთა არარსებობის შემთხვევაში — დასაბეგრი ქონების ადგილმდებარეობის მიხედვით. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-6 ნაწილით განსაზღვრულ დაბეგვრის ობიექტებზე ქონების გადასახადის გადამხდელები (გარდა ფიზიკური პირებისა) ქონების გადასახადის დეკლარაციას საგადასახადო წლის 1 აპრილამდე წარუდგენენ საგადასახადო ორგანოს საგადასახადო აღრიცხვის ადგილის მიხედვით.

2. თუ ოჯახის ორ ან ორზე მეტ წევრს აქვს ამ მუხლის პირველი ნაწილით განსაზღვრული დაბეგვრის ობიექტი, ამ პირთაგან ნებისმიერ სრულწლოვან ფიზიკურ პირს აქვს უფლება, წარადგინოს ქონების გადასახადის ერთიანი (საოჯახო) წლიური დეკლარაცია, რომელშიც აისახება ამ პირის, ასევე ოჯახის სხვა წევრების დაბეგვრის ობიექტები. ამ შემთხვევაში დეკლარაციის წარმდგენ პირს ოჯახის სხვა წევრებთან მიმართებით ქონების გადასახადში საგადასახადო ვალდებულების შესრულების მიზნით ენიჭება გადასახადის გადამხდელის წარმომადგენლის უფლებამოსილება და მითითებულ საგადასახადო ვალდებულებებზე ეკისრება გადასახადის გადამხდელის ვალდებულებები.

3. ამ მუხლის მე-2 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ითვლება, რომ ოჯახის სხვა წევრმაც (წევრებმაც) შეასრულა (შეასრულეს) ქონების გადასახადის მიხედვით საგადასახადო ანგარიშგების ვალდებულება. (27.04.2007. №4700)

4. 274-ე მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საგადასახადო ორგანო საგადასახადო წლის 1 ივლისამდე გადასახადის გადამხდელს წარუდგენს საგადასახადო მოთხოვნას ქონების გადასახადის მიხედვით დარიცხული საგადასახადო ვალდებულების შესახებ.

5. ამ მუხლის პირველ ნაწილში აღნიშნული პირი გადასახადს იხდის არა უგვიანეს საგადასახადო წლის 15 ნოემბრისა.

6. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 ნაწილებით, მე-4 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტითა და მე-5 ნაწილით განსაზღვრულ დაბეგვრის ობიექტებზე ქონების გადასახადი გადაიხდეინება საგადასახადო აღრიცხვის ადგილის მიხედვით მიმდინარე გადასახდელის სახით და ბიუჯეტში ჩაირიცხება არა უგვიანეს საგადასახადო წლის 15 ივნისისა. მიმდინარე გადასახდელის

სახით ბიუჯეტში ჩარიცხული თანხა ჩაითვლება საგადასახადო პერიოდის მიხედვით გამოანგარიშებულ გადასახადის თანხად. ამასთანავე, თუ გადასახადის გადამხდელი არსებობს მხოლოდ არასრული კალენდარული წლის განმავლობაში, იგი გადასახადს იხდის ამ პერიოდის პროპორციულად. (29.12.2006. N4247 ამოქმედდეს 2007 წლის 1 თებერვლიდან)

7. სანარმოს, რომელიც დაფუძნდა კალენდარული წლის დანაყების შემდეგ, შესაბამისი საგადასახადო პერიოდის მიხედვით ამ მუხლის მე-6 ნაწილით განსაზღვრული მიმდინარე გადასახდელების გადახდის ვალდებულება არ ეკისრება. ანალოგიური წესი გამოიყენება მენარმე ფიზიკური პირის მიმართ, თუ საგადასახადო აღრიცხვაზე მისი აყვანა განხორციელდა კალენდარული წლის დანაყების შემდეგ.

8. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის პირველი, მე-2 და მე-3 ნაწილებით, მე-4 ნაწილის „ბ“ ქვეპუნქტითა და მე-5 ნაწილით განსაზღვრულ დაბეგერის ობიექტებზე ქონების გადასახადის გადამხდელი ქონების გადასახადის დეკლარაციას საგადასახადო პერიოდის მიხედვით საგადასახადო ორგანოებს წარუდგენს საგადასახადო წლის მომდევნო წლის 1 აპრილამდე.

9. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ დაბეგერის ობიექტზე გადასახადი გადაიხდება ყოველწლიურად:

ა) სატრანსპორტო საშუალებაზე, რომელიც არ ექვემდებარება გზისთვის ვარგისობაზე სავალდებულო პერიოდულ ტესტირებას, — არაუგვიანეს 15 ნოემბრისა, ხოლო თუ დაბეგერის ობიექტის გასხვისება აღნიშნულ ვადამდე ხდება, — მარეგისტრირებულ ორგანოში რეგისტრაციამდე. ამ შემთხვევაში ქონების მიმღებს მიმდინარე კალენდარული წლისათვის დაბეგერის ობიექტის მიხედვით საგადასახადო ვალდებულება არ წარმოეშობა;

ბ) სატრანსპორტო საშუალებაზე, რომელიც ექვემდებარება გზისთვის ვარგისობაზე სავალდებულო პერიოდულ ტესტირებას, — ყოველწლიურად სატრანსპორტო საშუალების რეგისტრაციის, ხელახალი რეგისტრაციის (თუ სატრანსპორტო საშუალების წინა მესაკუთრეს მიმდინარე კალენდარული წლის გადასახადი არ აქვს გადახდილი) ან გზისთვის ვარგისობაზე სავალდებულო პერიოდული ტესტირების დროს. რეგისტრაცია, ხელახალი რეგისტრაცია ან გზისთვის ვარგისობაზე სავალდებულო პერიოდული ტესტირება არ უნდა განხორციელდეს გადასახადის გადახდის გარეშე. (2.03.2007. N4419)

10. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ დაბეგვრის ობიექტზე გადასახადის თანხის გადახდა ხდება ყოველწლიურად, არა უგვიანეს 15 ნოემბრისა.

11. მარეგისტრირებული ორგანოები შესაბამის საგადასახადო ორგანოს ყოველი მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე წარუდგენენ გასხვისებული ქონების (საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო — მიწის ნაკვეთის) შესახებ მონაცემებს. (8.12.2006. N3883)

12. ამოღებულია (8.12.2006. N3883)

13. ამოღებულია (8.12.2006. N3883)

14. ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტითა და მე-6 ნაწილით განსაზღვრულ დაბეგვრის ობიექტებზე ფიზიკურ პირს უფლება აქვს, არ წარადგინოს დეკლარაცია, თუ:

ა) ამ კოდექსის 276-ე მუხლის გათვალისწინებით მას საგადასახადო პერიოდის მიხედვით საგადასახადო ვალდებულება არ წარმოეშობა;

ბ) საანგარიშო წლის წინა პერიოდის მიხედვით ქონების გადასახადის დეკლარაცია წარმოდგენილია ან დარიცხულია საგადასახადო ორგანოს მიერ და მომდევნო საანგარიშო პერიოდების მიხედვით არ ხდება დაბეგვრის ობიექტის რაოდენობრივი და ხარისხობრივი ცვლილება. ამ შემთხვევაში ითვლება, რომ გადასახადის გადამხდელმა განახორციელა საგადასახადო ანგარიშგება, ხოლო საგადასახადო ორგანომ გადამხდელს წარუდგინა „საგადასახადო მოთხოვნა“, რომლის მიხედვითაც საგადასახადო ვალდებულება შესაბამისი პერიოდის მიხედვით ბოლო დეკლარირებულის (დარიცხულის) ტოლია. ამასთანავე, თუ დეკლარირება შემდგომში განხორციელდება აღნიშნული პერიოდების მიხედვით, იგი ჩაითვლება შესწორებულ დეკლარაციად. (29.12.2006. N4247 ამოქმედდეს 2007 წლის 1 იანვრიდან)

15. ამ კოდექსის 271-ე მუხლის პირველი ნაწილის „გ“ ქვეპუნქტითა და მე-2 ნაწილით განსაზღვრული პირებისათვის ქონების გადასახადის გადახდისა და ანგარიშგების ვალდებულება განისაზღვრება შესაბამისი დაბეგვრის ობიექტისათვის დადგენილი წესით. (25.05.2006. N3138)

მუხლი 276. გადასახადისაგან გათავისუფლება

1. შესაბამისი დაბეგვრის ობიექტის მიხედვით ქონების გადასახადისაგან გათავისუფლებულია:

ა) რეზიდენტი ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები (გარდა სამენარმეო საქმიანობისათვის გამოყენებული მიწის ნაკვეთ-

ებისა) ან/და ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „ა“, „გ“ და „დ“ ქვეუნიშვნულებით განსაზღვრული დაბეგერის ობიექტები, თუ ამ პირის ოჯახის მიერ საგადასახადო წლის წინა წლის განმავლობაში მიღებული შემოსავლები არ აღემატება 40 000 ლარს; (29.12.2006. N4290)

ბ) მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მცხოვრები ფიზიკური პირის თანასაკუთრებაში არსებული ფართობის პროპორციულად განსაზღვრული დაბეგერის ობიექტი (მინის ნაკვეთი), რომლის ფართობი არ აღემატება 30 კვადრატულ მეტრს;

გ) 2007 წლის 1 იანვრამდე ყურნალ-გაზეთების საგამომცემლო საქმიანობით დაკავებული პირების ბალანსზე არსებული და ამ საქმიანობაში უშუალოდ გამოყენებული ქონება;

დ) მინის ის ფართობები, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავებული სარკინიგზო ტრანსპორტის ძირითადი საქმიანობისათვის, მათ შორის, ლიანდაგებისა და სალიანდაგო დისტანციების, სავაგონო და სალოკომოტივო დეპოების, რკინიგზის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი შენობა-ნაგებობებისა და კომუნიკაციების, საქართველოს სარკინიგზო კოდექსით განსაზღვრული გასხვისების ზოლისა და დამცავი ზონის მიერ, გარდა სამედიცინო, კულტურულ-საყოფაცხოვრებო, სავაჭრო, სპორტული და უშუალოდ რკინიგზის ფუნქციონირებასთან კავშირში არმყოფი ობიექტების მიერ დაკავებული მიწებისა. მინის გადასახადისაგან აგრეთვე არ თავისუფლდება რკინიგზის ვაგზლის შენობის ქვეშ არსებული მინის ფართობები;

ე) ბუნების დაცვისა და სახანძრო უსაფრთხოებისათვის გამოყენებული ქონება, გარდა მინისა;

ვ) მიმოსვლის გზები, საკომუნიკაციო და ელექტროგადამცემი ხაზები;

ზ) საჯარო სამართლის იურიდიული პირის — სტანდარტების, ტექნიკური რეგლამენტებისა და მეტროლოგიის ეროვნული სააგენტოს საეტალონო და სასტენდო მონუბილობები;

თ) ორგანიზაციის ქონება, გარდა მინისა და ეკონომიკური საქმიანობისათვის გამოყენებული ქონებისა;

ი) „ნავთობისა და გაზის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ნავთობისა და გაზის ოპერაციების (საქმიანობა) საწარმოებლად გამოყენებული ქონება;

კ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მინის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელიც გადაცემული აქვს საბიუჯეტო ორგანიზაციას, გარდა სამენარმეო საქმიანობისათვის გამოყენებული მიწებისა;

ლ) ბუნებისა და ისტორიული ძეგლების დაცვის ორგანიზაციების მიწის ფართობები, რომლებზედაც განლაგებულია სახელმწიფოს მიერ ისტორიულ, კულტურულ ან/და არქიტექტურულ ძეგლებად მიჩნეული ნაგებობები, თუ ისინი არ გამოიყენება სამეწარმეო საქმიანობისათვის, რომელშიც არ იგულისხმება შესასვლელი ბილეთების რეალიზაცია;

მ) ბუნებრივი პარკებით, ბოტანიკური და დენდროლოგიური ბალებით, კულტურისა და დასვენების მუნიციპალური პარკებით ან/და სასაფლაოებით, ზოოლოგიური ბალებით ან/და პარკებით, ოკეანერიუმებით, სკვერებით, ხეივნებით, დაცული ტერიტორიებით, სატყეო ორგანიზაციებით, აგრეთვე ღია საუნჯეო პარკებით, ბალებითა და ტყე-ბალებით დაკავებული მიწები, გარდა ამ ტერიტორიაზე ეკონომიკური საქმიანობისათვის გამოყენებული ნაკვეთებისა;

ნ) ქალაქის წყალსაცავები და მათი აკვატორიები, ის მიწები, რომლებიც გამოიყენება სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციებისათვის, თუ ისინი არ გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოებისა და ეკონომიკური საქმიანობისათვის;

ო) ჰიდრომეტეოროლოგიური ცენტრების, გარემოს დაბინძურების კონტროლის სადგურებისა და დანადგარების ფუნქციონირებისათვის გამოყენებული მიწები;

პ) სასამელი წყლით მოსახლეობის მომარაგებისათვის, ელექტროსადგურებისა და სამელიორაციო სისტემებისა და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი წყალსაცავებით დაკავებული მიწები და ამ ობიექტების სანიტარულ-დაცვითი და ტექნიკური ზონები;

ჟ) „ნავთობისა და გაზის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ნავთობისა და გაზის ოპერაციების (საქმიანობის) საწარმოებლად გამოყენებული მიწის ნაკვეთები, თუ ისინი სხვა მიზნით არ გამოიყენება;

რ) საქართველოს გემების სახელმწიფო რეესტრში რეგისტრირებული და საქართველოს სახელმწიფო აღმით მცურავი გემები, გარდა ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული დაბეგურის ობიექტისა;

ს) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომელთა ნაყოფიერი ფენაც სანახევროდ ან მეტადაა დაზიანებული სტიქიის შედეგად;

ტ) გაგრაში, გალში, გუდაუთაში, გულრიფშში, ოჩამჩირეში, სოხუმში, ტყვარჩელში, ცხინვალში, ჯავაში, აგრეთვე ქურთის, ერედვისა და თილვის თემებში, ავნივისა და ნულის სოფლებში არ-

სებული ქონება -- დროებით, კონფლიქტის მოგვარებამდე და ეკონომიკური სიტუაციის მონესრიგებამდე; (27.04.2007. N4700)

უ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული გამოუყენებელი სათიბები, საძოვრები, სარეკულტივაციო და სამარაგო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები;

ფ) 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;

ქ) ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებმაც მიიღეს ახალსათვისებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები -- მიწებიდან 5 წლის განმავლობაში;

ღ) ნასოფლარების ტერიტორიაზე, აგრეთვე განსახლების სახელმწიფო ღონისძიებათა შესაბამისად დასახლებულ მოქალაქეთა ოჯახები -- დასახლებიდან 5 წლის განმავლობაში;

ყ) 2004 წლის 1 მარტის მდგომარეობით ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული 5 ჰექტარამდე ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები;

შ) „მიწების მელიორაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის უზუფრუქტის ხელშეკრულებით გადაცემული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სამელიორაციო ინფრასტრუქტურა, აგრეთვე 2014 წლის 1 იანვრამდე „მიწების მელიორაციის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული სამელიორაციო ასოციაციებისათვის გადაცემული, მათი მომსახურების ტერიტორიაზე არსებული სამელიორაციო ინფრასტრუქტურა;

ჩ) მეორე მსოფლიო ომის ინვალიდები და მათთან გათანაბრებული პირები -- პრივატიზების წესით მიღებულ მიწის ნაკვეთებზე;

ც) „მაღალმთიანი რეგიონების სოციალურ-ეკონომიკური და კულტურული განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული, კავკასიონის ქედის ჩრდილოეთ და სამხრეთ ფერდობებზე განლაგებული რაიონებისა და აჭარა-გურიის მთიანეთის სოფლების, თემებისა და დაბების მცხოვრებნი -- აღნიშნულ ტერიტორიებზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. სამხრეთ საქართველოს მაღალმთიან რეგიონებში მცხოვრებთ მოცემულ ტერიტორიებზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მიწის გადასახადი უმცირდებათ 50 პროცენტით;

ძ) სამედიცინო საქმიანობისათვის გამოყენებული სამედიცინო დაწესებულებათა ქონება, გარდა მიწისა;

ნ) სამედიცინო დაწესებულებებზე დამაგრებული მინის ნაკვეთები, თუ ისინი არ გამოიყენება არასამედიცინო ეკონომიკური საქმიანობისათვის;

ჭ) სამეცნიერო-კვლევითი, სასწავლო, საცდელ-სასელექციო, ექსპერიმენტული, ჯიშთა გამოცდის მინის ის ნაკვეთები, რომლებიც გამოიყენება სამეცნიერო და სასწავლო მიზნებისათვის და რომლებზედაც სამუშაოები ფინანსდება ბიუჯეტიდან;

ბ) მინის ნაკვეთები, რომლებიც გამოიყენება ბიუჯეტიდან დაფინანსებული უსინათლოების, ყრუ-მუნჯების, გონებრივად ჩამორჩენილი და ფიზიკურად განუვითარებელი ბავშვების, ომის ვეტერანთა საზოგადოებების, მოხუცებულთა და ბავშვთა სახლების, მოზარდთა სოციალური ადაპტაციისა და პრომითი რეაბილიტაციის ცენტრების, საჯარო სამართლის იურიდიული პირების — ზოგადსაგანმანათლებლო დაწესებულებების (სკოლების) მიერ თავიანთი ძირითადი ფუნქციების შესრულებისათვის; მინის ნაკვეთები, გამოყენებული ბავშვთა სახლების, სპეციალური სკოლა-ინტერნატების, ბავშვთა სოფლებისა და საბავშვო ბაღების მიერ, რომლებიც უსასყიდლოდ ენევიან ბავშვთა მოვლა-აღზრდას და მათთვის განათლების მიცემას, თუ ისინი არ გამოიყენება ეკონომიკური საქმიანობისათვის;

ჯ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთები, რომლებზედაც მონეული მოსავლის ნახევარზე მეტი განადგურდა სტიქიის (ქარიშხალი, სეტყვა, გვალვა, წყალდიდობა) და სხვა ფორსმაჟორული შემთხვევების შედეგად. მინის გადასახადისაგან გათავისუფლების საფუძველია ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილება, რომელიც მიიღება საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოსთან შეთანხმებით. კომისიის დასკვნა დგება ორჯერ -- სტიქიის დამთავრების მომენტიდან 2 კვირის ვადაში და მოსავლის ალების წინ;

ჰ) სამონადირეო მეურნეობების მიერ დაკავებული მიწები;

ჰ¹) თავისუფალ ინდუსტრიულ ზონაში არსებული ქონება.
(14.03.2008 N5911)

2. დადგენილი საგადასახადო შეღავათები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც შეღავათების მქონე პირი თავის საკუთრებაში, მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ მინის ნაკვეთს (ან მის ნაწილს) ან/და შენობა-ნაგებობებს (ან მათ ნაწილს) იჯარით, უზუფრუქტით, ქირით ან სხვა ამგვარი ფორმით გადასცემს სხვა პირს. (25.05.2006. N3138)

**ნაწილი მეორე
საქართველოს კანონმდებლური ნორმატიული
აქტები**

**საქართველოს პრეზიდენტის
ბრძანებულება
N 525 2007 წლის 15 სექტემბერი ქ. თბილისი**

**ფიზიკური და კერძო სამართლის
იურიდიული პირების მფლობელობაში
(სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვე-
თებზე საკუთრების უფლების აღიარების
წესისა და საკუთრების უფლების
მონეშის ფორმის დამტკიცების შესახებ**

1. „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის შესაბამისად დამტკიცდეს:

ა) ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი (დანართი N 1);

ბ) საკუთრების უფლების მონეშის ფორმა (დანართი N 2, დანართი N 3). (11.12.2007 N681)

2. ბრძანებულება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

მიხეილ სააკაშვილი

დამტკიცებულია საქართველოს პრეზიდენტის
2007 წლის 15 სექტემბრის N 525 ბრძანებულებით
დანართი N 1

**ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების
მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის
ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი
თავი I.**

ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1.

ეს წესი არეგულირებს მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ფიზ-

იკური, კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებული ნარმონაქმნის საკუთრების უფლების ალიარების წესსა და პირობებს, განსაზღვრავს იმ ორგანოს უფლებამოსილებასა და საქმიანობის სამართლებრივ საფუძვლებს, რომელიც საკუთრების უფლების ალიარების პროცესში ნარმონადგენს სახელმწიფოს, აგრეთვე, ამ პროცესში მონაწილე მხარეთა უფლება-მოვალეობებს.

მუხლი 2

1. ამ ნებსში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) მინის ნაკვეთი - სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთი, მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე;

ბ) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი - მინის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან/და თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი;

გ) მინის მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტი — ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკომლო წიგნიდან ამონაწერი, მებაღის წიგნაკი, „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის N 48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადანაცვლებით შექმნილი მინის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მინების განაწილების სია, თანდართული მინის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია, სასამართლოს აქტი, ან/და სხვა დოკუმენტი; (14.01.2008 N11))

დ) მინით სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი - ცნობა-დახასიათება თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), სასამართლოს აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი, „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ხოლო სახელმწიფოს მიერ დაფუძნებული კერძო სამართლის იურიდიული პირების შემთხვევაში ასევე აღნიშნული კანონის ამოქმედების შემდეგ, დადგენილი წესით, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოების მიერ გაცემული მინის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მინის ნაკვეთის გეგმა;

ე) მინის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი — ცნობა-დახასიათება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სასამართლოს აქტი, ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება), აბონენტად აყვანის დოკუმენტი, გადახდის ქვითარი ან/და სხვა დოკუმენტი; (11.12.2007 N681)

ვ) ცნობა-დახასიათება - საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის მიერ გაცემული დოკუმენტი, რომელიც ასახავს მასთან დაცული ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის არქივის მონაცემებს უძრავი ნივთის თაობაზე;

ზ) ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო - მუნიციპალიტეტის (თვითმმართველი ქალაქის) საკრებულო, რომლის ტერიტორიაზეც მდებარეობს მიწის ნაკვეთი.

თ) ამოღებულია (14.01.2008 N11)

ი) მონმის ჩვენება — მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების ფაქტის თაობაზე მონმის ნოტარიალურად დამოწმებული განცხადება; (14.01.2008 N11)

2. ამ წესში გამოყენებული სხვა ტერმინები გამოიყენება „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული მნიშვნელობით.

მუხლი 3.

1. საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთი:

ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული;

ბ) სარგებლობაში არსებული;

გ) თვითნებურად დაკავებული.

2. საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა:

ა) პირუტყვის გადასარეკი ტრასა;

ბ) წყლის სახელმწიფო ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა და გამოყენება შესაძლებელია „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მოთხოვნების შესაბამისად; (21.07.2008 N375)

ბ') სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც დაკავებულია ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზებულ წარმონაქმნის მიერ, რომელთა საკუთრებაში გადაცემა შესაძლებელია სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვის შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოს დასკვნის შესაბამისად და რომელთა სახელმწიფო ტყის ფონდიდან ამორიცხება ხელს არ შეუშლის სახელმწიფო ტყის ფონდის მართვისა და დაცვის განხორციელებას; (21.07.2008 N375)

გ) დაცული ტერიტორია, გარდა დაცული ლანდშაფტისა და მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორიისა; (21.07.2008 N375)

დ) რეკრეაციული დანიშნულების პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი და სხვა, გარდა „საქართველოს ურორტების, საკურორტო ადგილების, სამთო-სათბ-

ილაშურო ცენტრებისა და შავი ზღვის სანაპიროს ტერიტორიებისათვის სარეკრეაციო ტერიტორიის სტატუსის მინიჭებისა და საზღვრების დამტკიცების შესახებ” საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული სარეკრეაციო ტერიტორიებისა; (15.04.2008 N 194)

ე) ისტორიის, კულტურის, ბუნებისა და საკულტო-რელიგიური ძეგლები;

ვ) საზოგადოებრივი სარგებლობის მინის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო, დასავენებელი ადგილი (პარკი, ტყეპარკი, სკვერი, ხეივანი), დენდროლოგიური პარკი და ბოტანიკური ბაღი; (21.07.2008 N375)

ზ) თუ მასზე განთავსებულია ნყალსაცავი, ჰიდროტექნიკური ნაგებობა და ამ ობიექტების სანიტარიულ-დაცვითი ზონები;

თ) თუ მასზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო და მინისქვეშა კომუნიკაციების, ნყალმომარაგების, კანალიზაციის, კაეშირგაბმულობისა და ელექტროგაყვანილობის) ობიექტები;

ი) სპეციალური დანიშნულების (თავდაცვისა და მობილიზაციისათვის განკუთვნილი) მინის ნაკვეთები;

კ) სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მინის ნაკვეთი, მათ შორის ის მინის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებული სახელმწიფო ქონება „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას;

ლ) სასაფლაო და პანთეონი;

მ) სანიტარიული და დაცვითი ზონები;

ნ) თუ იგი განკუთვნილია ნავთობისა და გაზის მაგისტრალური მილსადენებისა და მათთან დაკავშირებული მინისქვეშა და მინისზედა საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის.

მუხლი 4.

1. მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მინა დაინტერესებულ პირს საკუთრებაში გადაეცემა უსასყიდლოდ.

2. სარგებლობაში არსებული მინის ყოველ კვადრატულ მეტრზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის მინის ერთ კვადრატულ მეტრზე საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინაზე ქონების გადასახადის ნლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას. (14.01.2008 N11)

3. თვითნებურად დაკავებულ მინაზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს: (14.01.2008 N11)

ა) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ყოველ ჰექტარზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მინაზე ქონების გადასახადის ნლიური განაკვეთის ათმაგ ოდენობას;

ბ) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე — საკუთრების უფლების ალიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ოცმაგ ოდენობას, მაგრამ, თუ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ოცმაგი ოდენობა მეტია მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე მოქმედ ნორმატიულ ფასზე, მაშინ თვითნებურად დაკავებული მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე საკუთრების უფლების ალიარების საფასური შეადგენს მოთხოვნის დროისათვის შესაბამის მიწაზე მოქმედ ნორმატიულ ფასს. (14.01.2008 N11)

3¹. 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა დაინტერესებულ პირს საკუთრებაში გადაეცემა უსასყიდლოდ. ამ შემთხვევაში მოქმედებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით დადგენილი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების ალიარების წესი, გარდასაკუთრების უფლების ალიარების საფასურის გადახდის ვალდებულებისა. (14.01.2008 N11)

3². აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ქობულეთისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტების სოფლად მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომლებსაც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით საკუთრებაში არ გადასცემიათ მიწის ნაკვეთები, მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებთან ერთად „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების ალიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებიდან 0,30 ჰექტარამდე მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცემათ უსასყიდლოდ. (14.01.2008 N11)

3³. წალკის მუნიციპალიტეტის სოფლად მუდმივად მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომლებსაც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით წალკის მუნიციპალიტეტის ფარგლებში საკუთრებაში არ გადასცემიათ მიწის ნაკვეთები ან/და რომელთაც თვითნებურად აქვთ დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებიდან 0,30-დან 1 ჰექტარამდე მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცემათ უსასყიდლოდ. (15.04.2008 N 194)

4. საკუთრების უფლების ალიარების საფასური გადახდილი უნდა იქნეს ერთიანად, გადახდის მომენტისათვის დადგენილი შესაბამისი ოდენობით. (14.01.2008 N11)

თავი II.

საკუთრების უფლების ალიარებაზე უფლებამოსილი ორგანო

მუხლი 5.

1. საკუთრების უფლების ალიარებაზე უფლებამოსილია ადგილო-

ბრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით.

2. კომისიის შემადგენლობა მტკიცდება ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს უფლებამოსილების ვადით.

3. კომისია დამოუკიდებელია და ანგარიშვალდებულია მხოლოდ ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს წინაშე. არავის არ აქვს უფლება მოახდინოს რაიმე ზეგავლენა ან/და ჩაერიოს მის საქმიანობაში გადაწყვეტილების მიღების მიზნით.

4. კომისიას აქვს ბეჭედი საქართველოს სახელმწიფო გერბის გამოსახულებითა და საკუთარი სახელწოდების აღნიშვნით.

მუხლი 6.

1. კომისია შედგება ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს არა უმეტეს 2 წევრისაგან, ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს, ხოლო აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში — დამატებით აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების შესაბამისი სამსახურის წარმომადგენლებისაგან. (14.01.2008 N11)

2. კომისიის შემადგენლობა განისაზღვრება სულ მცირე 5 წევრით. კომისიის წევრთა მაქსიმალური რაოდენობა არ უნდა აღემატებოდეს 11-ს და უნდა იყოს კენტი.

3. კომისიის წევრებს ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულ ორგანოთა წარდგინებით, ხოლო კომისიის წევრთაგან კომისიის თავმჯდომარეს და მის მოადგილეს თანამდებობაზე ნიშნავს და თანამდებობიდან ათავისუფლებს ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო. კომისიის წევრის, კომისიის თავმჯდომარის და კომისიის თავმჯდომარის მოადგილის კანდიდატურა შეიძლება წარდგენილ იქნეს მხოლოდ ერთხელ.

4. პირი არ შეიძლება დაინიშნოს კომისიის წევრად ზედიზედ 2 ვადაზე მეტი ხნით.

5. კომისიის წევრის, კომისიის თავმჯდომარისა და კომისიის თავმჯდომარის მოადგილის საქმიანობა ანაზღაურებადია. იგი ანაზღაურდება ადგილობრივი ბიუჯეტიდან, შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ განსაზღვრული ოდენობითა და წესით. (15.04.2008 N 194)

მუხლი 7.

1. მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ ადმინისტრაციულ წარმოებაში არ შეიძლება მონაწილეობდეს კომისიის წევრი, რომელიც:

ა) თვითონ არის დაინტერესებული პირი საქმეში;

ბ) დაინტერესებული პირის ან მისი წარმომადგენლის ნათესავია;

გ) დაინტერესებული პირის წარმომადგენელია;

- დ) შრომით ურთიერთობაშია დაინტერესებულ პირთან;
- ე) თვითონ ან მისი ოჯახის წევრი ფლობს აქციებს ან სანქსდებო კაპიტალის ნილს იმ სანარმოში, რომელიც წარმოადგენს დაინტერესებულ პირს;
- ვ) დაინტერესებული პირის ან მისი წარმომადგენლის ოჯახის წევრია.

2. ამ წესის მიზნებისათვის ნათესაედ ჩაითვლება:

- ა) პირდაპირი ხაზის ნათესაეი;
- ბ) მეუღლე, მეუღლის და-ძმა და პირდაპირი ხაზის ნათესაეი;
- გ) აღმავალი ხაზის პირდაპირი ნათესაეის და-ძმა;
- დ) და-ძმა, მათი მეუღლეები და შვილები.

3. კომისიის წევრი ვალდებულია კომისიას აცნობოს ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული გარემოებისა და თვითაცილების შესახებ.

4. ადმინისტრაციულ წარმოებაში მონაწილე დაინტერესებულ პირს (წარმომადგენელს), რომელიც მიიჩნევს, რომ არსებობს კომისიის წევრის აცილების საფუძველი, უფლება აქვს მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე გადანყვეტილების მიღებამდე კომისიის წევრს წერილობით გამოუცხადოს აცილება. განცხადება აცილების შესახებ უნდა იყოს დასაბუთებული.

5. დაინტერესებულმა პირმა (წარმომადგენელმა) აცილების განცხადება უნდა შეიტანოს კომისიაში ადმინისტრაციული წარმოების დაწყებიდან ან იმ მომენტიდან 2 დღეში, როდესაც მისთვის ცნობილი გახდა ისეთი ფაქტი ან გარემოება, რომელიც იძლევა აცილების საფუძველს.

6. კომისიის წევრის აცილებისა და თვითაცილების საკითხს წყვეტს კომისია საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით.

მუხლი 8.

1. კომისიის წევრის უფლებამოსილების შეწყვეტის საფუძველებია:

- ა) პირადი განცხადება;
- ბ) ერთ თვეზე მეტი ხნის განმავლობაში უფლებამოსილების განხორციელების შეუძლებლობა;
- გ) მოვალეობის სისტემატურად შეუსრულებლობა ან არაჯეროვნად შესრულება;
- დ) სასამართლოს მიერ ქმედუუნაროდ ან შეზღუდულ ქმედუნარიან პირად აღიარება;
- ე) სასამართლოს მიერ უგზო-უკვლოდ დაკარგულად გამოცხადება;
- ვ) მის მიმართ გამამტყუნებელი განაჩენის კანონიერ ძალაში შესვლა;
- ზ) შესაბამისი თანამდებობრივი უფლებამოსილების შეწყვეტა;
- თ) საქართველოს მოქალაქეობის შეწყვეტა;
- ი) გარდაცვალება;
- კ) კომისიის უფლებამოსილების ვადის გასვლა ან შეწყვეტა.

2. კომისიის წევრის გათავისუფლების შესახებ გადანყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სასამართლოში.

3. კომისიის წევრის უფლებამოსილების შეწყვეტის შემთხვევაში, თუ კომისიის წევრთა რაოდენობა 5-ზე ნაკლები ან ლუნი იქნება, ადგილობრივი

თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო ვალდებულია 5 დღე-ში დანიშნოს ახალი წევრი.

მუხლი 9.

1. კომისიის საქმიანობას ხელმძღვანელობს კომისიის თავმჯდომარე, ხოლო მისი არყოფნისას - კომისიის თავმჯდომარის მოადგილე.

2. კომისიას ჰყავს მდივანი, რომელსაც კომისიის წევრთაგან ირჩევს კომისია ხმათა უბრალო უმრავლესობით.

3. კომისიის საქმიანობის ორგანიზაციულ-ტექნიკურ უზრუნველყოფას ახორციელებს ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს აპარატი, ხოლო ქ. თბილისში - ქ. თბილისის მერიის ადმინისტრაცია.

მუხლი 10.

1. კომისია კანონმდებლობით დადგენილი წესით, თავისი უფლებამოსილების ფარგლებში იღებს გადაწყვეტილებას, რომელიც არის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი.

2. კომისიის გადაწყვეტილება მიიღება კომისიის სხდომაზე.

3. კომისიის გადაწყვეტილება შეიძლება გასაჩივრდეს სასამართლოში კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

თავი III.

საკუთრების უფლების აღიარების წესი და პირობები

მუხლი 11.

1. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის VIII თავით განსაზღვრული ფორმალური ადმინისტრაციული წარმოებით, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ ბრძანებულებით განსაზღვრული წესით. (14.01.2008 N11)

2. საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა კომისიაში.

3. განცხადებაში უნდა აღინიშნოს:

ა) ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს კომისია, რომელსაც მიმართავს განმცხადებელი;

ბ) განმცხადებლის ვინაობა და მისამართი;

გ) განმცხადებლის მოთხოვნა;

დ) განცხადებაზე დართული დოკუმენტების ნუსხა;

ე) განცხადების წარდგენის თარიღი და განმცხადებლის ხელმოწერა.

4. განცხადებას უნდა დაერთოს:

ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი, ან/და მოწმის ჩვენება; (14.01.2008 N11)

ბ) მინის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებასაღიარებელი მინის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი;

გ) ინფორმაცია საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობის დასადგენად, კერძოდ, მინის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა/მისამართი, მინის ნაკვეთის დანიშნულება (სასოფლო, არასასოფლო), ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის ნაკვეთის შემთხვევაში - მინის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემები;

დ) დაინტერესებული პირის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტები, ხოლო თუ დაინტერესებული პირი სავარაუდოდ მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლეა, დამატებით სავარაუდოდ მემკვიდრეობის ან უფლებამონაცვლეობის დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი. (11.12.2007 N681)

5. განმცხადებელს უფლება აქვს განცხადებას დაურთოს ასევე სხვა დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია, რომელიც შეიძლება საფუძვლად დაედოს მის მიერ მოთხოვნილი საკითხის გადანყევტას.

6. განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია შეიძლება წარდგენილ იქნეს დედნის ან/და მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამონებული ასლის სახით.

7. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს რამდენიმე მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება მოითხოვოს ერთი განცხადებით.

8. მინის ნაკვეთზე ერთობლივი მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან/და თვითნებურად დაკავების შემთხვევაში, განცხადება შეიძლება წარდგენილ იქნეს ერთ-ერთი მართლზომიერი მფლობელის, მოსარგებლის ან/და თვითნებურად დამკავებლის მიერ. ასეთ შემთხვევაში კომისია იხილავს მინის ნაკვეთზე განმცხადებლის და სხვა შესაბამისი პირის (პირების) საერთო საკუთრების უფლების აღიარების საკითხს. (19,02,2008 N92)

9. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს საკუთრების უფლების აღიარება და მასზე განთავსებული უნებართვოდ ან პროექტის დარღვევით აშენებული ობიექტის ან მისი ნაწილის ლეგალიზება მოითხოვოს ერთი განცხადებით.

მუხლი 12.

1. კომისია საქმიანობას ეწევა კომისიის სხდომების მეშვეობით. კომისიის სხდომები ტარდება საჯაროდ. კომისიის სხდომების პერიოდულობას განსაზღვრავს კომისია.

2. კომისია ვალდებულია 2 სამუშაო დღით ადრე ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს საინფორმაციო დაფაზე გამოაქვეყნოს, ხოლო დაინტერესებულ პირს 1 კვირით ადრე წერილობით აცნობოს ინფორმაცია მომავალი სხდომის, მისი ჩატარების ადგილის, დროისა და დღის წესრიგის შესახებ.

3. კომისია უფლებამოსილია, თუ მის სხდომებს ესწრება კომისიის წევრთა ნახევარზე მეტი, მაგრამ არანაკლებ 3 წევრისა.

4. კომისიის სხდომას სათათბირო ხმის უფლებით შეიძლება დაესწრონ სხვადასხვა საჯარო დანებებულების წარმომადგენლები, ცალკეული დარგის ექსპერტები/სპეციალისტები ან/და სხვა მონვეული პირები. კომისიის სხდომაზე დასასწრებად შეიძლება მონვეულ იქნენ დაინტერესებული პირები.

5. დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია დაესწროს კომისიის სხდომებს და მისცეს ახსნა-განმარტება განსახილველ საკითხთან დაკავშირებით.

6. კომისია ვალდებულია უზრუნველყოს საქმისთვის მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა გამოკვლევა და დამსწრე დაინტერესებულ მხარეს მისცეს საქმესთან დაკავშირებით საკუთარი აზრის გამოთქმის უფლება.

7. კომისიის გადანყვეტილება მიღებულად ჩათვლება, თუ მას მხარს დაუჭერს სხდომაზე დამსწრე წევრთა უმრავლესობა. კომისიის თითოეულ წევრს აქვს მხოლოდ ერთი ხმის უფლება. ხმების თანაბარი გადანაწილების შემთხვევაში, გადამწყვეტია კომისიის თავმჯდომარის ხმა.

8. ხმის მიცემა წარმოებს ღია კენჭისყრის ფორმით. ხმის მიცემა წარმომადგენლის მეშვეობით დაუშვებელია.

9. კომისიის წევრს უფლება არ აქვს თავი შეიკავოს ხმის მიცემისაგან ან ხმა მისცეს იმ საკითხს, რომლის განხილვაშიც არ იღებდა მონაწილეობას.

მუხლი 13.

1. კომისიის სხდომები ფორმდება ოქმით, რომელსაც ხელს აწერს კომისიის თავმჯდომარე, კომისიის ყველა დამსწრე წევრი და კომისიის მდივანი. კომისიის თითოეულ წევრს აქვს უფლება სხდომის ოქმს წერილობით დაურთოს საკუთარი განსხვავებული აზრი, რომელიც აღინიშნება ოქმში.

2. ოქმში უნდა მიეთითოს:

ა) კომისიის დასახელება;

ბ) სხდომის დრო და ადგილი;

გ) სხდომის თავმჯდომარის და წევრების ვინაობა;

დ) სხდომაში მონაწილე დაინტერესებული პირის, აგრეთვე ექსპერტისა და მონმის ვინაობა;

ე) განხილვის საგანი;

ვ) მონმეთა და ექსპერტთა ჩვენების მოკლე აღწერა, შემთხვევის ადგილის დათვალიერების შედეგები;

ზ) კენჭისყრის შედეგები;

თ) მიღებული გადანყვეტილება.

მუხლი 14.

1. კომისია გადანყვეტილებას იღებს განცხადების რეგისტრაციიდან ერთ თვეში. თუ საკუთრების უფლების აღიარებისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ერთ თვეზე მეტი, კომისია უფლებამოსილია განცხადების განხილვის ვადაში მიიღოს გადანყვეტილება განცხადების განხილვის პერიოდის დამატებით ერთი თვით გაზრდის შესახებ. ამ შემთხვევაში განცხადების განხილვის საერთო ვადა არ უნდა აღემატებოდეს 3 თვეს.

2. კომისიის გადანყვეტილება მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების ან აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ უნდა გამოქვეყნდეს ადგი-

ლობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს საინფორმაციო დაფაზე.

მუხლი 15.

1. თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს, კომისია განცხადების განხილვის ვადაში იღებს გადაწყვეტილებას მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ აღიარების თაობაზე. (11.12.2007 N681)

2. თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა სარგებლობაში არსებულ ან თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს, კომისია დაინტერესებულ პირს განცხადების განხილვის ვადაში უგზავნის ნერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი ერთ თვეში სრულად გადახდის ვალდებულების თაობაზე, გარდა ამ წესის მე-4 მუხლის 31 და 32 პუნქტებით განსაზღვრული შემთხვევებისა. თუ დაინტერესებული პირი საკუთრების უფლების აღიარების საფასურს გადაიხდის ნერილობით შეტყობინებით დადგენილ ვადაში და შესაბამისი ოდენობით, მაშინ კომისია გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენიდან 3 სამუშაო დღეში იღებს გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ აღიარების შესახებ. (14.01.2008 N11)

2'. ამ წესის მე-4 მუხლის 3' და 3² პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევებში, თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს, კომისია განცხადების განხილვის ვადაში იღებს გადაწყვეტილებას ამ წესის მე-4 მუხლის 3' და 3² პუნქტებით განსაზღვრულ შესაბამის მიწაზე საკუთრების უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ აღიარების შესახებ. (14.01.2008 N11)

3. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

3'. თუ ამ წესის მე-11 მუხლის შესაბამისად წარმოდგენილ დოკუმენტებში არ არის დაკონკრეტებული ან მათი შინაარსიდან არ ირკვევა მიწის

ნაკვეთის დანიშნულება ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია, კომისია დამატებით წარმოდგენილი ინფორმაციის ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე იღებს გადაწყვეტილებას მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ. (24.03.2008 N 152)

4. გადაწყვეტილება მიიღება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთისა და შენობა-ნაგებობების საზღვრებისა და ფართობის მიხედვით. გადაწყვეტილების მიღებისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების შესაბამისობა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სარეგისტრაციო სამსახურში დაცულ საკადასტრო რუკის მონაცემებთან.

4¹. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით გათვალისწინებულ ფართობსა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის არქივის მონაცემებით გათვალისწინებულ ფართობს შორის ცდომილების არსებობის შემთხვევაში, საქმის გარემოებათა გამოკვლევის საფუძველზე, კომისია უფლებამოსილია იმსჯელოს ტექნიკური აღრიცხვის ტერიტორიული სამსახურის მონაცემების (აზომვის) შესაძლო მცდარობის თაობაზე და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. (19,02,2008 N92)

მუხლი 16.

1. თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე არ აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონითა და ამ წესით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება მართლზომიერი მფლობელობის, სარგებლობის ან/და თვითნებურად დაკავების ფაქტი, ან ამ კანონით დადგენილ შემთხვევებში, შესაბამისი ოდენობით და შესაბამის ვადაში არ იქნა გადახდილი საკუთრების უფლების აღიარების საფასური, კომისია იღებს ნერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

2. თუ კომისიამ განცხადების განხილვის ვადაში არ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ, ეს ჩაითვლება მართლზომიერ მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ ან/და თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ წესით. ამ შემთხვევაში კომისია ვალდებულია განცხადების განხილვის ვადის ამონურვიდან წამოუშაოდეს განმავლობაში მიიღოს ნერილობით გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის შესახებ.

მუხლი 17.

1. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მიღე-

ბული გადაწყვეტილების საფუძველზე კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მონმობას და დამონმებულ საკადასტრო აზომებით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებაალიარებული მინის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი, რომელთა საფუძველზეც საკუთრების უფლებაალიარებულ მინის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საჯარო რეესტრში. თუ დაინტერესებულ პირს წარმოადგენს სავარაუდო მემკვიდრე, საკუთრების უფლების მონმობა გაიცემა დანართი N 3-ით გათვალისწინებული ფორმით. (11.12.2007 N681)

2. საკუთრების უფლების მონმობას ხელს აწერს კომისიის თავმჯდომარე ან მოვალეობის შემსრულებელი, ხოლო საკუთრების უფლებაალიარებული მინის ნაკვეთის საკადასტრო ნახაზი მონმდება კომისიის ბეჭდით.

3. საკუთრების უფლების მონმობის ფორმა მტკიცდება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით.

მუხლი 18.

განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზეც არსებობს კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების ან საკუთრების უფლების ალიარებაზე უარის თქმის შესახებ, შეიძლება ხელახლა წარდგენილ იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო განცხადების განუხილველად დატოვებას ან საკუთრების უფლების ალიარებაზე უარის თქმას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს დაინტერესებული პირისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების მიღებას.

დამტკიცებულია საქართველოს პრეზიდენტის
2007 წლის 5 სექტემბრის N 525 ბრძანებულებით

დანართი N2

მცირე სახელმწიფო გარბი საკუთრების უფლების მონმობა N

(ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს დასახელება)

იძლევა-----

(მესაკუთრე/მესაკუთრეები)

მასზედ, რომ მას საკუთრებაში გადაეცა:

----- მინის ნაკვეთი, ფართობით: ----- კვ.მ/ჰა

სასოფლო-სამეურნეო/არასასოფლო-სამეურნეო

და შენობა/ნაგებობა, ფართობით: ----- კვ.მ

შენობა/ნაგებობის ოდენობა და მათი ფართობი

რომელიც მდებარეობს:

(ადგილმდებარეობა/მისამართი)

მონმობა შედგენილია 2 ეგზემპლარად, ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა მესაკუთრეს, მეორე ინახება მონმობის გამცემ ორგანოში. მონმობა ძალაშია დამონმებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად, რომელიც წარმოადგენს მონმობის განუყოფელ ნაწილს.

გაცემულია 200 წლის -----
უფლებამოსილი პირის ხელმოწერა /-----/ /-----/
ხელმოწერა სახელი, გვარი

დანართი N 3 (11.12.2007 N681)

**მცირე სახელმწიფო გარბი
საკუთრების უფლების მოწმობა N**

(ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს
დასახელება)

ეძლევა -----

(დაინტერესებულ პირს/პირებს)

მასზედ, რომ -----

(მესაკუთრე/მესაკუთრეები)

საკუთრების უფლებით ეკუთვნის:

----- მიწის ნაკვეთი, ფართობით: ----- კვ.მ/ჰა

სასოფლო-სამეურნეო/არასასოფლო-სამეურნეო

და შენობა/ნაგებობა, ფართობით:----- კვ.მ

შენობა-ნაგებობის ოდენობა და მათი ფართობი

რომელიც მდებარეობს:

(ადგილმდებარეობა/მისამართი)

მონმობა შედგენილია 2 ეგზემპლარად, ერთი ეგზემპლარი გადაეცემა დაინტერესებულ პირს, მეორე ინახება მონმობის გამცემ ორგანოში. მონმობა ძალაშია დამონმებულ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზთან ერთად, რომელიც წარმოადგენს მონმობის განუყოფელ ნაწილს.

გაცემულია 200 წლის -----
უფლებამოსილი პირის ხელმოწერა /-----/ /-----/
ხელმოწერა სახელი, გვარი

**„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის პრივატიზაციის შესახებ“
საქართველოს კანონით პრივატიზაციას
დაქვემდებარებულ სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე არსებული
მრავალწლიანი ნარგავების ღირებულების
განსაზღვრის თაობაზე**

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-11 მუხლისა და მე-15 მუხლის მე-3 პუნქტის გათვალისწინებით, „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის მე-2 პუნქტის საფუძველზე:

1. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონით პრივატიზებას დაქვემდებარებულ (იჯარით გაცემულ, იჯარით გაუცემელ და ყოფილ საიჯარო) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე არსებული სახელმწიფო საკუთრების მრავალწლიანი ნარგავების (ვენახი, ჩაი, ხეხილი და სხვა კულტურული მცენარეები) ღირებულება განისაზღვრება ამ ბრძანებულებით დადგენილი წესით.

2. მრავალწლიანი ნარგავების ღირებულების განსაზღვრა ხორციელდება მათი სანყისი საბალანსო ღირებულების საფუძველზე, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მაგრამ არა უმეტეს მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწის ფასის 10%-ით.

3. მრავალწლიანი ნარგავების ღირებულება, რომლებზეც სანყისი საბალანსო ღირებულება არ მოიპოვება, განისაზღვრება მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწის ფასის 10%-ით.

მიხეილ სააკაშვილი

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის პროცესის მონესრიგების მიზნით:

1. დამტკიცდეს „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ თანდართული დებულება.

2. დადგინდეს, რომ:

ა) "სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის შესახებ" საქართველოს კანონის გაუქმებამდე ამავე კანონის მოთხოვნათა შესაბამისად გაფორმებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულებები არ ექვემდებარება გადაფორმებას ან გაუქმებას, თუ ხელშეკრულების მხარეთა მიერ არ დარღვეულა ხელშეკრულების პირობები;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების იჯარით გაცემისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მათზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებისა და სხვა უძრავი ქონების შემდგომი ფუნქციონირებისა და გამოყენების საკითხი.

3. რეკომენდაცია მიეცეთ ტერიტორიული ერთეულების მმართველობის ორგანოებს სასოფლო-სამეურნეო მიწების იჯარის პროცესის ჩატარების უზრუნველსაყოფად საორგანიზაციო ხარჯების დაფარვის მიზნით საიჯარო ქირის 5 პროცენტი გაითვალისწინონ ტერიტორიული ერთეულების ბიუჯეტებში საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს შენახვის ხარჯებში.

4. სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის მაქსიმალურ ვადად განისაზღვროს 49 წელი.

5. აღინიშნოს, რომ სასოფლო-სამეურნეო (მათ შორის კერძო საკუთრებაში არსებული) მიწის იჯარით გაცემისას საიჯარო ხელშეკრულებები „მიწის რეგისტრაციის შესახებ კანონის შესაბამისად ექვემდებარება სავალდებულო რეგისტრაციას მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ორგანოებში მათი გაფორმებიდან არა უგვიანეს 30 კალენდარული დღისა.

ე. შვეარდნაძე

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით გაცემის წესის შესახებ დებულება

ეს დებულება შემუშავებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად და განსაზღვრავს სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწის (შემდგომში – მიწის) იჯარით გაცემის წესს.

I. სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ობიექტები

სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ობიექტებია:

ა) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები (სახნავეი, მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწები, გაკულტურებული და ბუნებრივი სათიბი და საძოვარი);

ბ) არსებული წესის შესაბამისად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენებული ან გამოსაყენებლად ნებადართული წყლის ფონდისა და ტყის ფონდის მიწები;

გ) საბაღე, საბოსტნე და სააგარაკო ნაკვეთები;

დ) მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობისა და სხვა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ის ნაკვეთები, რომლებიც არსებული წესის შესაბამისად გამოყენებულია ან შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით; ე) სოფლის, რაიონული ცენტრისა და ქალაქის ფარგლებში მოქცეული მიწის ის ნაკვეთები, რომელთა მიზნობრივი დანიშნულება არ არის შეცვლილი და სასოფლო-სამეურნეო მიზნით მათი გამოყენება არსებული წესის შესაბამისად ნებადართულია;

ვ) სასოფლო-სამეურნეო მიზნით მიწის საიჯარო სარგებლობასთან დაკავშირებული საცხოვრებელი და სამეურნეო შენობა-ნაგებობები, მოწყობილობა-დანადგარები, სამეურნეო ინვენტარი და სასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოსაყენებელი სხვა ქონება.

II. სასოფლო-სამეურნეო იჯარის სუბიექტები

1. სასოფლო-სამეურნეო იჯარის სუბიექტებია:

ა) მეიჯარე - სახელმწიფოს მიერ უფლებამოსილი პირი - ადგილობრივი მმართველობის რაიონული (საქალაქო) ორგანო;

ბ) მოიჯარე - მიწის იჯარით ამღები ფიზიკური პირი, ფიზიკურ პირთა ჯგუფი ან იურიდიული პირი.

2. ქალაქის მმართველობის ორგანოს გამგებლობის ტერიტორიის ფარგლებში მოქცეული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გაცემის უფლებამოსილი პირი არის მმართველობის შესაბამისი საქალაქო ორგანო ან მისგან უფლებამოსილი პირი, ამ მუხლის მე-4, მე-5, მე-6 და მე-7 პუნქტების მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

3. ქალაქის მმართველობის ორგანოს გამგებლობის ტერიტორიის ფარგლებს გარეთ არსებული რაიონის საზღვრებში მოქცეული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების იჯარით გაცემის უფლებამოსილი პირი არის მმართველობის შესაბამისი რაიონული ორგანო ან მისგან უფლებამოსილი პირი, ამ მუხლის მე-4, მე-5, მე-6 და მე-7 პუნქტების მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

4. მეთესლეობის, სანერგე, სანაშენე, ჯიშთა გამოცდის (მეცხოველეობის, მეფრინველეობის, მეფუტკრეობის, მეთევზეობის), სამეცნიერო-კვლევითი დანესებულებების საცდელ-სასელექციო მეურნეობებისა და ჯიშთა გამოცდის სადგურების, სასწავლო ექსპერიმენტული მეურნეობებისა და ნაკვეთების, აგრეთვე სამომთაბარეო საძოვრებისა და სათიბების სახელმწიფო საკუთრების მიწები იჯარით გაიცემა საქართველოს (აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების) სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს ნებართვის საფუძველზე, ამ სტრუქტურებთან შეთანხმებით, ნებართვის მოთხოვნიდან ერთ თვეში.

5. სახელმწიფო ტყის ფონდში არსებული სათიბებისა და საძოვრების იჯარით სარგებლობის ნებართვას გასცემენ საქართველოს (აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების) სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო დეპარტამენტის შესაბამისი ადგილობრივი სამსახურები, ნებართვის მოთხოვნიდან ერთ თვეში.

6. სასარგებლო წიაღისეულისა და დაცული ტერიტორიების, იშვიათი და უნიკალური არქეოლოგიური და ისტორიული ძეგლების გავრცელების საზღვრებში მინა იჯარით გაიცემა შესაბამისად საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს, გეოლოგიის სახელმწიფო დეპარტამენტის, საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის არქეოლოგიური კვლევის ცენტრისა და ძეგლთა დაცვის მთავარი სამმართველოს თანხმობით.

7. ისეთი მიწის ნაკვეთის (მისი ნაწილის) იჯარით გაცემისას, რომელზეც განლაგებულია სახელმწიფო (მუნიციპალური)

საკუთრების ობიექტები, საკითხი შეთანხმებულ უნდა იქნეს საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროსთან ან მის ტერიტორიულ ორგანოსთან.

III. მიწის იჯარით გაცემა

1. მიწის იჯარით გაცემის პროცესის ორგანიზებულად წარმართვისათვის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ იკმნება მუდმივმოქმედი კომისია (შემდგომში – კომისია), რომელიც შედგება საქართველოს (აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების) სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს, (აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების) მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის, სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო დეპარტამენტის, სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტროს, შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს საფინანსო-ეკონომიკური და იურიდიული სამსახურების, შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლებისაგან. ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში კომისიას ემატება იმ სოფლის (ქალაქის) წარმომადგენელი, რომლის გამგებლობასაც განეკუთვნება იჯარით გასაცემი მიწის ნაკვეთი.

2. იმ რაიონებში (ქალაქებში), სადაც შექმნილია საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს ტერიტორიული ორგანო, კომისიას თავმჯდომარეობს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამმართველოს უფროსი, ხოლო ქალაქებში, სადაც არ არის ასეთი ორგანო, კომისიას თავმჯდომარეობს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს წარმომადგენელი.

3. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის იჯარით აღებას თხოულობს მხოლოდ ერთი პირი, მასზე მიწა იჯარით გაიცემა უკონკურსოდ, ყველა სხვა შემთხვევაში იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს მიწა იჯარით გადაეცემათ მხოლოდ კონკურსის წესით.

4. კომისია გადაწყვეტილების ოქმსა და ხელშეკრულების პროექტს წარუდგენს რაიონის გამგეობას (მერიას), რომელიც ვალდებულია ორ კვირაში მიიღოს გადაწყვეტილება და ამის შესახებ წერილობით აცნობოს როგორც კომისიას, ისე კონკურსში გამარჯვებულს.

5. შეიჯარესა და კონკურსში გამარჯვებულს შორის ფორმდება ხელშეკრულება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (ნიგნი მესამე „კერძო ნაწილი, კარი პირველი, ნაწილი მეორე, მე-6 თავი „სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარა“) შესაბამისად და საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს მიერ შემუშავებული ტიპური ფორმის მიხედვით.

IV. კონკურსის სახეობანი გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმების მიხედვით

1. გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმების მიხედვით არის ორგვარი კონკურსი: კომერციული და არაკომერციული (ბიზნეს-გეგმის).

2. კომერციულია კონკურსი, როდესაც გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმია საკონკურსო პირობების სრულად დაკმაყოფილება და მაქსიმალური საიჯარო ქირის გადახდა.

3. არაკომერციულია კონკურსი, როდესაც გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმია საუკეთესო ბიზნეს-გეგმის წარმოდგენა.

4. კონკურსის ფორმასა და პირობებს განსაზღვრავს კომისია შესაბამის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოსთან შეთანხმებით.

5. კონკურსის პირობებს განეკუთვნება მეიჯარის ინტერესებიდან გამომდინარე სხვადასხვა დასაბუთებული მოთხოვნა.

V. კომისიის მუშაობის წესი

1. კომისია:

ა) ორგანიზაციას უწევს იჯარით გასაცემი მიწის შესახებ ინფორმაციის გამოქვეყნებას;

ბ) იღებს და რეგისტრაციაში ატარებს განცხადებებს;

გ) განცხადების მიღებიდან ერთ თვეში წერილობით აცხობინებს განმცხადებელს კონკურსში მონაწილეობის უფლების მინიჭების შესახებ.

2. კომისიის თითოეულ წევრს აქვს ერთი ხმის უფლება. კომისიის სხდომა უფლებამოსილია, თუ მას ესწრება კომისიის წევრთა უმრავლესობა.

3. სადავო საკითხების შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება სხდომის მონაწილე კომისიის წევრთა ხმის უმრავლესობით.

4. ხმების თანაბარი განაწილების შემთხვევაში გადამწყვეტია კომისიის თავმჯდომარის ხმა.

5. კომისიის გადაწყვეტილება ფორმდება ოქმით და ხელს აწერს კომისიის ყველა წევრი. თითოეულ წევრს უფლება აქვს წერილობით გამოხატოს განსაკუთრებული აზრი, რომელიც სავალდებულო წესით ოქმს თან ერთვის.

VI. მიწის იჯარით აღება იურიდიული პირის მიერ

1. იურიდიული პირი მიწის იჯარით აღების შესახებ განცხადებით მიმართავს კომისიას.

2. განცხადებას თან უნდა ერთვოდეს:

ა) იურიდიული პირის წესდება;

ბ) მომსახურე ბანკის დასახელება, მისამართი და საანგარიშ-სნორებო ანგარიშის ნომერი; გ) ცნობა მომსახურე ბანკიდან იურიდიული პირის გადამხდელუნარიანობის შესახებ, დ) საკონკურსო წინადადება;

ე) ბიზნეს-გეგმა (არაკომერციული კონკურსის შემთხვევაში).

წარმოდგენილი საბუთები თავსდება ბარათში და ილუქება წარმომდგენის მიერ.

3. კომისია ვალდებულია, კონკურსის მონაწილედან არაუგვიანეს ათი დღისა მიიღოს გადანყვეტილება მიწის იჯარით გაცემის ან არგაცემის შესახებ და წერილობით აცნობოს განმცხადებელს.

4. მიწის იჯარით გაცემის შესახებ კომისიის დაუსაბუთებელი უარის შემთხვევაში განმცხადებელს უფლება აქვს მიმართოს სასამართლოს.

VII. მიწის იჯარით აღება ფიზიკური პირის მიერ

1. ფიზიკური პირი იჯარით მიწის აღების შესახებ განცხადებით მიმართავს კომისიას. განცხადებაში უნდა იყოს შემდეგი მონაცემები: ფიზიკური პირის გვარი, სახელი, საცხოვრებელი ადგილის მისამართი, საპასპორტო ან პირადობის დამადასტურებელი მონომობის რეკვიზიტები.

2. განცხადებას თან უნდა დაერთოს საკონკურსო წინადადება ან ბიზნეს-გეგმა (არაკომერციული კონკურსის შემთხვევაში), რომლებიც მოთავსებულ უნდა იყოს დალუქულ ბარათში.

3. ფიზიკურ პირზე მიწის იჯარით გაცემის შესახებ გადანყვეტილება მიიღება ამ დებულების მე-VI მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად.

VIII. კონკურსის გამოცხადება

1. კომისიის მოთხოვნის საფუძველზე იჯარით გასაცემი მიწის გეგმას ადგენს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის შესაბამისი რაიონული (საქალაქო) სამსახური.

2. კომისია მიღებული მასალების საფუძველზე ადგენს საინფორმაციო ცნობას კონკურსით მიწის იჯარით გაცემის შესახებ და უზრუნველყოფს მასობრივი ინფორმაციის საშუალებებით მის გამოქვეყნებას კონკურსის მონაწილედ 20 კალენდარული დღით ადრე. საინფორმაციო ცნობაში მითითებულ უნდა იქნეს:

ა) შეიჯარის დასახელება;

ბ) კონკურსის სახეობა, პირობები და კონკურსში გამარჯვებულის გამოვლენის კრიტერიუმები;

გ) საიჯარო ქირის სანყისი რაოდენობა (იგი საქართველოს

საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული სასოფლო-სამეურნეო მიწის გადასახადზე ნაკლები არ უნდა იყოს) და გადახდის წესი;

- დ) განცხადების მიღების საბოლოო ვადა;
- ე) კონკურსის გამართვის ადგილი და დრო;
- ვ) იჯარით გასაცემი მიწის ფართობის რაოდენობა და დაბალიათება.

3. კომისია საინფორმაციო ცნობის გამოქვეყნების შემდეგ ყველა დაინტერესებულ იურიდიულ და ფიზიკურ პირს საშუალებას აძლევს წინასწარ გაეცნოს იჯარით გასაცემი მიწის ნაკვეთს და გეგმას.

4. მიწის იჯარით გაცემის შემთხვევაში ფიზიკურმა და იურიდიულმა პირებმა კომისიას უნდა წარმოუდგინონ განცხადებები და შესაბამისი დოკუმენტები ამ დებულების მე-VI მუხლის 1-ლი და მე-2 და მე-VII მუხლის 1-ლი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად.

5. განცხადებების მიღება მთავრდება კონკურსის მონაწილამდე ერთი დღით ადრე. დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ შემოსული განცხადება არ მიიღება.

6. განცხადების მიღება კომისიის მიერ რეგისტრირდება ზონარგაყრილ დავთარში და დასტურდება კონკურსის მონაწილის მიერ ხელმოწერით (თარიღისა და დროის აღნიშვნით), რის შემდეგაც იგი იღებს კონკურსში მონაწილის სტატუსს.

7. კონკურსის მონაწილეს უფლება აქვს გამოითხოვოს განცხადება.

8. განმცხადებელს შეიძლება უარი ეთქვას კონკურსში მონაწილეობაზე, თუ:

ა) განცხადება და ბიზნეს-გეგმა არ შეესაბამება მოქმედი წესის მოთხოვნებს;

ბ) ბიზნეს-გეგმა ვერ აკმაყოფილებს საკონკურსო პირობებს.

9. კონკურსის შესახებ საინფორმაციო ცნობის გამოქვეყნებიდან დამთავრებამდე განმცხადებელს ეკრძალება საკონკურსო კომისიაში წარმოდგენილი წინადადებების შესახებ ინფორმაციის გაცემა ან გაერცელება. ამ მოთხოვნების შეუსრულებლობა კონკურსის წესების დარღვევად ითვლება და მათი განცხადება ბათილდება.

IX. უპირატესობა და შეზღუდვა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარით აღების დროს

1. სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწების საიჯარო სარგებლობაში მისაღებად თანაბარი პირობების შემთხვევაში კონკურსში უპირატესობა აქვთ:

ა) საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს, რომლებიც ფინანსდებიან ბიუჯეტიდან;

ბ) სოფლის, რაიონის (ქალაქის) ტერიტორიაზე არსებულ კერძო და საჯარო სამართლის იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს სასოფლო-სამეურნეო სანარმოების შექმნის მიზნით;

გ) მინის იჯარის ხელშეკრულების იმ პროექტს, რომლითაც გათვალისწინებულია უფრო მაღალი სოციალურ-ეკონომიკური ეფექტის მიღწევა ან კულტურული ფლორის ადგილობრივი (ეროვნული) გენოფონდის შენარჩუნება, ნარმოების მონინავე ტექნოლოგიის გამოყენება, მინის გაუმჯობესება, დანანეერებული ნაკვეთების გამასივება, აგროტექნიკურ ღონისძიებათა ეფექტიანი განხორციელებისათვის ხელსაყრელი პირობების შექმნა;

დ) კონკურსის გამოცხადებამდე იჯარით გასაცემი მიწებით მოსარგებლე კერძო და საჯარო სამართლის იურიდიულ და ფიზიკურ პირებს სასოფლო-სამეურნეო სანარმოების შექმნის მიზნით;

ე) სტიქიური მოვლენებისა და სხვა მიზეზით კომპაქტურად ჩასახლებულ პირთა კომლს;

ვ) საიჯარო მინის ნაკვეთზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების მოიჯარეს.

2. საიჯარო მინის ნაკვეთზე განთავსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შენობა-ნაგებობების იჯარით გაცემისას უპირატესი უფლება ენიჭებათ მინით მოსარგებლეს და მოიჯარეს.

3. მინის იჯარით გაცემისას აკრძალულია ფართობის ყოველგვარი დანაწილება, რაც შეაფერხებს მექანიზაციის რაციონალურად გამოყენებასა და აგროტექნიკურ ღონისძიებათა ეფექტიან განხორციელებას.

**ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და
საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში
არსებული ტყის ფონდის მიწების სატყეო
მეურნეობის სახელმწიფო
ორგანოებისათვის გადაცემის წესის და
ვადების შესახებ დებულების
დამტკიცების თაობაზე**

საქართველოს ტყის კოდექსის ამოქმედებასთან დაკავშირებით ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემის წესისა და ვადების დადგენის მიზნით დამტკიცდეს ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემის წესის და ვადების შესახებ თანდართული დებულება .

ე.შვეარდნაძე

დამტკიცებულია
საქართველოს პრეზიდენტის
2000 წლის 12 სექტემბრის
N 404 ბრძანებულებით

**ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა
მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის
მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო
ორგანოებისათვის გადაცემის წესის და ვადების
შესახებ დებულება**

თავი I

ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. დებულების მიზანი და მოქმედების სფერო

1. ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების სატყეო

მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემის წესის და ვადების შესახებ დებულება (შემდგომში - დებულება) შემუშავებულია საქართველოს ტყის კოდექსის 115-ე მუხლის მე-4 პუნქტის საფუძველზე და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტია.

2. დებულებით დადგენილი წესები და ნორმები ვრცელდება ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემისას.

3. დებულების მიზანია კანონით დადგენილი წესებისა და ნორმების დეტალიზაცია და ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემის პრაქტიკულად განხორციელებისათვის საჭირო პროცედურების რეგლამენტირება.

მუხლი 2. დებულების ძირითადი ამოცანები

დებულების ძირითადი ამოცანებია:

1. ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების ფართობის დაზუსტება.

2. საქართველოს პარლამენტის 1995 წლის 7 მარტის N671-11 დადგენილების საფუძველზე სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემული ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების ფართობის რაოდენობის დადგენა.

3. ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემის წესის დადგენა, ვადების განსაზღვრა.

თავი II

მუხლი 3. ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემის წესსა და ვადებთან დაკავშირებული საქმიანობის კოორდინაცია

1. ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემის წესსა და

ვადებთან დაკავშირებულ საქმიანობას კოორდინაციას უწევს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები, საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტრო რაიონული სოფლის მეურნეობის სამმართველოების მეშვეობით და საქართველოს მინისტრის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტი.

2. ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოები ქმნიან კომისიას საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს, საქართველოს მინისტრის მართვის და სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო დეპარტამენტების, საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროების, რაიონული სამსახურების და ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის ორგანოების წარმომადგენლებისაგან.

3. კომისია:

ა) შეისწავლის იმ ყოფილი კოლმეურნეობების და საბჭოთა მეურნეობების მიწათმონყობისა და ტყეთმონყობის მასალებს, რომელთა ბალანსზეც ირიცხებოდა ტყეები;

ბ) ადგენს ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული და საქართველოს პარლამენტის 1995 წლის 7 მარტის 671-11 დადგენილების საფუძველზე სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემული ტყის ფონდის მიწების ფართობთა რაოდენობას;

გ) აწესებს ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემის ვადებს;

დ) ადგენს შესასრულებელ სამუშაოთა მოცულობას.

თავი III

მუხლი 4. ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემის პრაქტიკულად განხორციელების საკითხები

1. სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების გადაცემის პრაქტიკულად განხორციელების დროს განხილულ და გათვალისწინებულ იქნეს შემდეგი საკითხები:

ა) სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის ტყის ფონდის გადაცემა მათი სატყეო-სამეურნეო თვალსაზრისით შეფასების გათვალისწინებით;

ბ) განსაკუთრებული დანიშნულების ტყეების (ენდემური, რელიქტური, უნიკალური, დაცვითი, მემორიალური და სხვ.) სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის ან დაცული ტერიტორიების ტყის ფონდისათვის გადაცემა;

გ) ყველა მერქნიანი სახეობის კორომის, რომელიც მინათ-მონყობის მასალებში ირიცხება „ბუჩქების“ კატეგორიაში, - სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემა;

დ) გატყეებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემის მიზანშეწონილობა;

ე) ტყის ფონდის საზღვრებში არსებული სხვა მოსარგებლეთა გატყეებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემა;

ვ) ქარსაფარი ზოლების სახელმწიფო სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემის მიზანშეწონილობა.

თავი IV

მუხლი 5. ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემის დამტკიცება

1. კომისიის მიერ საკრებულოების მიხედვით ტყის ფონდის გადასაცემი ფართობის დაზუსტების შემდეგ თითოეული საკრებულო იღებს გადაწყვეტილებას ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემის შესახებ.

2. საკრებულოს დადგენილებას თან უნდა ახლდეს კომისიის აქტი და საგეგმო-კარტოგრაფიული მასალები, სადაც აღინიშნება სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემული ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწები.

3. საკრებულოს დადგენილება ეგზავნება რაიონის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობას გადაწყვეტილების მისაღებად.

4. რაიონის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის მიერ თანხმობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ მასალები

შესათანხმებლად წარედგინება საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს და საქართველოს მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტს.

5. რაიონის ადგილობრივი მმართველობის გამგეობის გადანიყვებილება საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროსთან, საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროსთან, საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროსთან, საქართველოს მინის მართვის და სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო დეპარტამენტებთან შეთანხმების შემდეგ დასამტკიცებლად წარედგინება საქართველოს მინის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო კომისიას.

თავი V.

მუხლი 6. სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადასაცემი ტყის ფონდის მინების გამიჯვნა

1. სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადასაცემი ტყის ფონდის მინების გამიჯვნა ხდება ადგილზე, საქართველოს მინის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო კომისიის მიერ მიღებული დადგენილების შემდეგ.

2. სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადასაცემი ტყის ფონდის მინების გამიჯვნა, საზღვრების დადგენა და სამიჯნე ნიშნების გაკეთება ხდება „სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის საზღვრების დადგენის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დამტკიცებული დებულების შესაბამისად.

3. სამიჯნე ნიშნების დაცვა ევალებათ მოსარგებლებებს.

მუხლი 7. სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადასაცემი ტყის ფონდის მინების ჩაბარება

1. სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადასაცემი ტყის ფონდის მინების ჩაბარებას ახორციელებს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების მიერ შექმნილი კომისია, რომელშიც მონაწილეობენ საქართველოს მინის მართვის და სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო დეპარტამენტების, საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს, საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს, ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტროს რაიონული სამსახურების, ადგილობრივი მმართველობის და თვითმმართველობის

ორგანოების, დაინტერესებული ორგანიზაციების წარმომადგენლები და სამუშაოს შემსრულებელი სპეციალისტები.

2. კომისია ადგენს მიღება-ჩაბარების აქტს, სადაც აღნიშნავს სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადასაცემი ტყის ფონდის მიწების ფართობს, მათი გადაცემისათვის საჭირო ხარჯების ოდენობას.

3. აქტი დგება ნ ეგ ზემპლარად: თითო ეგ ზემპლარი ეგ ზავენება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს, საქართველოს მინისტრის და სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო დეპარტამენტებს, საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს, სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტროს, საქართველოს მინისტრის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო კომისიას.

თავი VI.

მუხლი 8. ტყის ფონდის მიწების რეგისტრაცია

სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემული ტყის ფონდის მიწები ექვემდებარება რეგისტრაციას-სახელმწიფო რეესტრში გატარებას.

თავი VII.

მუხლი 9.

ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწების სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებისათვის გადაცემა მოხდება ბიუჯეტიდან საქართველოს მინისტრის და სახელმწიფო დეპარტამენტისათვის საჭირო თანხის გამოყოფის შესაბამისად.

მუხლი 10.

ყოფილი საკოლმეურნეო ტყეებისა და საბჭოთა მეურნეობების გამგებლობაში არსებული ტყის ფონდის მიწები სატყეო მეურნეობის სახელმწიფო ორგანოებს გადაეცეს 2002 წლის 1 იანვრამდე.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში ბანკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ

“სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-2 პუნქტიდან გამომდინარე და მისი შესრულების მიზნით“

1. დამტკიცდეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის თანდართული წესი.

2. ბრძანება ძალაში შევიდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ჯ. ხეცურიანი

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესი

1. ზოგადი ნაწილი

1. ეს წესი შემუშავებულია “სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ და “სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონების საფუძველზე და შესაბამისად. იგი არეგულირებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთების (შემდგომში – მიწის ნაკვეთები) საკუთრებაში ან სარგებლობაში გაცემაზე აუქციონის, კონკურსისა და პირდაპირი განკარგვის ორგანიზების წესსა და პირობებს.

2. ამ წესში გამოყენებული ტერმინები იხმარება იგივე მნიშვნელობით, როგორც "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" საქართველოს კანონში.

3. გადაწყვეტილებებს მიწის ნაკვეთის კერძო მფლობელობაში ან სარგებლობაში განკარგვის შესახებ აუქციონის ან კონკურსის მეშვეობით იღებენ შესაბამისი რაიონის, ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში მმართველობის ორგანოები.

4. მიწის ნაკვეთის პირდაპირი წესით განკარგვის საკითხს წყვეტს საქართველოს პრეზიდენტი.

5. მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემა ექვემდებარება მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ რეჟიმს.

6. სასარგებლო წიაღისეულის და დაცული ტერიტორიების, წიაღით სარგებლობის ობიექტებზე მიწის მინაკუთვნის, იშვიათი და უნიკალური არქეოლოგიური, კულტურული და ისტორიული ძეგლების გავრცელების, აგრეთვე, საავტომობილო გზების პერსპექტიული განვითარების საზღვრებში, კურორტებისა და საკურორტო ადგილების სანიტარულ ზონებში სახელმწიფო მიწა განიკარგება მხოლოდ საქართველოს გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის სამინისტროს, კულტურის სამინისტროს, გეოლოგიის სახელმწიფო დეპარტამენტის და მეცნიერებათა აკადემიის არქეოლოგიური კვლევის ცენტრის თანხმობით და შეიძლება დაექვემდებაროს ისეთ შეზღუდვებს, რომლებიც სახელმწიფო მიწის განკარგვის დროისათვის არსებული კანონებისა და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების საფუძველზე შეუძლიათ დაანესონ ამ ორგანიზაციებმა.

7. საჯარო-სამართლებრივი, არქეოლოგიურ-გეგმარებითი და სხვა სახის შეზღუდვები, რომლებიც არსებობდა ცალკეული კატეგორიების მიწის მიმართ და ძალაში რჩება მისი განკარგვის შემდეგაც აღნიშნულ უნდა იქნეს ქალაქ-გეგმარებით და საკადასტრო გეგმებზე, რომელიც გამოიყენება მიწის ნაკვეთის განკარგვასთან დაკავშირებით.

8. ეს წესი არ აწესრიგებს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დაფინანსებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირებისათვის მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში გაცემის საკითხებს.

2. მიწის განკარგვის კომისიის ორგანიზება

1. მიწის ნაკვეთის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის მიზნით ადგილობრივი მმართველობის აღმასრულებელი

ორგანო ქმნის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის კომისიას (შემდგომში – კომისია).

2. კომისია შედგება საქალაქო (რაიონული) მმართველობისა და თვითმმართველობის, საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის, არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის, გარემოსა და ბუნებრივი რესურსების დაცვის, სახელმწიფო ქონების მართვის, საფინანსო და ეკონომიკური ადგილობრივი ორგანოების წარმომადგენლებისა და სხვა მოქალაქეებისაგან. ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში კომისიის შემადგენლობას ემატება მიწის ნაკვეთის მდებარეობის შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის ან/და მმართველობის ორგანოს ხელმძღვანელი პირი. კომისიის წევრები დაინიშნებიან 3(სამი) წლის ვადით, გარდა სახელმწიფო და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების წარმომადგენლებისა, რომლებიც კომისიაში იმუშავენ მხოლოდ შესაბამის თანამდებობაზე მუშაობის მომენტამდე. ადგილობრივი მმართველობის ორგანომ დასაბუთებული მიზეზების საფუძველზე შეიძლება დაითხოვოს კომისიის ნებისმიერი წევრი.

3. ადგილობრივი მმართველობის აღმასრულებელი ორგანო ნიშნავს კომისიის თავმჯდომარეს, მოადგილეს და ტექნიკურ მდივანს.

4. კომისიის ტექნიკური მდივანი, კომისიის სახელით, ორგანიზაციას უწევს საკუთრებაში ან სარგებლობაში გასაცემი მიწის ნაკვეთის შესახებ ინფორმაციის გამოქვეყნებას; დაინტერესებული პირებისაგან იღებს და რეგისტრაციაში ატარებს განცხადებებს; ადგენს შესაბამის დოკუმენტაციას და ოქმებს კომისიის მუშაობისა და სხდომების მიმდინარეობის შესახებ.

5. ადგილობრივი მმართველობის აღმასრულებელი ორგანო პასუხისმგებელია კომისიის მუშაობისათვის საჭირო სამუშაო პირობების უზრუნველყოფაზე.

6. კომისია უფლებამოსილია მიიწვიოს არქიტექტურისა და ურბანიზაციის ექსპერტები და საჯარო ორგანიზაციათა წარმომადგენლები მიწის ნაკვეთის განკარგვის თაობაზე კონსულტაციების მიღების მიზნით.

7. კომისიის თითოეულ წევრს აქვს ერთი ხმის უფლება.

8. კომისიის სხდომები უფლებამოსილია, თუ მას ესწრება კომისიის წევრთა ნახევარზე მეტი. კომისიის გადაწყვეტილებები მიიღება ხმათა უბრალო უმრავლესობით, სხდომაზე დამსწრეთა საერთო რიცხვიდან. ხმათა თანაბარი განაწილების შემთხვევაში, თავმჯდომარის (ან მისი მოვალეობის შემსრულებლის) ხმა იქნე-

ბა გადამწყვეტი. თავმჯდომარის არყოფნის შემთხვევაში მას შეცვლის მოადგილე.

9. კომისიის სხდომები ტარდება საჯაროდ. კომისიამ უნდა განსაზღვროს და ადგილობრივ ოფიციალურ ბეჭდვით ორგანოში გამოაქვეყნოს სხდომათა განრიგი.

10. კომისიის სხდომები ფორმდება ოქმით. რომელსაც ხელს აწერს თავმჯდომარე და კომისიის ყველა დამსწრე წევრი. კომისიის თითოეულ წევრს გააჩნია უფლება წერილობით დაურთოს ოქმს საკუთარი განსხვავებული აზრი, რომელიც აღინიშნება ოქმში.

11. კომისიის არც ერთ წევრს უფლება არა აქვს მონაწილეობა მიიღოს აუქციონის ან კონკურსის დროს კენჭისყრაში, თუ:

ა) აუქციონში ან კონკურსში დაინტერესებული ნებისმიერი მხარე არის მისი ოჯახის წევრი;

ბ) აუქციონში ან კონკურსში დაინტერესებულ ნებისმიერ პირთან გასული სამი წლის განმავლობაში დაკავშირებული იყო ინდივიდუალურად ბიზნესით, ფინანსური გარიგებებით ან სისტემატურად ზედამხედველობდა სამსახურებრივად;

გ) აუქციონში ან კონკურსში დაინტერესებული ნებისმიერი მხარისაგან მიიღო რაიმე, რასაც გააჩნია მატერიალური ფასეულობა.

12. ამ წესების გარდა, ინტერესთა შეუთავსებლობის საკითხთან დაკავშირებით კომისიის წევრებზე მოქმედებს ყველა ის შეზღუდვა, რომლებსაც ადგენს საქართველოს კანონმდებლობა საჯარო მოსამსახურეების მიმართ.

3. აუქციონის ორგანიზება

1. აუქციონი არის კონკრეტული ქმედება, როდესაც გამარჯვებული განისაზღვრება მხოლოდ ფასის (ქირის) საფუძველზე და მონაწილეს, რომელიც სთავაზობს მაქსიმალურ ფასს, გადაეცემა მიწის ნაკვეთი.

2. აუქციონის წესები და პირობები უცვლელი უნდა დარჩეს ყველა მონაწილისათვის. ნებისმიერი ვაჭრობა, რომლის შინაარსი გულისხმობს აუქციონის წესებისა და პირობების შეცვლას, უნდა ჩაითვალოს ბათილად.

3. თუ აუქციონით განკარგვისათვის გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის შესახებ ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაცია არ ასახავს მიწის ნაკვეთის ნებადართული სარგებლობისა და შენობა-ნაგებობების მშენებლობისა და სარეკონსტრუქციო პარამეტრებს, ან თუ ადგილობრივი მმართველობის ორგანო ჩათვლის, რომ ასეთი დოკუმენტაცია აღარ არის სათანადო, მაშინ ადგილო-

ბრივმა აღმასრულებელმა ორგანომ მინის ნაკვეთის აუქციონზე გატანამდე უნდა დაანესოს ნებადართული სარგებლობის, მშენებლობისა და სარეკონსტრუქციო პარამეტრების ახალი პირობები.

4. აუქციონი შეიძლება იყოს ღია ტიპის, როდესაც მინაზე განაცხადები მონაწილეთა მიერ კეთდება საჯაროდ, საჯარო სხდომის დროს და ასევე დახურული ტიპის, როდესაც მონაწილეები წერილობით წარუდგენენ კომისიას განცხადებებს.

5. ღია ტიპის აუქციონის მონაწილენი მიიღებენ აუქციონის ბილეთს, რომელიც ადასტურებს განსაზღვრული ბეს გადახდასა და მონაწილეებისათვის აუცილებელი მოთხოვნების (მათი არსებობის შემთხვევაში) შესრულებას. აუქციონის ბილეთები დანომრილია თანამიმდევრულად და გატარებულია აუქციონის რეგისტრაციაში. აუქციონზე გამოცხადებამდე აუქციონის ბილეთების მფლობელებს ეძლევათ დანომრილი სავაჭრო ბილეთი, რომელიც შეესაბამება მათი აუქციონის ბილეთის ნომერს. განცხადების გაკეთების დროს მონაწილეებმა უნდა წარუდგინონ აუქციონერს მათი სავაჭრო ბარათი.

6. ღია ტიპის აუქციონის დროს მიმდინარეობს საჯარო ვაჭრობა, რომელსაც ესწრება ყველა მონაწილე.

7. აუქციონს ატარებს აუქციონერი, რომელსაც კომისიის წევრებთან შეთანხმებით ნიშნავს თავმჯდომარე. ვაჭრობა განსაკარგ მინის ნაკვეთზე იწყება აუქციონერის მიერ ვაჭრობის დაწყებულად გამოცხადების შემდეგ, რასაც მოჰყვება აუქციონერის მიერ სანყისი ფასის გამოცხადება. მინის ნაკვეთზე ვაჭრობა ითვლება დასრულებულად, თუ აუქციონერმა ორჯერ მოითხოვა საბოლოო განცხადებები, არ მიიღო დამატებითი განცხადებები და ამის შემდეგ ვაჭრობა დამთავრებულად გამოაცხადა.

8. დახურული ტიპის აუქციონის შემთხვევაში მონაწილენი კომისიას კომისიის მიერ აუქციონის შესახებ განცხადებაში განსაზღვრულ მისამართზე და ვადაში წერილობითი ფორმით გადასცემენ დალუქულ განცხადებებს. დალუქული განცხადებები იხსნება კომისიის მიერ საჯარო სხდომის დროს. განცხადებები, რომლებიც კომისიის მიერ აუქციონის შესახებ განცხადებაში აღნიშნული ფორმით არ არის გადაცემული ჩათვლება ბათილად და არ განიხილება ვაჭრობაში ერთნაირი ფასის შემომთავაზებლისას კომისიამ უნდა (1) სთხოვოს ერთნაირი ფასის შემომთავაზებლებს წარუდგინონ კომისიას სხვა დალუქული განცხადება წერილობითი ფორმით ან (2) მოითხოვოს ერთნაირი ფასის შემომთავაზე-

ბლებისაგან განცხადების გაკეთება ხმის მიხედვით გამარჯვებულის განსაზღვრამდე, ღია ტიპის აუქციონის პროცედურების შესაბამისად.

9. მონაწილეებს შეუძლიათ ერთი ან მეტი მინის ნაკვეთზე განაცხადისათვის რეგისტრაციის გავლა, მაგრამ თითოეული მინის ნაკვეთზე, რომელზეც მონაწილემ გაიარა რეგისტრაცია, მოთხოვრებით განცალკევებული "ბე".

10. აუქციონში გამარჯვებულად ითვლება მონაწილე, რომელიც შესთავაზებს მინის ნაკვეთისათვის მაქსიმალურ ფასს (ქირას). აუქციონის გამარჯვებული ამოირჩევა ავტომატურად და არ ექვემდებარება კომისიის მომდევნო გადაწყვეტილებებს.

11. გამარჯვებული მონაწილის სახელი უნდა გამოცხადდეს სხდომაზე და შეტანილ იქნეს სხდომის ოქმში. აუქციონის დამთავრებისთანავე აუქციონის ოქმს, რომელიც შეიცავს მინის ნაკვეთის საიდენტიფიკაციო დასახელებას, გამარჯვებული მონაწილის სახელსა და გამარჯვებულის მიერ შემოთავაზებულ ფასს (ქირას), ხელი უნდა მოაწეროს თავმჯდომარემ, მოადგილემ, მდივანმა და გამარჯვებულმა მონაწილემ. გამარჯვებული მონაწილის მიერ ოქმის ხელმოწერაზე უარის თქმა ჩაითვლება მონაწილის მოვალეობის შეუსრულებლობად და ასეთ შემთხვევაში თავმჯდომარეს შეუძლია აუქციონის შედეგები გამოაცხადოს ძალადაკარგულად, ხოლო ვალდებულებების არშესრულებელი მონაწილე კარგავს "ბე"-ს დაბრუნების უფლებას.

4. კონკურსის ორგანიზება

1. კონკურსის წესები გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს განზრახული აქვს:

ა) არსებული ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის საფუძველზე კონკრეტული პროექტის ობიექტის რეალიზაცია;

ბ) ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციის არარსებობის ან მომქმედ ქალაქმშენებლობითი დოკუმენტაციაში არსებითი ცვლილებების შეტანის პირობებში მშენებლობისათვის გათვალისწინებული მინის ნაკვეთის გამოყენებაზე საუკეთესო წინადადების მიღება;

გ) თუ ქალაქის ინტერესებიდან გამომდინარე სოციალური ან განვითარების მიზნები უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე მინის ნაკვეთის ფასი ან ქირა.

2. კონკურსის დროს კომისია ვალდებული არაა მიიღოს ისეთი წინადადება, რომელშიც შემოთავაზებულია მაქსიმალური ფასი ან ქირა და შეუძლია მინის ნაკვეთის გადაცემა, საკონკურსო შე-

ჯიბრებისათვის დანესებული ამორჩევის სხვა ისეთი კრიტიკრიუმის საფუძველზე, რომელიც ფასის გარდა შეიძლება შეიცავდეს:

ა) შემოთავაზებული მინის სარგებლობას, დაგეგმარებას და პროექტის შედგენას;

ბ) ქალაქის ინფრასტრუქტურის განვითარებისა და გაუმჯობესების, ასევე, ბინებისა და ქალაქისათვის აუცილებელი სხვა შენობა-ნაგებობების შესაძლო მშენებლობის ინვესტიციებს. ამორჩევის კრიტერიუმი დადგენილ უნდა იქნეს კომისიის მიერ, კონკურსისა და საინფორმაციო პაკეტის შესახებ შეტყობინებაში.

3. კონკურსის დროს ყველა მონაწილისათვის შეიძლება იყოს დადგენილი ფიქსირებული ფასი და ასეთ შემთხვევაში ამორჩევა მოხდება კომისიის მიერ დადგენილი ამორჩევის სხვა კრიტიკრიუმის საფუძველზე.

4. კონკურსი შეიძლება ჩატარდეს ფასისა და ქირის განსაზღვრის გარეშე. ასეთ შემთხვევაში კონკურსის გამარჯვებული მოიპოვებს კომისიასთან მოლარპარაკების წარმოების უპირატეს უფლებას ფასის ან ქირის თაობაზე, რომელიც არ უნდა იყოს მინის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლები "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასაოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის მართვისა და განკარგვის შესახებ" კანონის შესაბამისად.

5. კონკურსი შეიძლება ჩატარდეს როგორც ფასის (ქირის), ისე ამორჩევის სხვა კრიტერიუმის საფუძველზე. ასეთ შემთხვევაში კომისიამ უნდა დაადგინოს ღირებულების ზღვარი და განსაზღვროს ამორჩევის სხვა კრიტერიუმები. იმ შემთხვევაში, თუ მონაწილეების მიერ შემოთავაზებულ იქნა თანაბარი პირობები, კონკურსი გრძელდება თანაბარი პირობების შემომთავაზებელ მონაწილეებს შორის საბოლოო გამარჯვებულის გამოვლენამდე, ასეთ შემთხვევაში მონაწილეებს შორის პაექრობა მიმდინარებს ფასზე, რომლის დროსაც გამოიყენება ამ წესით აუქციონის ჩატარებისათვის დადგენილი პროცედურა. მონაწილის მიერ განმეორებით შემოთავაზებული პირობა არ უნდა იყოს მის მიერ ადრე შემოთავაზებულ პირობაზე ნაკლები. (27.12.2006 N 808)

6. ფასის ან ქირის შესახებ წინადადებები წარედგინება განცალკევებულ დალუქულ კონვერტებში და არ იხსნება კონკურსის პირველ საჯარო მოსმენამდე. ამორჩევის სხვა კრიტერიუმის მიხედვით წინადადება წარედგინება კომისიის მიერ დადგენილი ფორმით და შეიძლება კონკურსის პირველ საჯარო მოსმენამდე შემონმდეს კომისიის წევრებისა და პერსონალის მიერ. აკრძალულია წარედგინილ წინადადებებში რაიმე ცვლილების შეტანა.

7. ყველა საჭირო საბუთის კონკურსის წესებისა და პირობებისადმი შესაბამისობა მონმდება ჩაბარების პერიოდის განმავლობაში. თუ მონაწილის წინადადება არ აკმაყოფილებს კონკურსის წესებსა და პირობებს, მაშინ წინადადება არ მიიღება. უარის თქვა ხელს არ უშლის სხვა საბუთების მიწოდებას იმ პერიოდის განმავლობაში, რომელიც განკუთვნილია დოკუმენტაციის ჩაბარებისათვის.

8. საკონკურსო წინადადებებისათვის განკუთვნილი საბოლოო ვადიდან 30 დღის განმავლობაში წინადადებები განიხილება კომისიის მიერ ისეთი საჯარო მოსმენის დროს, რომელზეც მონაწილეებს, საზოგადოებასა და მუნიციპალური ორგანოების თანამშრომლებს მიეცემათ დასწრებისა და შენიშვნების გაკეთების შესაძლებლობა. კომისიის წევრებს კენჭისყრის საფუძველზე შეუძლიათ წინადადებების მოსმენის განრიგის შედგენა. მოსმენა ჩაითვლება დამთავრებულად კომისიის წევრების კენჭისყრის საფუძველზე.

9. თუ კონკურსის ამორჩევის კრიტერიუმში შედის ფასი ან ქირა, მაშინ კონკურსის თავდაპირველი საჯარო მოსმენის დროს უნდა დამტკიცდეს, რომ საკონკურსო ფასი ან ქირა უდრის ან აღემატება სანყის ფასს ან ქირას. განცხადებები, რომლებშიც შემოთავაზებულია სანყის ფასზე ან ქირაზე ნაკლები ფასი ამოიღება კონკურსიდან.

10. კომისიის წევრებსა და მონაწილეებს შორის წინადადებათა ინდივიდუალური განხილვები დასაშვებია მხოლოდ კონკურსის საჯარო მოსმენის დროს.

11. წინადადებების შეფასება ხორციელდება კომისიის მიერ მხოლოდ ამორჩევის განსაზღვრული კრიტერიუმის საფუძველზე, გადანყევტილების მიღების დროს წინადადებების განზრახ დამალვის შემთხვევაში მიღებული იქნება კანონით გათვალისწინებული ზომები, ხოლო ამგვარი კონკურსის შედეგები ჩაითვლება ბათილად.

12. კომისია უფლებამოსილია მიიწვიოს მუნიციპალური ორგანოების და უწყებების წარმომადგენლები წინადადებებზე შენიშვნების გაკეთების მიზნით. ნებისმიერ სხვა დაინტერესებულ მხარეს გააჩნია უფლება კომისიას ნერილობითი ფორმით წარუდგინოს შენიშვნები წინადადებების დადებითი და უარყოფითი მომენტების შესახებ. ყველა ასეთი შენიშვნა გახდება სხდომის შესახებ ჩანაწერის ნაწილი და ხელმისაწვდომი იქნება საზოგადოებისათვის გასაცნობად.

13. კომისიის გადაწყვეტილება მიიღება კომისიის საჯარო სხდომაზე კონკურსის საჯარო მოსმენის დამთავრების შემდეგ არაუგვიანეს 30 დღისა. გადაწყვეტილებები მიიღება კომისიის წევრთა ღია კენჭისყრით, ხმათა უმრავლესობით და შეიტანება სხდომის ოქმში.

14. სხდომის დამთავრებისთანავე, რომელზეც კომისიის მიერ მიიღება გადაწყვეტილება კომისიის თავმჯდომარემ, მოადგილემ, მდივანამა და კონკურსში გამარჯვებულმა ხელი უნდა მოაწერე-რონ ოქმს. ოქმი უნდა შეიცავდეს:

- ა) იმ მინის ნაკვეთთა აღწერილობას, რომლებიც გადაიცემა საკუთრებაში ან სარგებლობაში;
- ბ) საკონკურსო კომისიის შემადგენლობას;
- გ) მონაცემებს კონკურსში გამარჯვებულის შესახებ;
- დ) თანდართულ კონკურსში გამარჯვებულის წინადადებას;
- ე) მინის ნაკვეთის ფასს ან ქირას, მისი კონკურსის მეშვეო-ბით დანესების შემთხვევაში;
- ვ) კონკურსში მონაწილეთა წინადადებებს.

5. აუქციონისა და კონკურსის ჩატარების წესი

1. აუქციონის ან კონკურსის ორგანიზება და ჩატარება, როგორც წესი ხორციელდება კომისიის მიერ. განსაკუთრებულ შემთხვევაში კომისიამ ამ მიზნებისათვის შეიძლება მოიწვიოს ტენ-დერში გამარჯვებული დამოუკიდებელი სანარმო, რომლის უფლე-ბები, მოვალეობები და შესრულებული სამუშაოების (მომსახურე-ბის) ღირებულება (ფასი) უნდა განისაზღვროს კომისიასა და დამოუკიდებელ სანარმოს შორის დადებულ ხელშეკრულებაში. სანარმოს მომსახურების ანაზღაურება უნდა განხორციელდეს კონკურსში ან აუქციონში გამარჯვებული იურიდიული ან ფიზიკური პირის ხარჯზე, რაც შეტანილ უნდა იქნეს აუქციონის კონკურსის გამართვის პირობებში.

2. ადგილობრივი მმართველობის ორგანო შესაბამისი სამსახურების წინადადებების საფუძველზე იღებს გადაწყვეტილე-ბებს მინის ნაკვეთის გამოყენების წესებისა და პირობების შესახ-ებ და გადასცემს მას კომისიას, რომელიც სხვა პირობების საფუძ-ველზე ამზადებს საინფორმაციო პაკეტს.

3. აუქციონის ან კონკურსის მეშვეობით მინის ნაკვეთის შე-მოთავაზებამდე შესაბამისი სამსახურების მიერ განსაზღვრული და ქალაქმშენებლობით დოკუმენტაციაში ასახული მინის ნაკვე-თის საზღვრები ადგილზე მონმდება საქართველოს მინის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ტერიტორიული ორგანოს მიერ, მი-

ნის ნაკვეთის სამშენებლო მიზნებისათვის გადაცემის შემთხვევაში, საზღვრების შესაბამისობა ქალაქმშენებლობით დოკუმენტაციასთან უნდა დადგინდეს არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის ადგილობრივი სამსახურის მონაწილეობით. აუცილებლობის შემთხვევაში, საზღვრები უნდა დამტკიცდეს მეზობლად განლაგებული მიწის ნაკვეთების მფლობელთა წარმომადგენლებთან შემთანხმების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის სამშენებლო მიზნებისათვის გადაცემის შემთხვევაში, საზღვრები უნდა დაწესდეს არქიტექტურისა და ქალაქმშენებლობის ადგილობრივი სამსახურის წარმომადგენლის მონაწილეობით, მიწის ნაკვეთის საზღვრები მოინიშნება ადგილზე საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ტერიტორიული ორგანოს მიერ. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ტერიტორიულმა ორგანომ დადგენილი წესის შესაბამისად უნდა მოამზადოს აქტი საზღვრების დაწესების, ფართობის გაზომვის შესახებ და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო რუკა.

4. აუქციონი ან კონკურსი არ შეიძლება ჩატარდეს აუქციონის ან კონკურსის შესახებ ადგილობრივ პრესაში ან გაზეთ "საქართველოს რესპუბლიკაში" შესაბამისი ინფორმაციის გამოქვეყნების გარეშე.

ინფორმაცია უნდა გამოქვეყნდეს:

ა) ღია ტიპის პაუქციონის დროს ან უკიდურეს შემთხვევაში, ღია ტიპის აუქციონის განრიგით განსაზღვრულ ვადამდე 30 დღის განმავლობაში;

ბ) დახურული ტიპის აუქციონის ან კონკურსის დროს, უკიდურეს შემთხვევაში, განცხადებებისა და წინადადებების ჩაბარების ვადამდე 30 დღის განმავლობაში.

კომისიას საკუთარი შეხედულებისამებრ გადაწყვეტილების შესაბამისი დასაბუთების შემთხვევაში შეუძლია გამოქვეყნებისათვის დაანესოს უფრო გრძელვადიანი პერიოდი (ვადა).

5. აუქციონის ან კონკურსის შესახებ გამოქვეყნებული ინფორმაცია რეკომენდებულია შეიცავდეს:

ა) მიწის ნაკვეთის აღწერილობას;

ბ) ღია ტიპის აუქციონის შემთხვევაში აუქციონის ვადის, თარიღისა და ადგილის მითითებას;

გ) დახურული ტიპის აუქციონის შემთხვევაში, განცხადებებისა და წინადადებების მიწოდების ვადის, თარიღისა და ადგილის მითითებას;

დ) სანყის ფასს (ქირას);

ე) აღნიშვნას, გადაცემა თუ არა მიწის ნაკვეთი საკუთრებაში ან სარგებლობაში;

ვ) კონკურსის დანყების, დასრულების, შესრულების ვადების და სამუშაო საათების მითითებას;

ზ) მიწის ნაკვეთის სარგებლობაში ან საკუთრებაში გადაცემის დროს კანონისმიერ ან სახელშეკრულებო შეზღუდვებს — მათი არსებობის შემთხვევაში;

თ) მონაწილეების რეგისტრაციისათვის აუცილებელ მოთხოვნებს;

ი) აუქციონის ან კონკურსის ნებისმიერ სხვა მნიშვნელოვან წესებსა და პირობებს;

კ) მითითებებს ვადებისა და ადგილების შესახებ, სადაც დაინტერესებულ პირებს მიეცემათ საინფორმაციო პაკეტის მიღების შესაძებლობა;

ლ) მიწის ნაკვეთის ფიზიკურ აღწერილობას, ასევე მონაცემებს მიწის კადასტრის, მიწის ნაკვეთის საზღვრების, ტოპოგრაფიული და გეოლოგიური მდგომარეობის შესახებ;

მ) მიწის ნაკვეთზე სამართლებრივი რეჟიმის, სერვიტუტების (სხვის ტერიტორიაზე გავლის უფლება) ჩათვლით, ნებადართული გამოყენებისა და შენობა-ნაგებობათა სახეობების, სართულების რაოდენობის, განაშენიანების ტერიტორიის, ასევე, მიწის ნაკვეთის მფლობელის მიერ განსაზღვრული სხვა ეკონომიკური, სოციალური და ა. შ. მოთხოვნების აღწერილობასა და ამასთან დაკავშირებულ სათანადო დოკუმენტაციას;

ნ) აუქციონის ან კონკურსის გამაჯვებულის ამორჩევის შემდეგ საკუთრების გადაცემისა და გადახდისათვის აუცილებელი პროცედურების აღწერას;

ო) შემოთავაზებების ნებისმიერ სხვა წესებსა და პირობებს, რომლებიც შეიძლება დაადგინოს კომისიამ.

6. გამარჯვებული მონაწილის მიმართ არ შეიძლება გამოენებულ იქნეს ის წესები და პირობები, რომლებიც არაა გათვალისწინებული საინფორმაციო პაკეტის მიხედვით, მიწის საგებლობისა და გამოყენების მიმართ ზოგადი კანონებისა და საკანონმდებლო აქტების გამონაკლისის გარდა, რის შესახებაც უნდა სცოდნოდა აუქციონის მონაწილეს.

7. კომისიას საინფორმაციო პაკეტისა და მომსახურებისათვის შეუძლია დაადგინოს შესაბამისი ხარჯების ასანაზღაურებელი ღირებულება, ადგილობრივი მმართველობისა და თვითმმართველობის მიერ დამტკიცებული პრეისკურანტით, რომელიც

დადგენილი უნდა იყოს შესაბამისი ნორმატიული აქტით, რომელიც შეთანხმებული იქნება საქართველოს ეკონომიკის სამინისტროსთან.

8. კომისიას შეუძლია მონაწილისაგან მოითხოვოს ქმედების დანყებად აუქციონში ან კონკურსში რეგისტრაციის გავლა. რეგისტრაცია მოიცავს განცხადების შევსებას კომისიის მიერ დადგენილი ფორმით და კომისიის მიერ განსაზღვრული ვადის პერიოდში შესაბამისი დოკუმენტების წარდგენას. განცხადების მიღების შემდეგ კომისიამ განმცხადებელს წერილობით უნდა აცნობოს მიღებისა და რეგისტრაციის დამტკიცების შესახებ. რეგისტრაციის აუცილებლობის შემთხვევაში პირს, რომელსაც არა აქვს გავლილი რეგისტრაცია, ეკრძალება აუქციონსა და კონკურსში მონაწილეობის მიღება.

9. შესაბამისი გარემოებების შემთხვევაში, კომისიას შეუძლია მოითხოვოს კონკურსის მონაწილეთაგან საკვალიფიკაციო ეტაპის მოთხოვნების შესრულება, რომელიც დასაბუთებულად იქნება დაკავშირებული შემოთავაზების მიზნების მიღწევასთან და შემოიფარგლება ქვემოაღნიშნულით;

ა) წარსულში უძრავი ქონების პროექტების განვითარების სფეროში გამოცდილება;

ბ) შემოთავაზების ყველა მოთხოვნის შესაბამისად პროექტების შესრულებისათვის ფინანსური პირობები.

ნებისმიერი ქმედების დროს, რომელშიც შედის წინა საკვალიფიკაციო ეტაპი, კომისიას შეუძლია წერილობითი ფორმით მოითხოვოს კონკურსის მონაწილეთაგან შემოთავაზების გაკეთების დანყებად განსაზღვრული პერიოდის განმავლობაში წინა საკვალიფიკაციო განცხადების წარდგენა.

10. მიწის ფასის გადახდის წესი აღინიშნება კონკურსის ან აუქციონის შესახებ შეტყობინებაში: კონკურსში ან აუქციონში გამარჯვებულის მიერ მიწის ფასი შეიძლება გადახდილ იქნეს მთლიანად, მიწის ნაკვეთის საკუთრების დამადასტურებელი საბუთის მიღებისთანავე ან ნაწილ-ნაწილ იმ პირობით, რომ ფიზიკური ან იურიდიული პირი მიწის სრული შესყიდვის ფასს გადაიხდის მიწის ნაკვეთის გადაცემიდან 5 წლის განმავლობაში. ამ შემთხვევაში საინფორმაციო პაკეტში დაფიქსირებული უნდა იქნეს, რომ მიწის ფასის ნაწილ-ნაწილ გადახდის დროს განრიგით გათვალისწინებული გადასახდელი თანხა გაანგარიშებული იქნება დისკონტის მეთოდით.

11. აუქციონის ან კონკურსის შესახებ შეტყობინების გამოქვეყნების შემდეგ, ყველა დაინტერესებულ ფიზიკურ პირს და ეკრ-

ძო სამართლის იურიდიულ პირს უნდა ჰქონდეს მინის ნაკვეთის დათვალეობის შესაძლებლობა.

12. აუქციონში ან კონკურსში მონაწილეობის მიღების გარანტიისათვის კომისიამ შეიძლება მოითხოვოს მის სასარგებლოდ დეპოზიტის დანესება კომისიის მიერ განსაზღვრული ოდენობით, რომელიც არ შეიძლება აღემატებოდეს მინის ნაკვეთის საწყისი ფასის 5%-ს. აუქციონში ან კონკურსში გამარჯვებული მონაწილის დეპოზიტი დატოვებულ უნდა იქნეს კომისიის მიერ და ჩაითვალოს საკუთრების შესყიდვის ფასს. ყველა დანარჩენი მონაწილის დეპოზიტი დაბრუნებულ უნდა იქნეს გმრჯეულის გამოცხადების შემდეგ, არაუგვიანეს 30 დღისა. თუ ნებისმიერი გამარჯვებული მონაწილე ვერ ასრულებს მის ვალდებულებას განახორციელოს გადახდა და მიიღოს გადმოცემული მიწა ამ წესით განსაზღვრული პერიოდის განმავლობაში, მაშინ მონაწილე კარგავს დეპოზიტზე შეტანილი თანხის დაბრუნების უფლებას კომისიის სასარგებლოდ.

13. კომისიის მიერ განსაზღვრული პერიოდის განმავლობაში დაინტერესებულმა ფიზიკურმა და იურიდიულმა პირებმა კომისიას უნდა წარუდგინონ:

ა) დამტკიცებული წესის მიხედვით შევსებული განცხადება, რომელშიც უნდა აღინიშნოს განმცხადებლის (შემდგომში – განმცხადებელი) თანხმობა კონკურსში გამომცხადებული წესებისა და პირობების მიმართ;

ბ) კონკურსის შემთხვევაში, კონკურსის მოთხოვნის თანახმად განმცხადებლის მიერ წარდგენილი წინადადებები, როგორც ეს გათვალისწინებულია საინფორმაციო პაკეტი.

გ) განმცხადებლის მიერ შემოთავაზებული შესყიდვის თასის ან იჯარის ქირის ოდენობა, რომელიც დაინერება სიტყვიერად და ციფრობრივად და ჩაიდება განცალკევებულ დალუქულ კონვერტებში;

დ) სავალდებულო დეპოზიტის შეტანის მტკიცებულება;

ე) ფიზიკურმა პირებმა – პირადობის დამადასტურებელი საბუთის მონაცემები, ხოლო იურიდიულმა პირებმა – რეგისტრაციის შესახებ სასამართლო დადგენილების ასლი;

ვ) ნოტარიუსის მიერ დამოწმებული მინდობილობა, თუ განცხადებები მოქმედებს ნებისმიერი სვა პირის სახელით. განცხადებების მიღებისათვის განსაზღვრული ვადის გასვლის შემდეგ, კომისიისაგან განცხადება არ მიიღება, განცხადების რეგისტრაციის თარიღად ჩაითვლება მისი მიღების თარიღი.

14. განმცხადებელს შეიძლება აუქციონსა და კონკურსში მონაწილეობაზე უარი უთხრან მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ:

ა) მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად განმცხადებელს არა აქვს უფლება გახდეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მესაკუთრე ან მოსარგებლე;

ბ) განმცხადებელმა არ შეასრულა აუქციონის ან კონკურსის წესები და პირობები;

გ) განმცხადებელი ვალდებულია შეასრულოს წინამდებარე წესების მე - 5 მუხლის მე - 9 პუნქტით განსაზღვრული მინიმალური პირობები, მაგრამ ეს მინიმალური პირობები არაა შესრულებული.

15. განმცხადებელს აქვს აუქციონსა და კონკურსიდან გამოსვლის უფლება. გამოსვლა შეიძლება მოხდეს კომისიისადმი გაგზავნილი წერილობითი ფორმით. ასევე, მოანილე გასულად ითვლება წინადადებების არადროულად მიწოდებისა ან ღია ტიპის აუქციონზე არგამოცხადებისათვის. აუქციონსა და კონკურსიდან გამოსულ განმცხადებლებს თავიანთი დეპოზიტების უკან დაბრუნების უფლება აქვთ კომისიისადმი გამოსვლის შესახებ წერილობითი შეტყობინების თარიღიდან 30 სამუშაო დღის განმავლობაში, ხოლო სხვა შემთხვევაში - აუქციონის ან კონკურსის გამარჯვებულის გამოცხადებიდან 30 სამუშაო დღის განმავლობაში.

16. თუ წინამდებარე წესით სხვა რამ არ არაა განპირობებული, განცხადებების გახსნამდე კომისიას ეკრძალება განმცხადებლების ვინაობის შესახებ ინფორმაციის გამოაშკარავება. კომისიას არ შეუძლია საჯაროდ გამოაშკარაოს აუქციონის ან კონკურსის ნებისმიერი მონაწილის მიერ წარდგენილი საიდუმლო და საქმიანი შინაარსის წინადადების შესახებ ნებისმიერი სახის ინფორმაცია. აუქციონის მონაწილეებს ეკრძალებათ თავიანთი განცხადებების შესახებ ინფორმაციის გამოაშკარავება ან სხვა მონაწილეებისადმი გაზიარება. განცხადებების შესახებ ინფორმაციის გაზიარება არ არის აუქციონის ან კონკურსის მეშვეობით მიღებული მიწის გადაცემის, აუქციონის ან კონკურსის შედეგების გაუქმების საფუძველი.

17. აუქციონი ან კონკურსი არშემდგარად ჩაითვლება, თუ:

ა) განსაზღვრული პერიოდის განმავლობაში მიღებული არ იქნა შემოთავაზებები, წინადადებები ან მონაწილეობისათვის აუცილებელი განცხადებები, აგრეთვე ღია ტიპის აუქციონის დროს მონაწილეები არ გამოცხადდებიან;

ბ) შემოთავაზება ან წინადადება არ აკმაყოფილებს აუქციონის ან კონკურსის წესებსა და პირობებს. ასეთ შემთხვევაში კომისია ადგენს არშემდგარი აუქციონის ან კონკურსის შესახებ ოქმს, რომელსაც ამტკიცებს ადგილობრივი მმართველობის ორგანო.

18. თუ წინმდებარე წესის შესაბამისად განსაზღვრული მიზეზით აუქციონის ან კონკურსის გამარჯვებულის უფლებები გაუქმებულია, მაშინ კომისიას შეუძლია (1) მაქსიმალური ფასის შემომთავაზებელი და მეორე ადგილზე მონაწილე გამოაცხადოს გამარჯვებულად და წერილობით შეატყობინოს ახალ გამარჯვებულს დროისა და ადგილის შესახებ, სადაც ახლად გამოაცხადებულმა გამარჯვებულმა უნდა შეასრულოს ღონისძიებები მინის ნაკვეთის გადაცემისათვის; ან (2) გააუქმოს მინის ნაკვეთზე ჩატარებული აუქციონის ან კონკურსის შედეგები.

19. აუქციონში ან კონკურსში გამარჯვებული აფორმებს მინის ნაკვეთის სარგებლობაში ან საკუთრებაში მიღების ხელშეკრულებას დადგენილი წესის შესაბამისად.

20. საკუთრებაში ან სარგებლობაში გადაცემის შესახებ კანონიერი ხელშეკრულებები შედგენილ უნდა იყოს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" საქართველოს კანონის, წინამდებარე წესის დებულებათა და აუქციონის ან კონკურსის წესებისა და პირობების შესაბამისად.

21. მხარეთა შორის დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტის ტერიტორიული ორგანოები "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად გაატარებენ და დაამტკიცებენ მიწის ნაკვეთის სარგებლობას.

22. აუქციონში ან კონკურსში გამარჯვებული განცხადებით მიმართავს საჯარო რეესტრის სამსახურს, რათა რეგისტრაციაში გაატაროს თავისი უფლება საჯარო რეესტრში მიღებული პროცედურის მიხედვით, "საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა" და "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად.

23. სადავო საკითხები წყდება სასამართლოს მეშვეობით.

6. აუქციონის/კონკურსის გარიგებათა აფორმების წესი

1. აუქციონში ან კონკურსში გამარჯვებულის განსაზღვრის შემდეგ 10 დღის განმავლობაში კომისია ოქმს დასამტკიცებლად უგზავნის ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს, რომელიც

ამტკიცებს მას მიღებიდან 10 დღის განმავლობაში. ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს შეუძლია არ დაამტკიცოს აუქციონის ან კონკურსის შედეგები მხოლოდ მინის განკარგვის შესახებ ნებსებისა და პირების უხეში დარღვევებისა ან წინამდებარე დებულებათა დარღვევის შემთხვევაში. აუქციონის ან კონკურსის შედეგების უარყოფას უნდა დაერთოს მისი მიზეზების ახსნა—განმარტება.

2. თუ მინის ნაკვეთის ფასი არაა განსაზღვრული კონკურსის მეშვეობით, მაშინ კონკურსში გამარჯვებულსა და კომისიას შორის ფასის ან ქირის შეთანხმებამდე, კონკურსის შესახებ ოქმი არ მუშავდება და არ გაეგზავნება ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს. კონკურსში გამარჯვებული კომისიის მიერ გადანყვეტილების მიღებიდან 10 დღის განმავლობაში კომისიას უნდა შეუთანხმდეს ფასის ან ქირის თაბაზე, თუ მხარეების მიერ არაა განსაზღვრული უფრო გრძელვადიანი პერიოდი. მხარეებს შორის მოლაპარაკებები უნდა წარიმართოს ნდობის საფუძველზე.

3. კომისია წერილობით ატყობინებს კონკურსის მონაწილეებს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს გადანყვეტილების შესახებ მისი მიღების თარიღიდან 10 დღის განმავლობაში. გამარჯვებულისადმი შეტყობინება შეიცავს მითითებას სათანადო თანხების გადახდისა და საბუთების გაფორმების ვადების და ადგილის შესახებ. კომისიის მოთხოვნის საფუძველზე, უფლებამოსილი პირების მიერ უნდა შემუშავდეს და გაფორმდეს მინის ნაკვეთის გადაცემისათვის აუცილებელი საბუთები, კონკურსში გამარჯვებული მონაწილისადმი წერილობითი შეტყობინების თარიღიდან არა უგვიანეს 30 დღისა, კონკურსში გამარჯვებულმა მონაწილემ კომისიის მიერ კონკურსში გამოცხადების დროს განსაზღვრული ვადის განმავლობაში უნდა განახორციელოს საბოლოო გადახდა და შეასრულოს კონტრაქტით გათვალისწინებული განკარგულებანი. გადახდის სათანადოდ შეუსრულებლობის შემთხვევაში კონკურსის გამარჯვებულის უფლებები ბათილად ჩაითვლება, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც კომისია კენჭისყრის საფუძველზე აგრძელებს გადახდის ვადას.

4. თუ შესყიდვის ფასის მთლიანი ან ნაწილობრივი გადახდა შეიძლება მოხდეს განვადებით ან ნაწილ — ნაწილ, მაშინ მყიდველისადმი მინის გადაცემა უნდა მოჰყვეს ადგილობრივი მმართველობის ორგანოსადმი მინის გირაოში გადაცემა, რითაც მოხდება მინის შესყიდვის ფასის უზრუნველყოფა.

7. მიწის ნაკვეთის პირდაპირი წესით განკარგვა (2.03.2006 N 301)

1. პირებს, რომლებიც დაინტერესებული არიან მიწის ნაკვეთის შექენით ან სარგებლობით, განაცხადი შეაქეთ შესაბამისი რაიონის და ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში, გამგეობაში (მთავრობაში), ან საქართველოს ეკონომიკურ განვითარების სამინისტროში. განაცხადში ნაჩვენები უნდა იყოს მიწის გამოყენების მიზანი.

2. რაიონის (ქალაქის) მმართველობის ორგანოში განაცხადის წარდგენის შემთხვევაში, ამ ორგანოთა დავალებით ხდება მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის განკარგვის შესაძლებლობაზე დასკვნის მომზადება რაიონის შესაბამისი ორგანოს მიერ. საკითხის დადებითად გადაწყვეტისას რაიონის (ქალაქის) გამგეობა (მთავრობა) თავის სხდომაზე იხილავს მიწის განკარგვის საკითხს და თანხმობის შემთხვევაში მიღებულ გადაწყვეტილებას წარუდგენს საქართველოს პრეზიდენტს.

3. ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო ამზადებს დასკვნას მოთხოვნილი მიწის ნაკვეთის პირდაპირი განკარგვის შესაძლებლობის თაობაზე და მას წარუდგენს საქართველოს პრეზიდენტს საბოლოო გადაწყვეტილების მისაღებად. ეკონომიკური განვითარების სამინისტროში განაცხადის წარდგენისას სამინისტრო უფლებამოსილია, მიწის პირდაპირი ფორმით განკარგვის თაობაზე დასკვნის მოსამზადებლად, საჭიროების შემთხვევაში, კონსულტაციების მიღების მიზნით მოიწვიოს შესაბამისი სპეციალისტები.

4. მიწის ფასი დგინდება ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ, რომელიც არ უნდა იყოს მიწის ნორმატიულ ფასზე ნაკლები და რომელიც აისახება მიწის პირდაპირი განკარგვის თაობაზე საქართველოს პრეზიდენტის განკარგულებაში. (27.12.2006 N 808)

5. საქართველოს პრეზიდენტის სამართლებრივი აქტის გამოცემის შემდეგ შესაბამისი რაიონის და ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში, გამგეობა (მთავრობა) 7 დღის ვადაში უზრუნველყოფს სათანადო ხელშეკრულების გაფორმებას მიწის განკარგვის თაობაზე. ამ ვადის განმავლობაში ხელშეკრულების გაუფორმებლობის შემთხვევაში, ხელშეკრულებას აფორმებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო.

რეგისტრირებულია
საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში
რეგისტრაციის ნომერი
N 020.012. 003.990

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის
ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა N 353
1999 წლის 21 დეკემბერი ქ. თბილისი

**სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულების
ფორმის დამტკიცების შესახებ**

“სახელმწიფო (ბრძანება N 64, 10.05.2000) საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ” საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად ვბრძანებ:

1. დამტკიცდეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის ხელშეკრულების ფორმა.

2. ბრძანება ძალაში შევიდეს მისი გამოქვეყნების დღიდან.

ჯ. ხეტურიანი

ხელშეკრულება N -----

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნაკვეთის იჯარის შესახებ

----- (ქალაქი/რაიონი)
"-----" "-----" 1999 წ.

1. ხელშეკრულების მხარეები

ადგილობრივი მმართველობის ორგანო ----- (საქალაქო/
რაიონული ორგანო), (ტექსტში შემდგომში - მეიჯარე) ერთი მხრივ
და ----- (ტექსტში შემდგომში მოიჯარე) მეორე მხრივ

ვდებთ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის იჯარის ხელშეკრულებას (შემდგომში - ხელშეკრულება), რომელიც განსაზღვრულია მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები.

2. ხელშეკრულების სამართლებრივი საფუძვლები

ხელშეკრულების სამართლებრივ, საფუძვლებს წარმოადგენს: საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, საქართველოს კანონი "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ", საქართველოს კანონი "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" და (შესაბამისი მმართველობის ორგანოს) 1999 წლის (რიცხვი, თვე) N ---- გადაწყვეტილება(ბრძანება N 64, 10.05.2000).

3. ხელშეკრულების საგანი

3.1. "არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის შესაბამისად და ----- (შესაბამისი ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს) 1999 წლის (რიცხვი, თვე) N --- გადაწყვეტილების საფუძველზე, მეიჯარე გადასცემს მოიჯარეს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს, რომლის საერთო ფართობი შეადგენს ---- კვ. მ., რომელიც მდებარეობს შემდეგ მისამართზე: -----.

3.2. იჯარით გადასაცემი მიწის ნაკვეთის მდებარეობა, ზომები და საზღვრები მოცემულია ხელშეკრულების თანდართულ გეგმაში.

3.3. საიჯარო ურთიერთობის დანყებამდე და დამთავრების შემდგომ მხარეები ერთობლივად აღწერენ იჯარით გადასაცემი მიწისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების რაოდენობასა და მდგომარეობას და აფიქსირებენ მხარეთა მიერ ხელმოწერილ ქონების აღწერის ოქმში, რომელიც თან ერთვის ხელშეკრულებას და წარმოადგენს მის განუყოფელ ნაწილს.

4. იჯარით გადასაცემი მიწის ქირის ღირებულება და გადახდის წესი

4.1. იჯარით აღებული სახელმწიფო მიწით და სხვა ქონებით სარგებლობისათვის მოიჯარე უხდის მეიჯარეს იჯარის ქირას.

4.2. მიწის იჯარის ქირას განსაზღვრავს ადგილობრივი წარმომადგენლობითი ორგანო, ეკონომიკის და ფინანსთა სამინისტროს მიერ შემუშავებული "საქართველოს ქალაქების (რაიონების) მაკრომდებარეობის ინდექსების, ტერიტორიების ზონირებისა

და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის მეთოდის” შესაბამისად.

4.3. წინამდებარე ხელშეკრულებით მიწის იჯარის ქირა შედგება უშუალოდ მიწის იჯარის ქირისაგან. იჯარით გაცემული, მიწასთან მყარად დაკავშირებული ქონების იჯარის ქირა განისაზღვრება მხარეთა შეთანხმებით, რომლის ოდენობაც არ უნდა იყოს საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 27-ე მუხლის შესაბამისად დადგენილ საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლები.

4.4. მიწის იჯარის ქირის მთლიანი ოდენობა შეადგენს ----- () ლარს წელიწადში.

4.5. უშუალოდ მიწის იჯარის ქირის ოდენობა შეადგენს ----- () თეთრს წლიურად ერთ კვ. მ. - ზე.

4.6. იჯარით გაცემული, მიწასთან მყარად დაკავშირებული, ქონების იჯარის ქირის ოდენობა შეადგენს ----- () ლარს წელიწადში.

4.7. იჯარის ქირის გადახდის წესს და ანგარიშსწორების ვადებს ადგენს საქართველოს ფინანსთა და ეკონომიკის სამინისტროები.

4.8. მიწის იჯარის ქირა შეიძლება შეიცვალოს მხარეთა შეთანხმებით ეკონომიკის და ფინანსთა სამინისტროების მიერ შემუშავებული “საქართველოს ქალაქების (რაიონების) მაკრომდებარეობის ინდექსების, ტერიტორიების ზონირებისა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის მეთოდის” შესაბამისად. იჯარით გაცემული მიწასთან მყარად დაკავშირებული ქონების იჯარის ქირა შეიძლება შეიცვალოს მხარეთა შეთანხმებით, მაგრამ არ უნდა იყოს საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 27-ე მუხლის შესაბამისად დადგენილ საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლები.

4.9. იმ შემთხვევაში, თუ მხარეები ვერ შეძლებენ შეთანხმებას საიჯარო ქირის შეცვლასთან დაკავშირებით, დავა გადაწყდება წინამდებარე ხელშეკრულების მე-12 მუხლის შესაბამისად.

4.10. იჯარის ქირის გადახდა მოიჯარეს არ ათავისუფლებს მიწით სარგებლობისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი გადასახადისა და საქართველოს კანონმდებლობით დაწესებული სხვა გადასახდელებისაგან.

4.11. მოიჯარის მიერ კონკურსში ან აუქციონში მონაწილეობისათვის გადახდილი “ბე” (სადეპონენტო თანხა) ჩაითვლება იჯარის ვადის დასასრულს გადასახდელი იჯარის ქირაში.

5. ხელშეკრულების ვადა

5.1. წინამდებარე ხელშეკრულების მიზნის ნაკვეთი იჯარით გაიცემა ----- () წლის ვადით. ვადა აითვლება მხარეთა მიერ ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდგომ სანოტარო დამონებებისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან.

5.2. ხელშეკრულების ვადა შეიძლება გაგრძელდეს, თუ ამის შესახებ პირველ პუნქტში აღნიშნული ვადის გასვლამდე არა უგვიანეს 2(ორი) თვისა მოიჯარე წერილობით მოითხოვს იჯარის ხელშეკრულების გაგრძელებას და თუკი მეიჯარე ამის თანხმობას განაცხადებს.

5.3. ხელშეკრულების მხარეთა განსაზღვრაა ხელშეკრულება ძალაში იყოს მისი ვადის გასვლამდე, თუ ის არ იქნება შეწყვეტილი იჯარის ხელშეკრულების პირობების შესაბამისად (ბრძანება N 64, 10.05.2000).

6. მხარეთა უფლებები და მოვალეობები

6.1. მეიჯარე ვალდებულია:

ა) მოამზადოს მიზნის ნაკვეთის იჯარით გადასაცემად საჭირო დოკუმენტაცია;

ბ) არქიტექტურის (საქალაქო, რაიონული) სამსახურის მიერ გაცემული ნითელი ხაზების შესაბამისად მოამზადოს იჯარით გადასაცემი მიზნის ნაკვეთის საკადასტრო რუკა;

გ) მოახდინოს მიზნის ნაკვეთის იჯარით გადაცემის რეგისტრაცია (ქალაქის, რაიონის) ზონის რეგისტრატურაში;

დ) ხელი შეუწყოს მოიჯარის მიერ იჯარით აღებული მიზნის ნაკვეთის სარგებლობას.

6.2. მეიჯარეს უფლება აქვს:

ა) ხელშეკრულების მოქმედების პერიოდში დაათვალიეროს იჯარით გაცემული მიზნის ნაკვეთი;

ბ) მოსთხოვოს მოიჯარეს საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტების წარმოდგენა;

გ) მოითხოვოს საიჯარო ხელშეკრულების შეწყვეტა, თუკი:
- მოიჯარე არღვევს ხელშეკრულების პირობებს;
- მოიჯარე განზრახ ან გაუფრთხილებლობით აუარესებს იჯარით გაცემულ მიზნის ნაკვეთს ან/და მასთან უძრავად დაკავშირებულ ქონებას, რითაც ზიანი ადგება მეიჯარეს;

- საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

6.3. მოიჯარე ვალდებულია:

ა) მიიღოს ხელშეკრულებაში აღნიშნული მინის ნაკვეთი და მიზნობრივად გამოიყენოს იგი;

ბ) არ განახორციელოს კანონსაწინააღმდეგო ქმედებები საიჯარო ქონების მიმართ;

გ) აუნაზღაუროს მეიჯარეს საიჯარო მინის ნაკვეთის ან/და სხვა ქონების მდგომარეობის გაუარესებით გამოწვეული ზიანი, ამასთან ნორმალური ცვეთა მხედველობაში არ მიიღება;

დ) შეინახოს საიჯარო ქონება სათანადო სამსახურების მიერ დადგენილ მოთხოვნათა შესაბამის მდგომარეობაში და არ შეუშალოს ხელი მათ მიერ ინსპექციის ჩატარებას;

ე) გადაიხადოს ხელშეკრულებით ქონების იჯარით გადაცემის, სანოტარო დამონშების, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და ამისათვის აუცილებელი საბუთების ნარდგენის ხარჯები.

6.4. მოიჯარეს უფლება აქვს:

ა) არსებული ნორმების დაცვით დაამონტაჟოს საიჯარო მინის ნაკვეთზე ყველა აუცილებელი ტექნიკური და სხვაგვარი მონყობილობა, რაც მის საქმიანობასთან არის დაკავშირებული;

ბ) ქვეიჯარით გასცეს იჯარით აღებული მინის ნაკვეთი და იჯარით გაცემული, მინასთან მყარად დაკავშირებული ქონება წინამდებარე ხელშეკრულების მე-7 მუხლის შესაბამისად;

გ) მოითხოვოს ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმება, თუ საიჯარო მინის ნაკვეთი გამოუსადეგარი გახდა იმ გარემოებათა გამო, რომლისთვისაც მოიჯარეს პასუხისმგებლობა არ ეკისრება.

დ) წინამდებარე ხელშეკრულებით იჯარა გულისხმობს აღნაგობის უფლებასაც "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მინის მართვისა და განკარგვის შესახებ" საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მუხლის "გ" ქვეპუნქტის შესაბამისად(ბრძანება N 64, 10.05.2000).

7. საიჯარო უფლების გასხვისება, ქვეიჯარით გაცემა და დაგირევა (ბრძანება N 64, 10.05.2000)

7.1. მოიჯარეს უფლება აქვს ქვეიჯარით გასცეს მინა და იჯარით აღებული სხვა ქონება. მეიჯარე ხელშეკრულების დადებით თანხმობას აცხადებს მინის ქვეიჯარის გაცემის ნებსმიერი ცალკეული შემთხვევის მიმართ(ბრძანება N 64, 10.05.2000).

7.2. მინის ნაკვეთის ქვეიჯარით გადაცემისას, მეიჯარე და მოიჯარე ინარჩუნებენ ურთიერთნაკისრ ვალდებულებებს.

7.3. მოიჯარეს უფლება აქვს იჯარით გასცეს საიჯარო ნაკვეთზე მის საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობები.

7.4. მოიჯარეს უფლება აქვს დააგირაოს მიწის იჯარის უფლება კანონმდებლობით დადგენილი წესით(ბრძანება N 135, 12.04.2001).

7.5. მოიჯარის მიერ იჯარის უფლების გასხვისების მიმართ გამოიყენება "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ" საქართველოს კანონის მე-7 მუხლის პირველი პუნქტის წესები(ბრძანება N 64, 10.05.2000).

8. ხელშეკრულების ვადამდე გაუქმება

8.1. ხელშეკრულება შეიძლება გაუქმდეს:

ა) მხარეთა ორმხრივი შეთანხმებით;

ბ) მხარეთა მიერ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობების დარღვევის შედეგად;

8.2. მეიჯარის მიერ:

ა) თუკი საიჯარო მიწის ნაკვეთის გამოყენებით ირღვევა საქართველოს კანონმდებლობა;

ბ) ნაკვეთის ან მისი ნაწილის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ჩამორთვევისას, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, აგრეთვე სახელმწიფო ხელისუფლების ორგანოების მიერ ისეთი საკანონმდებლო აქტის მიღების შემთხვევაში, რომელიც შეუძლებელს ხდის მიწის ნაკვეთის გამოყენებას;

გ) მოიჯარის მიერ სამი თვის განმავლობაში ქირის გადაუხდელობის შემთხვევაში.

8.3. მეიჯარემ მოიჯარეს წერილობით უნდა შეატყობინოს წინამდებარე საიჯარო ურთიერთობის ნებისმიერი დარღვევის შესახებ და განუსაზღვროს მოიჯარეს შეტყობინებიდან ოცდაათი დღე დარღვევების გამოსწორებისათვის საიჯარო ურთიერთობის ვადამდე შეწყვეტის განხორციელებამდე;

8.4. მოიჯარის მიერ:

ა) თუკი მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტამდე ქონებას უკან აბრუნებს, მან ერთი თვით ადრე უნდა გააფრთხილოს მეიჯარე და იგი საიჯარო ქირის გადახდისაგან მხოლოდ მაშინ თაისუფლდება, თუკი თავის სანაცვლოდ შესთავაზებს ახალ გადახდისუნარიან და მეიჯარისათვის მისაღებ მოიჯარეს. ახალი მოიჯარე თანახმა უნდა იყოს მიიღოს იჯარის ხელშეკრულება იმავე პირობებით. თუ მოიჯარე ვერ შესთავაზებს ასეთ მოიჯარეს, მაშინ მან საიჯარო ქირა უნდა იხადოს საიჯარო ურთიერთობის დასრულებამდე.

8.5. ვადამდე ხელშეკრულების მოშლა დასაშვებია მხოლოდ საიჯარო წლის ბოლოსათვის, საიჯარო წლის დამთავრებიდან არა უგვიანეს ერთი თვისა (ბრძანება N 64, 10.05.2000).

9. იჯარის ვადის გასვლის შემდგომ ქონების დაბრუნების წესი

9.1. ხელშეკრულებით დადგენილი საიჯარო ვადის გასვლის ან მე-8 მუხლის შესაბამისად მისი გაუქმების შემთხვევაში საიჯარო მიწის ნაკვეთის გადაცემა მოხდება ქონების აღწერის ოქმის საფუძველზე წინამდებარე ხელშეკრულების მე-3 მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი წესით.

9.2. თუკი მოიჯარე საიჯარო ურთიერთობის დამთავრების შემდგომ არ აბრუნებს იჯარით აღებულ ქონებას, მაშინ მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს დათქმული საიჯარო ქირის გადახდა ქონების დაბრუნების დაყოვნებისათვის; მეიჯარეს შეუძლია მოითხოვოს სხვა სახის ზიანის ანაზღაურებაც.

10. ხელშეკრულების პირობების შეცვლა

10.1. ნებისმიერი ცვლილება ან/და დამატება წინამდებარე ხელშეკრულებაში შეიძლება შეტანილ იქნეს მხარეების მიერ ორმხრივი წერილობითი, ნოტარიულად დამოწმებული შეთანხმების საფუძველზე. აღნიშნული ცვლილება ან/და დამატება ძალაშია მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

11. ფორსმაჟორი

11.1. მხარეები თავისუფლდებიან წინამდებარე ხელშეკრულების პირობების შეუსრულებლობით გამოწვეული პასუხისმგებლობისაგან, თუ შეუსრულებლობა გამოწვეულია დაუძლეველი ძალით, ანუ ისეთი გარემოებით, რაც მათ კონტროლს არ ექვემდებარება.

11.2. ფორსმაჟორული პირობები ცხადდება საქართველოს ცენტრალური ან ადგილობრივი სახელმწიფო ორგანოების მიერ. თუ ფორსმაჟორული პირობები არ იქნა გამოცხადებული სახელმწიფო ორგანოების მიერ თავისი ლოკალური ხასიათის გამო, ამ პირობების დადგომის საკითხს წყვეტს სასამართლო.

11.3. თუ ფორსმაჟორულმა გარემოებებმა არსებითი ზიანი მიაყენა მოიჯარეს ან გაართულა მოიჯარის მიერ საიჯარო ქონებით სარგებლობა, იგი უფლებამოსილია მოითხოვოს საიჯარო ხელშეკრულების მოშლა.

12. დავათა განხილვა

12.1. მხარეები, წინამდებარე ხელშეკრულებიდან გამომდინარე, ყოველგვარ სადავო საკითხს წყვეტენ ურთიერთშეთანხმების გზით.

12.2. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში მხარეებს შეუძლიათ მიმართონ სასამართლოს.

13. ხელშეკრულების სხვა პირობები

13.1. ხელშეკრულება შედგენილია ქართულ ენაზე, ოთხ ეგზემპლარად, ყოველ მათგანს გააჩნია თანაბარი იურიდიული ძალა.

13.2. ხელშეკრულებას თან ერთვის იჯარით გადაცემული მიწის ნაკვეთის ნახაზი (გეგმა) და საიჯარო ქონების აღწერის ოქმი. აღნიშნული დანართები წარმოადგენს წინამდებარე ხელშეკრულების განუყოფელ ნაწილს.

13.3. ხელშეკრულების თითო ეგზემპლარი ინახება მხარეებთან. ერთი ეგზემპლარი ინახება რეგისტრატურაში.

14. მხარეთა რეკვიზიტები

მეიჯარე:	მოიჯარე: -----
ადგილობრივი მმართველობის (საქალაქო/რაიონული) ორგანო	-----
მისამართი:-----	მისამართი:-----
-----	-----
ხელმოწერა -----	ხელმოწერა -----

ბ რ ძ ა ნ ე ბ ა N 6/18
1999 წლის 25 იანვარი

ქ. თბილისი

**საქართველოს ქალაქების (რაიონების)
მაკრომდებარეობის ინდექსების,
ტერიტორიების ზონირებისა და
სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის ნორმატიული ფასის ან წლიური
საიჯარო ქირის(ერთობლივი ბრძანება N
94/170, 26.07.2001) განსაზღვრის მეთოდის
დამტკიცების შესახებ**

“სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ” საქართველოს კანონით (მუხლი 12, პუნქტი 1) გათვალისწინებული დავალების შესასრულებლად,

ვ ბ რ ძ ა ნ ე ბ თ:

დამტკიცდეს საქართველოს ქალაქების (რაიონების) მაკრომდებარეობის ინდექსების, ტერიტორიების ზონირებისა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის ან წლიური საიჯარო ქირის(ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001) განსაზღვრის თანდართული მეთოდიკა.

საქართველოს ეკონომიკის
სამინისტრო

საქართველოს ფინანსთა
სამინისტრო

ვ. შაპაჯა

დ. ონოფრიშვილი

"ვამტიკიცებ"
საქართველოს ეკონომიკის
მინისტრი

ვლადიმერ პაპავა

07.01.1999 წ.

"ვამტიკიცებ"
საქართველოს ფინანსთა
მინისტრი

დავით ონოფრიშვილი

07.01.1999 წ.

"შეთანხმებულია"
საქართველოს ურბანიზაციისა და
მშენებლობის მინისტრი

მერაბ ჩხენკელი

29. XI.1998 წ.

"შეთანხმებულია"
საქართველოს სახელმწიფო
ქონების მართვის მინისტრი

მიხეილ უკლება

06. 01.1999 წ.

"შეთანხმებულია"
საქართველოს მინის მართვის
სახელმწიფო დეპარტამენტის
თავმჯდომარე

ზურაბ გეგეჭკორი

30. XI. 1998 წ.

საქართველოს ქალაქების (რაიონების)
მაკრომდებარეობის ინდექსების, ტერიტორიების
ზონირებისა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული
არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
ნორმატიული ფასის ან წლიური საიჯარო ქირის
(ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001) -
განსაზღვრის მეთოდიკა.

თავი I

ზოგადი დებულებანი

მეთოდიკა შედგენილია "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებუ-
ლი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და
განკარგვის შესახებ" და "ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართ-

ლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ" საქართველოს კანონების საფუძველზე და მისი მოთხოვნების შესაბამისად.

მუხლი 1. სახელმწიფო მიწის ნორმატიული ფასის ან წლიური საიჯარო ქირის(ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001) განსაზღვრისა და გადახდის წესი

1. საქართველოს ქალაქების (რაიონების) მაკრომდებარეობის ინდექსებსა და ტერიტორიალურ ზონებს, სახელმწიფო მიწის ნორმატიულ ფასს ან წლიურ საიჯარო ქირას, რომელიც არ უნდა იყოს საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 27-ე მუხლის შესაბამისად დადგენილ საბაზრო ღირებულებაზე ნაკლები, წელიწადში ერთხელ, არა უგვიანეს ყოველი წლის თებერვლისა ადგენს რაიონის, ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში წარმომადგენლობითი ორგანო საქართველოს ეკონომიკის, მრეწველობისა და ვაჭრობის და ფინანსთა სამინისტროების მიერ დამტკიცებული მეთოდიკის მიხედვით.

არასასოფლო — სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი გამოიყენება სახელმწიფო მიწის კერძო საკუთრებაში გაცემაზე მონყობილ კონკურსის ან აუქციონის დროს, როგორც სანყისი ფასი. მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის ერთ-ერთ კრიტერიუმად მიჩნეულია საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მე — 6 კარის — "მიწის გადასახადი" — ს შესაბამისად არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე დადგენილი წლიური გადასახადის საბაზისო განაკვეთი — 0,24 ლარი და რაიონის, ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში წარმომადგენლობითი ორგანოს მიერ დადგენილი მარეგულირებელი კოეფიციენტი, რომლის მინიმალური ოდენობა უდრის 20-ს.

არასასოფლო — სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული წლიური საიჯარო ქირა გამოიყენება სახელმწიფო მიწის სარგებლობაში გაცემაზე მონყობილ კონკურსის ან აუქციონის დროს როგორც სანყისი ნორმატიული წლიური საიჯარო ქირა. მიწის ნორმატიული საიჯარო ქირის განსაზღვრის კრიტერიუმად მიჩნეულია საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მე — 6 კარის "მიწის გადასახადი" -ს შესაბამისად არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე დადგენილი გადასახადის საბაზისო განაკვეთი - 0,24 ლარი და რაიონის, ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში წარმომადგენ-

ლობითი ორგანოს მიერ დადგენილი მარეგულირებელი კოეფიციენტი, რომლის მინიმალური ოდენობა უდრის 2-ს.

პირდაპირი წესით მინის კერძო საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის დროს მინის ფასს ან წლიურ საიჯარო ქირას ადგენს რაიონის, ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში მმართველობის ორგანო ნინა უახლოესი კონკურსის ან აუქციონის დროს ჩამოყალიბებული მინის ფასის ან საიჯარო ქირის ოდენობის გათვალისწინებით, რომელიც არ უნდა იყოს დამტკიცებულ მინის ნორმატიულ ფასზე ან საიჯარო ქირაზე ნაკლები (ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001).

2. საქართველოს ქალაქების, რაიონების მაკრომდებარეობის ინდექსები დგინდება დასახლებათა სოციალურ-ეკონომიკური და ბუნებრივი მახასიათებლების მიხედვით შემდეგი პარამეტრების საფუძველზე:

- ა) მოსახლეობის რაოდენობა;
- ბ) ადმინისტრაციული სტატუსი;
- გ) სამეურნეო და ფუნქციური პროფილი;
- დ) სიმაღლე ზღვის დონიდან;
- ე) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა;
- ვ) ადგილი განსახლების სისტემაში.

3. ქალაქებში, რაიონებში ზონების გამოყოფა ხდება ტერიტორიის შემდეგი პარამეტრების გათვალისწინებით:

- ა) საინჟინრო ინფრასტრუქტურა;
- ბ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა;
- გ) სოციალური ინფრასტრუქტურა;
- დ) კეთილმოწყობა;
- ე) ბუნებრივ-ეკოლოგიური პირობები;
- ვ) პრესტიჟულობა.

4. მინის ნაკვეთის ფასის გადახდა ხდება მინის ნაკვეთის კერძო საკუთრებაში გადაცემის დამადასტურებელი საბუთის მიღებისთანავე, ხოლო წლიური საიჯარო ქირის — თანაბარნილად საანგარიშო წლის 15 აგვისტომდე და 15 ნოემბრამდე. იმ შემთხვევაში, როცა რაიონის, ქალაქის, რომელიც არ შედის რაიონის შემადგენლობაში, მმართველობის ორგანოს მიერ მინის საფასურის გადახდა და გათვალისწინებულია ნანილ-ნანილ, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს 5 წელს, გადასახდელი თანხა წლებში ნანილდება თანაბრად. ამასთან, პირველი წლის გადასახდელ თანხას მყიდველი იხდის მინის ნაკვეთის კერძო საკუთრებაში გადაცემის დამადასტურებელი საბუთის მიღებისთანავე, ხოლო შემდგომ წლებში

განრიგით გადასახდელ თანხას, რომელიც გაანგარიშებული უნდა იქნეს დისკონტის მეთოდით, საანგარიშო წლის 1 ივნისამდე. ამავე მეთოდით გადაიანგარიშება იჯარის ხელშეკრულებით განსაზღვრული პირველი წლის შემდეგ მომდევნო წლების ვადადამდგარი წლიური საიჯარო ქირის ოდენობა;

მინის ნაკვეთის ფასის ან საიჯარო ქირის დადგენილ ვადაში გადაუხდელობის შემთხვევაში მინის ნაკვეთის ფასის ან საიჯარო ქირის გადამხდელი ვალდებულია გადაიხადოს ვადაზე გადაუხდელი თანხის 0,2 პროცენტი ყოველ ვადაგადაცილებულ დღეზე, მინის ნაკვეთის ფასის ან საიჯარო ქირის ვადის დადგენილი თარიღიდან მათი გადახდის თარიღამდე (ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001).

5. (ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001).

6. (ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001).

თავი II

საქართველოს ქალაქების (რაიონების) მაკრომდებარეობის ინდექსების განსაზღვრისა და ტერიტორიული ზონების გამოყოფის მეთოდები

მუხლი 2.

1. საქართველოს ქალაქების (რაიონების) მაკრომდებარეობის ინდექსი - I_{MG} დგინდება საქალაქო დასახლებული პუნქტებისა და დაბებისათვის 10000-ზე მეტი მცხოვრებით.

2. საქართველოს ქალაქების (რაიონების) მაკრომდებარეობის ინდექსი - I_{MG}

განისაზღვრება დასახლებათა სოციალურ-ეკონომიკური და ბუნებრივი მახასიათებლების ცხრილის საფუძველზე (იხ.დანართი

N 1) ექვსი პარამეტრის მიხედვით:

ა) მოსახლეობის რაოდენობა;

ბ) ადმინისტრაციული სტატუსი;

გ) სამეურნეო და ფუნქციური პროფილი;

დ) სიმაღლე ზღვის დონიდან;

ე) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა;

ვ) ადგილი განსახლების სისტემაში.

I_{MG} - ის დადგენა ხდება შემდეგი ფორმულის მიხედვით:

$$\sum P_j$$

$$I_{MG} = \frac{\sum P_j}{P_{max}}$$

ΣP_j - არის φ -რი ქალაქის (რაიონის) მიერ მოგროვილი ბალების ჯამი.

P_{max} - ბალების ჯამის მაქსიმუმი (ცხრილის მიხედვით - 60)

შენიშვნა: საქართველოს ქალაქებისათვის (რაიონებისათვის) I_{MC} გაანგარიშების ცხრილი იხ. დანართი N 2-ში

3. ქალაქებში (რაიონებში) ტერიტორიული ზონების გამოყოფა და ლოკალური ტერიტორიული ინდექსის - I_{π} განსაზღვრა ხდება ტერიტორიის შემდეგი პარამეტრების (კრიტერიუმების) გათვალისწინებით:

- ა) საინჟინრო ინფრასტრუქტურა;
- ბ) სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურა;
- გ) სოციალური ინფრასტრუქტურა;
- დ) კეთილმოწყობა;
- ე) ბუნებრივი-ეკოლოგიური პირობები;
- ვ) პრესტიჟულობა;

4. ქალაქებში (რაიონებში) ზონირების ჩატარება ხდება შემდეგი პრინციპით:

ა) თბილისსა და იმ ქალაქებში, რომელთა მოსახლეობა აღემატება 50 ათასს (იხ. დანართი N 3), ზონირება ორსაფეხურიანია. თავდაპირველად გამოიყოფა სამი ძირითადი ზონა - ცენტრალური, შუალედური და პერიფერიული, მეორე ეტაპზე (საფეხურზე) ძირითად ზონებში დგინდება ქვეზონები (ტერიტორიულ-სტრუქტურული ერთეულები).

ბ) ქალაქებში (რაიონებში) 10 ათასიდან 50 ათასამდე მცხოვრებით (იხ. დანართი N 3) ზონირება ერთსაფეხურიანია. გამოიყოფა სამი ზონა - ცენტრალური, შუალედური და პერიფერიული.

გ) ქალაქებში (რაიონებში), რომელთა მოსახლეობა არ აღემატება 10 ათასს, ზონირება არ არის რეკომენდებული,

შენიშვნა: მე-3 პუნქტში შემავალ ქალაქებში ზონირების ჩატარების შემთხვევაში გამოიყენება მე-2 პუნქტში შემავალი ქალაქებისათვის დადგენილი პრინციპი, ე.ი. ერთსაფეხურიანი ზონირება სამი ზონის გამოყოფით.

5. ქალაქებში (რაიონებში):, რომლებიც ექვემდებარებიან ზონებად დაყოფას,

I_{π} - ლოკალური ტერიტორიული ინდექსის მნიშვნელობის დადგენა ხდება შემდეგი წესით:

ა) ყველა ქალაქის შუალედურ ზონაში $I_{\pi} = 1,0$;

ბ) ქ. თბილისში I_{π} მნიშვნელობის დიფერენციაცია ზონების და ქვეზონების მიხედვით ხდება 0,5-დან (პერიფერიული არეალები) 1,5-ის (ცენტრალური არეალები) ფარგლებში;

გ) ქალაქებში (რაიონებში) 50 ათასიდან 1 მლნ. მოსახლეობამდე (ორსაფეხურიანი ზონირება) I_{Σ} მნიშვნელობის დიფერენცია-ცია ზონებისა და ქვეზონების მიხედვით ხდება 0,7 - დან (პერიფერიული არეალები) 1,3 - ის (ცენტრალური არეალები) ფარგლებში;

დ) ქალაქებში (რაიონებში) 10 ათასიდან 50 ათას მცხოვრებამდე (ერთსაფეხურიანი ზონირება) I_{Σ} მნიშვნელობის დიფერენციაცია ზონების მიხედვით ხდება 0,8-დან (პერიფერიული ზონა) 1,2 - ის (ცენტრალური ზონა) ფარგლებში;

ე) ქალაქებში (რაიონებში) 10 ათასზე ნაკლები მოსახლეობით სოფ. მნიშვნელობის დიფერენციაცია ზონების მიხედვით არ არის რეკომენდებული და მთელს ტერიტორიაზე $I_{\Sigma} = 1,0$;

შენიშვნა: ქალაქებში (რაიონებში) 10 ათასზე ნაკლები მოსახლეობით, ზონების გამოყოფის შემთხვევაში ძალაშია "ა" პუნქტით გათვალისწინებული წესი, ხოლო I_{Σ} მნიშვნელობების დიფერენციაცია ზონების მიხედვით ხდება 0,9 - დან (პერიფერიული ზონა) 1,1 - ის (ცენტრალური ზონა) ფარგლებში.

თავი III

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასის ან წლიური საიჯარო

ქირის(ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001)
განსაზღვრის მეთოდიკა

მუხლი 3.

1. საქართველოს ქალაქებში (რაიონებში) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი ან წლიური საიჯარო ქირა(ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001) 1 კვ. მ მიწის ფართობისათვის იანგარიშება შემდეგი ფორმულით:

$CN = I MG \times I^{\Sigma} CX K$ სადაც:

CN - არის ერთი კვადრატული მეტრი არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი ან წლიური საიჯარო ქირა(ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001).

I MG - არის შესაბამისი ქალაქის (რაიონის) მაკრომდებარეობის ინდექსი და მისი სიდიდეები მოცემულია დანართი N 1-ში.

I_{Σ} - არის ლოკალური ტერიტორიული ინდექსი და მისი განსაზღვრა ხდება შესაბამისი ქალაქის (რაიონის) ადგილობრივი

მმართველობის ორგანოს მიერ ტერიტორიული ზონირების საფუძველზე მეთოდისკის მეორე თავის შესაბამისად.

C - არის საქართველოს საგადასახადო კოდექსის მე-6 კარის - "მინის გადასახადის" შესაბამისად არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე დადგენილი საბაზისო განაკვეთი და მისი მნიშვნელობა ტოლია 0,24 ლარის.

K - არის შესაბამისი ქალაქის (რაიონის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის ან წლიური საიჯარო ქირის(ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001)მარეგულირებელი კოეფიციენტი, რომელთა მინიმალური ოდენობა უდრის შესაბამისად 20-ს და 2-ს(ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001).

2. დაბა-სოფლებში არასასოფლო - სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი ან წლიური საიჯარო ქირა(ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001) განისაზღვრება შესაბამისი ქალაქის (რაიონული ცენტრის) შუალედური ზონისათვის დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის ან წლიური საიჯარო ქირის(ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001) 50 პროცენტით.

3. დასახლებათა შორის არეალებში არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნორმატიული ფასი ან წლიური საიჯარო ქირა(ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001) განისაზღვრება შესაბამისი ქალაქის (რაიონული ცენტრის) შუალედური ზონისათვის დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის ან წლიური საიჯარო ქირის(ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001) 25 პროცენტით (ე.ი. შესაბამისი რაიონის დაბა-სოფლებისათვის დადგენილი მიწის ნორმატიული ფასის ან წლიური საიჯარო ქირის(ერთობლივი ბრძანება N 94/170, 26.07.2001) 50%-ით).

დანართი 1

დასახლებათა სოციალურ-ეკონომიკური და ბუნებრივი მახასიათებლები

N	P1. მოსახლეობის რაოდენობა	ბალები
1	1000000 - ზე მეტი	10
2	500000- დან 1000000 - მდე	9
3	250000- დან 500000 - მდე	8
4	100000- დან 250000- მდე	7
5	50000 - დან 100000 - მდე	6
6	20000 - დან 50000 -მდე	5
7	10000 - დან 20 000 - მდე	4
8	10 000 - მდე	3
		2
		1

N	P2. ადმინისტრაციული სისტემა	ბალები
1	დედაქალაქი	10
		9
		8
2	ავტონომიური რესპუბლიკის ცენტრი	7
3	სამხარეო ცენტრი	6
4	განსაკუთრებული მნიშვნელობის ქონე	5
5	რაიონული ცენტრი	4
6	რაიონული მნიშვნელობის ქალაქი	3
		2
		1

N	P3. სამეურნეო და ფუნქციური პროფილი	ბალები
1	პოლიფუნქციური ცენტრი (თბილისი)	10
2	საგრანსპორტო ცენტრი (ფოთი)	9
3	ისტორიული	8
4	მრავალფუნქციური ქალაქი	7
5	საკურორტო-რეკრეაციული	6
6	საგრანსპორტო - საკუანძო	5
7	სამრეწველო	4
8	სამრეწველო(მძიმე მრეწე.)	3
		2
9	სასოფლო-სამეურნეო წარმოება	1

N	P4. სიმაღლე მღვის ღონიდან	ბალები
		10
		9
1	0 მ-დან 500 მ-მდე	8
2	500 მ-დან 1000 მ-მდე	7
		6
		5
3	1000 მ-დან 1500 მ-მდე	4
		3
4	1500 მ-ზე მეტი	2
		1

N	P5. სატრანსპორტო ინფრასტრუქტურით უზრუნველყოფა	ბალები
1	აეროპორტის არსებობა (საერთაშორისო)	10
		9
2	საზღვაო პორტის არსებობა(საერთაშორისო)	8
3	"ტრასეკას" 10 კმ ზოლში მდებარეობა	7
		6
4	"ტრასეკას" 50 კმ ზოლში მდებარეობა	5
		4
		3
		2
5	დანარჩენი დასახელებები	1

N	P6. ადგილი განსახლების სისტემაში	ბალები
1	მსხვილი სისტემის ბირთვი	10
		9
2	დიდი სისტემის ბირთვი	8
3	მსხვილი სისტემის ელემენტი	7
4	მეორე სისტემის ბირთვი	6
5	დიდი სისტემის ელემენტი	5
		4
6	მეორე სისტემის ელემენტი	3
		2
7	იალკე დასახელება	1

დანართი N2

საქართველოს ქალაქებისათვის მაკრომდებარეობის ინდექსის I_{mg} გაანგარიშების ცხრილი

ქალაქი/დაბა	P1	P2	P3	P4	P5	P6	Σp_j	Pmax	$I_{mg} = \frac{\Sigma p_j}{P_{max}}$
აბაშა	3	4	1	8	7	5	28	60	0,47
ადიგენი	3	4	1	4	1	3	16	60	0,27
ამბროლაური	3	6	1	7	1	1	19	60	0,32
ასპინძა	3	4	1	4	1	3	16	60	0,27
ახალგორი	3	4	1	7	1	1	17	60	0,28

ახალი ათონი	3	3	6	8	5	3	28	60	0,47
ახალქალაქი	4	4	1	2	1	6	18	60	0,3
ახალციხე	5	6	5	4	1	6	27	60	0,45
ახმეტა	4	4	1	7	1	1	18	60	0,3
ბათუმი	7	7	7	8	8	8	45	60	0,75
ბაღდათი	3	4	1	8	5	3	24	60	0,45
ბიჭვინთა	4	3	6	8	5	5	31	60	0,52
ბოლნისი	4	4	1	7	1	6	23	60	0,38
ბორჯომი	5	4	6	7	5	6	33	60	0,55
გაგრა	5	4	6	8	5	6	34	60	0,57
გალი	4	4	1	8	5	6	28	60	0,47
გარდაბანი	4	4	3	8	7	5	31	60	0,52
გორი	6	6	7	7	7	6	39	60	0,65

გუდაუთა	4	4	1	8	5	3	25	60	0,42
გულრიფში	4	4	1	8	5	3	25	60	0,42
გურჯაანი	4	4	4	8	1	6	27	60	0,45
დედოფლის-წყარო	4	4	1	7	1	1	18	60	0,3
დმანისი	3	4	1	4	1	1	14	60	0,23
დუშეთი	3	4	1	7	1	5	21	60	0,35
ვალე	3	3	3	4	1	3	17	60	0,28
ვანი	3	4	1	8	5	1	22	60	0,37
მესტაფონი	5	4	3	8	7	6	33	60	0,55
მუკდიდი	6	6	7	8	5	6	38	60	0,63
თბილისი	10	10	10	8	10	10	58	60	1,0
თეთრი წყარო	3	4	1	4	1	1	14	60	0,23
თელავი	5	6	7	7	1	6	32	60	0,53
თერჯოლა	3	4	1	8	5	5	26	60	0,43
თიანეთი	3	4	1	4	1	1	14	60	0,23
ქასპი	4	4	3	7	5	5	28	60	0,47
ლაგოდეხი	3	4	1	8	1	1	18	60	0,3
ლანჩხუთი	4	4	1	8	5	1	23	60	0,38

ლენტეხი	3	4	1	7	1	1	17	60	0,28
მარნეული	5	4	3	8	5	6	31	60	0,52
მარტვილი	3	4	1	8	5	3	24	60	0,4
მესტია	3	4	1	3	1	1	13	60	0,22
მცხეთა	4	4	8	8	7	7	38	60	0,63
ნინოწმინდა	3	4	3	2	1	1	14	60	0,23
ოზურგეთი	5	6	1	8	5	6	31	60	0,52
ონი	3	4	1	7	1	1	17	60	0,28
ოჩამჩირე	5	4	1	8	5	6	29	60	0,48
ორუსთავი	7	6	7	8	7	7	42	60	0,7

საგარეო	4	4	1	7	1	1	18	60	0,3
სამტრედია	5	4	5	8	7	6	35	60	0,58
საჩხერე	3	4	1	8	1	3	20	60	0,33
სენაკი	5	4	5	8	7	6	35	60	0,58
სიღნაღი	3	4	1	7	1	1	17	60	0,28
სოხუმი	7	7	7	8	8	8	45	60	0,75
სურამი*	4	3	1	7	7	3	25	60	0,42
ტყვარჩელი	5	5	3	8	1	3	25	60	0,42
ტყიბული	5	5	3	7	5	1	26	60	0,43
ფოთი	6	5	9	8	8	6	42	60	0,7
ქარელი	3	4	1	7	7	3	25	60	0,42
ქედა	3	4	1	8	1	6	23	60	0,38
ქობულეთი	5	4	6	8	7	5	35	60	0,58
ქუთაისი	7	6	8	8	7	8	44	60	0,73
ყაზბეგი	3	4	1	2	1	1	12	60	0,2
ყვარელი	4	4	1	8	1	1	19	60	0,32
შუაბეგი	3	4	1	7	1	6	22	60	0,37
ნოხატაური	3	4	1	8	1	1	18	60	0,3
ნსოროწყე	3	4	1	8	1	1	18	60	0,3
ყაბერი	3	4	1	8	1	1	18	60	0,3
ცხინვალი	5	6	1	7	1	6	26	60	0,43
წალენჯიხა	3	4	1	8	5	1	22	60	0,37
წალკა	3	4	1	4	1	1	14	60	0,23
წნორი	3	3	1	8	1	1	17	60	0,28
წყალტუბო	5	5	6	8	5	5	34	60	0,67
ჭიათურა	5	5	3	8	5	5	31	60	0,52
ხარაგოული	3	4	1	8	5	1	22	60	0,37
ხაშური	5	4	5	7	7	6	34	60	0,57
ხელვაჩაური	3	4	1	8	1	6	23	60	0,38
ხობი	3	4	1	8	7	3	26	60	0,43
ხონი	4	4	1	8	5	3	25	60	0,42
ხელო	3	4	1	7	1	6	22	60	0,37
ჯავა	3	4	1	4	1	6	19	60	0,32

* დაბა სურამი ცხრილში შეტანილი იმ ნიშნით, რომ მისი მოსახლეობის რაოდენობა აღემატება 10000 მცხოვრებს.

საქართველოს ქალაქების დაჯგუფება
ხალხმრავლობის მიხედვით

1.000.000	თბილისი
50.000 -1.000.000	ქუთაისი, რუსთავი, ბათუმი, სოხუმი, შუგლიდი, გორი, ფოთი.
10.000-50.000	ახალქალაქი, ბოლნისი, ბორჯომი, ვალი, გარდაბანი, გუდაუთა, გურჯაანი, თელავი, კასპი, მარნეული, ოჩამჩირე, ოზურგეთი, საგარეჯო, სენაკი, გყვარჩელი, ქობულეთი, ყვარელი, ცხინვალი, ხაშური, ხელვაჩაური.
10.000	ახაშა, აღიგენი, ამპროლაური, ახალგორი, ასპინძა, ახალი ათონი, ახალციხე, ასპეტა, ბაღდათი, ბიჭვინთა, გაგრა, გულრიფში, დედოფლისწყარო, დმანისი, დუშეთი, ეალე, ეანი, მესტაფონი, თეთრიწყარო, თერჯოლა, თიანეთი, ლაგოდეხი, ლანჩხუთი, ლენტეხი, მარტვილი, მესტია, მესხეთა, ნინოწმინდა, ონი, სამტრედია, საჩხერე, სიღნაღი, სურამი, ტყიბული, ქარელი, ქედა, ყაზბეგი, შუახეუი, ჩოხატაური, ჩხოროწყუ, ცაგერი, წყალტუბო, წალენჯიხა, წალკა, წნორი, ჭიათურა, ხარაგაული, ხობი, ხონი, ხულო, ჯაეა.

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის
ბრძანება N1-1/989

2005 წლის 12 სექტემბერი ქ. თბილისი

**სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის პრივატიზაციას სპეციალურ
აუქციონში გამარჯვებისა და ღია
აუქციონში გამარჯვების
დამადასტურებელი ოქმების და საჯარო
რეესტრში წარსადგენი მიწისა და სხვა
უძრავი ქონების შეძენის
დამადასტურებელი ოქმის ტიპური
ფორმების დამტკიცების თაობაზე**

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტის, საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 10 სექტემბრის N77 დადგენილებით დამტკიცებული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს დებულების საფუძველზე, ებრძანებ:

1. დამტკიცდეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციას სპეციალურ აუქციონში გამარჯვებისა და ღია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმების და საჯარო რეესტრში წარსადგენი მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის თანდართული ტიპური ფორმები.

2. განხორციელდეს აღნიშნული ბრძანების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში რეგისტრაცია დადგენილი წესის შესაბამისად.

3. დაევალოს იურიდიულ დეპარტამენტს დებულების რეგისტრაციის შემდეგ მისი გამოქვეყნება საქართველოს ოფიციალურ ბეჭდვით ორგანოში — „საკანონმდებლო მაცნე“, გაზეთ „მე-საკუთრები“ და სამინისტროს საიტზე ინტერნეტში.

4 კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს მინისტრის პირველ მოადგილეს ქ. ნათია თურნავას.

5. ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ი. ჩოგოვაძე

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების
სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და
პრივატიზების ----- ტერიტორიული ორგანოს
სპეციალური აუქციონის მომწყობი კომისია (14.02.2007
N 1-1/291)

სპეციალურ აუქციონში
გამარჯვების დამადასტურებელი
ოქმი N -----

წინამდებარე ოქმი გაიცა-----

სახელი, გვარი, მისამართი და მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტის მონაცემები

მასზედ, რომ "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ"
საქართველოს კანონის მოთხოვნების შესაბამისად სასოფლო-
სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის და სხვა უძრავი
ქონების:

რიგითი ნომრით N -----
სარეგისტრაციო ნომრით N -----
მდებარე -----

მიწის ნაკვეთის მისამართი
ნაკვეთის ფართობი ---- ჰა. სხვა უძრავი ქონების აღწერილობა --

საწყისი ფასი ----- (-----) ლარი.
ციფრებით სიტყვიერად

შემდგომი პრივატიზების მიზნით ----- რაიონის -
----- საკრებულოს კომისიის მიერ 20 - - წლის "-
-----" ----- მოწყობილ სპეციალურ აუქციონზე მის
მიერ ერთჯერადად წერილობით

შემდგომი პრივატიზების მიზნით საქართველოს
ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების
აღრიცხვისა და პრივატიზების ----- ტერიტორიული ორ-
განოს კომისიის მიერ 20 --- წლის "----" ----- მოწყ-

რიგითი ნომრით N -----
სარეგისტრაციო ნომრით N -----
მდებარე -----

მინის ნაკვეთის მისამართი
ნაკვეთის ფართობი ----- ჰა. სხვა უძრავი ქონების აღწერილობა

საწყისი ფასი ----- (-----) ლარი.
ციფრებით სიტყვიერად

შემდგომი პრივატიზების მიზნით საქართველოს
ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების
აღრიცხვისა და პრივატიზების ----- რაიონის
ტერიტორიული ორგანოს კომისიის მიერ 20 - - წლის "-----" ----
----- მონყობილ ღია აუქციონზე მის მიერ

შემდგომი პრივატიზების მიზნით საქართველოს
ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების
აღრიცხვისა და პრივატიზების ----- ტერიტორიული ორ-
განოს კომისიის მიერ 20 ---წლის "-----" -----
მონყობილ ღია აუქციონზე მის მიერ (14.02.2007 N 1-1/291) .
შემოთავაზებული ფასის: ----- (-----) ლარი.
ციფრებით სიტყვიერად
შემოთავაზებული ფასის: ----- (-----) ლარი
ციფრებით სიტყვიერად

საფუძველზე ის გამოვლინდა გამარჯვებულად.
გაცემულია 20 - - წლის "-----" -----

კომისიის თავმჯდომარე: ----- /-----/
ხელმოწერა სახელი, გვარი
თავმჯდომარის მოადგილე: ----- /-----/
ხელმოწერა სახელი, გვარი

კომისიის წევრები:
აუქციონში გამარჯვებული პირი ----- /-----/
ხელმოწერა სახელი, გვარი

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების
სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და
პრივატიზების ----- ტერიტორიული ორგანო.
(14.02.2007 N 1-1/291)

მინისა და სხვა უძრავი ქონების

შეძენის დამადასტურებელი

ოქმი N -----

წინამდებარე ოქმი "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასო-
ფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ"
საქართველოს კანონის შესაბამისად გაიცა-----

ფიზიკური პირის სახელი, გვარი / იურიდიული პირის ორგანიზაციულ სამართ-
ლებრივი ფორმა, სახელწოდება და წარმომადგენლის სახელი, გვარი

მასზედ, რომ მან/მათ შეიძინა/ეს მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი
ქონება სარეგისტრაციო ნომრით N-----,
რომელიც მდებარეობს -----

მიწის ნაკვეთის მისამართი

მიწის ნაკვეთის ფართობი ----- ჰა. სხვა უძრავი ქონების აღწერ-
ილობა-----

გამოსასყიდი თანხა ----- (-----) ლარი.
ციფრებით სიტყვიერად

გადახდილი თანხა ----- (-----) ლარი, რაც შეად
ციფრებით სიტყვიერად

გენს გამოსასყიდი თანხის ----- % (-----)
ციფრებით სიტყვიერად

ოქმის გაცემის საფუძველია:

1. განცხადება სარეგისტრაციო ნომრით N ----- და
საიჯარო ხელშეკრულება N -----;
სპეციალურ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი
N -----;
ღია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი N -----.

2. შესაბამის ანგარიშზე თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი -----

დოკუმენტის მონაცემები

ოქმის ორი ასლი გადაეცემა მინის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების შემძენს, რომელთაგან ერთი ასლი მინის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების შემძენმა მისი გაცემიდან 15 სამუშაო დღის ვადაში უნდა წარუდგინოს საჯარო რეესტრს. (20.06.2006 N530)

აღნიშნული ოქმი შეიძლება გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში გასაჩივრდეს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროში, მისამართი -----, ან ოქმის ან გასაჩივრებული ოქმის საჩივართან დაკავშირებული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს გადანაცვეტილების გაცნობიდან ერთი თვის ვადაში ----- რაიონულ (საქალაქო) სასამართლოში, მისამართი -----.

გამოცემულია 20 - - წლის "-----" -----

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ----- ტერიტორიული ორგანოს ხელმძღვანელი. (14.02.2007 N 1-1/291)

ხელმოწერა

/-----/
სახელი, გვარი

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის
ბრძანება N1-1/1017
2005 წლის 23 სექტემბერი ქ. თბილისი

**სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის პრივატიზების წესის შესახებ
დებულების დამტკიცების თაობაზე**

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტის, საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 10 სექტემბრის N77 დადგენილებით დამტკიცებული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს დებულების საფუძველზე, ვბრძანებ:

1. დამტკიცდეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ თანდართული დებულება.
2. განხორციელდეს აღნიშნული ბრძანების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში რეგისტრაცია დადგენილი წესის შესაბამისად.
3. დაევალოს იურიდიულ დეპარტამენტს დებულების რეგისტრაციის შემდეგ მისი გამოქვეყნება საქართველოს ოფიციალურ ბეჭდვით ორგანოში — “საკანონმდებლო მაცნე”, გაზეთ „მე-საკუთრეში“ და სამინისტროს საიტზე ინტერნეტში.
4. კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს მინისტრის პირველ მოადგილეს ქ. ნათია თურნავას.
5. ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

მინისტრის პირველი მოადგილე **ნ. თურნავა**

**დებულება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
პრივატიზების წესის შესახებ**

თავი I. ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1.

1. ეს დებულება შემუშავებულია “სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების წესის შესახებ”

ტიზების შესახებ" საქართველოს კანონის საფუძველზე და შესაბამისად. იგი არეგულირებს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პრივატიზების ორგანიზების წესსა და პირობებს.

2. დებულების მიზანს ნარმოადენს დეტალურად და სრულყოფილად აღწეროს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების პროცესი.

3. ამ დებულებაში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ იგივე მნიშვნელობა, როგორც "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონში გამოყენებულ ტერმინებს.

მუხლი 2.

1. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული, იჯარით გაუცემელი და ყოფილი საიჯარო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელმწიფო ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების შესაბამისი ტერიტორიული ორგანო (შემდგომში — ტერიტორიული ორგანო).

2. იჯარით გაუცემელ მიწის ნაკვეთების სპეციალურ აუქციონზე პრივატიზების მიზნით, ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო (შემდგომში — საკრებულო) უზრუნველყოფს საპარივატიზებო გეგმის პროექტების შემუშავებასა და შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოში წარდგენას. (9.02.2007 N 1-1/234)

3. იჯარით გაუცემელ მიწის ნაკვეთებზე სპეციალური აუქციონის ორგანიზებასა და ჩატარებას, იჯარით გაუცემელ (სპეციალურ აუქციონზე შექმნის მსურველის არ გამოვლენის შემთხვევაში) და ყოფილ საიჯარო მიწის ნაკვეთებზე ღია აუქციონის ორგანიზებასა და ჩატარებას, მათი შემდგომი პრივატიზების მიზნით, უზრუნველყოფს ტერიტორიული ორგანო. (9.02.2007 N 1-1/234).

4. ტერიტორიული ორგანოსა და კომისიის წევრთა უფლებებისა და მოქმედების შეზღუდვის, თანამდებობრივი შეუთავსებლობისა და ეკონომიკური ინტერესების დეკლარაციების წესები განისაზღვრება "საჯარო სამსახურის შესახებ" და "საჯარო სამსახურში ინტერესთა შეუთავსებლობისა და კორუფციის შესახებ" საქართველოს კანონებით.

5. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება და იპოთეკის ხელშეკრულება ძალაშია მისი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციიდან.

მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი მისი გაცემიდან და იპოთეკის ხელშეკრულება მისი დადებიდან წარდგენილი უნდა იქნეს სარეგისტრაციო სამსახურში სარეგისტრაციოდ 15 სამუშაო დღის ვადაში. (20.06.2006 N1-1/537)

თავი II. პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესი და პირობები

მუხლი 3.

1. იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას ახორციელებს ტერიტორიული ორგანო.

2. მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების აუცილებელი პირობაა სახელმწიფოსა და მოიჯარეს შორის დადგენილი წესით დადებული და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საიჯარო ხელშეკრულება (20.06.2006 N1-1/537)

3. საიჯარო მიწის ნაკვეთის ნაწილის პრივატიზება დაუშვებელია. თუ საიჯარო მიწის ფართობი შედგება რამდენიმე ერთმანეთისაგან ერთმანეთისაგან სივრცობრივად/გეოგრაფიულად დამოუკიდებელი მიწის ნაკვეთებისაგან. მაშინ მოიჯარეს უფლება აქვს გამოისყიდოს მისთვის სასურველი მიწის ნაკვეთი (ნაკვეთები). საიჯარო მიწის ნაკვეთების პრივატიზებისას, დარჩენილი საიჯარო მიწის ნაკვეთზე (ნაკვეთებზე, მათი ღია აუქციონზე პრივატიზების მიზნით, კანონმდებლობით დადგენილი წესით უქმდება საიჯარო ხელშეკრულება. საიჯარო ხელშეკრულების გაუქმების წესი არ ეხება იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს, რომლებიც "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონის შესაბამისად პრივატიზებას არ ექვემდებარება. (20.06.2006 N1-1/537)

4. იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის პრივატიზების უფლება აქვს მხოლოდ საქართველოს მოქალაქეს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს.

5. თუ პრივატიზებას დაქვემდებარებული საიჯარო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის 500 მეტრიან ზოლში, მაშინ ტერიტორიული ორგანო ვალდებულია ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაზე გადაწყვეტილების მისაღებად შესაბამისი დოკუმენტაცია გადააგზავნოს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მეშვეობით საქართვე-

ლოს მთავრობაში. მხოლოდ დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ არის შესაძლებელი პრივატიზების პროცესის განხორციელება.

მუხლი 3'. (20.06.2006 N1-1/537)

1. იჯარით გაცემული მიწის ნაკვეთის პირდაპირი წესით მისი განკარგვის შემთხვევაში საპრივატიზებო ფასი, მისი ხარისხის (კარგი/მწირი) გათვალისწინებით, შეადგენს გამოსყიდვის თაობაზე განცხადების წარდგენის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის საბაზისო წლიური განაკვეთის ათმაგ ოდენობას. თუ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობები ან/და მრავალწლიანი ნარგავები, მაშინ საპრივატიზებო ფასი მოიცავს კანონმდებლობით განსაზღვრულ მათ სანყის ფასსაც.

2. კონკრეტული საიჯარო მიწის ნაკვეთის ხარისხი დგინდება საიჯარო ხელშეკრულების საფუძველზე, მაგრამ თუ საიჯარო ხელშეკრულებაში მიწის ხარისხი აღნიშნული არ არის ან 2005 1 იანვრამდე დადებულ საიჯარო ხელშეკრულებაში ხარისხსად აღნიშნულია "საშუალო ხარისხი", მაშინ ტერიტორიული ორგანო მიწის ნაკვეთის ხარისხს ადგენს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე 2005 1 იანვრიდან არსებული მიწის ხარისხობრივი მაჩვენებლის საფუძველზე.

მუხლი 4.

1. პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების პროცესის დაწყების საფუძველია მოიჯარის ან მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის განცხადება იმ ტერიტორიულ ორგანოში, სადაც მდებარეობს მიწის ნაკვეთი/ნაკვეთები.

2. განცხადება შეტანილ უნდა იქნეს იჯარის ხელშეკრულების ვადის შეწყვეტამდე ან 10 წელზე მეტი ვადით დადებული იჯარის ხელშეკრულების შემთხვევაში — 10 წლის ვადაში. ამ ვადის ამონაწერის შემდეგ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე/ნაკვეთებზე კანონმდებლობით დადგენილი წესით უქმდება იჯარის ხელშეკრულება და ღია აუქციონის საფუძველზე ხდება მისი პრივატიზება. (9.02.2007 N 1-1/234)

3. განცხადება უნდა იყოს შედგენილი წერილობითი ფორმით და უნდა შეიცავდეს:

ა) იმ ტერიტორიული ორგანოს დასახელებას, რომელსაც მიმართავს განმცხადებელი;

- ბ) განმცხადებლის ვინაობასა და მისამართს;
 - გ) განმცხადებლის მოთხოვნას;
 - დ) განცხადებაზე დართული საბუთების ნუსხას.
4. განცხადებას უნდა დაერთოს:

ა) საიჯარო ხელშეკრულება თანდართული ექსპლიკაციის გეგმით ან მათი სანოტარო წესით დამონმებული ასლები. საიჯარო ხელშეკრულების სხვა დანართების წარმოუდგენლობა არ შეიძლება გახდეს განცხადების მიღებაზე ან განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის მიზეზი. (20.06.2006 N1-1/537)

ბ) საიჯარო ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის დამადასტურებელი დოკუმენტი — ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან და ამონაწერზე თანდართული მინის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა; საკადასტრო გეგმის არარსებობის შემთხვევაში ან თუ საკადასტრო გეგმა არ იძლევა დეტალურ-სრულყოფილ ინფორმაციას მინის ნაკვეთის თაობაზე, მაშინ განცხადებას დამატებით უნდა დაერთოს შესაბამისი უფლების მქონე პირის მიერ შესრულებული მინის ნაკვეთის/ნაკვეთების საკადასტრო აზომვითი ნახაზი/ნახაზები;

გ) ფიზიკური ან იურიდიული პირის ან/და მათი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტების ასლები და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

5. მოიჯარეს უფლება აქვს რამდენიმე საიჯარო მინის ნაკვეთის პრივატიზება მოითხოვოს ერთი განაცხადით და შესაბამისად განაცხადს დაურთოს წარსადგენი დოკუმენტაციის ან მათი სანოტარო წესით დამონმებული ასლების ერთი ეგზემპლარი. (20.06.2006 N1-1/537)

6. საიჯარო მინის ნაკვეთის ერთობლივი სარგებლობის შემთხვევაში განცხადებას წერს ერთ-ერთი მოიჯარე, რომელსაც უნდა გააჩნდეს დანარჩენი მოიჯარეებისაგან წამომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

7. ტერიტორიული ორგანოს უფლება არა აქვს მოსთხოვოს განმცხადებელს ამ მუხლის მე-4 პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტაციის გარდა სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია.

8. ტერიტორიული ორგანო ვალდებულია დადგენილი წესით რეგისტრაციაში გაატაროს განცხადება, დასვას მასზე რეგისტრაციის თარიღი, ნომერი და დაუყოვნებლივ გადასცეს განმცხადებელს განცხადების რეგისტრაციაში გატარების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

9. ტერიტორიული ორგანო 3 სამუშაო დღის ვადაში ამონმებს დოკუმენტაცია სრულად არის თუ არა წარმოდგენილი. თუ აღ-

მოჩნდება, რომ განმცხადებელმა არ წარადგინა ამ დებულების მე-4 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებით გათვალისწინებული რაიმე დოკუმენტი ან ინფორმაცია ტერიტორიული ორგანო განმცხადებელს განუსაზღვრავს 10 სამუშაო დღის ვადას, რომლის განმავლობაშიც მან დამატებით უნდა წარადგინოს წარუდგენელი დოკუმენტი ან ინფორმაცია. (20.06.2006 N1-1/537)

10. დამატებითი დოკუმენტების წარდგენის შემთხვევაში ტერიტორიული ორგანო რეგისტრირებულ განცხადებაში და რეგისტრაციის დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნავს დამატებით წარმოდგენილ დოკუმენტაციას და წარდგენის თარიღს და ადასტურებს ბეჭდით.

11. დამატებითი დოკუმენტის ან სხვა ინფორმაციის წარდგენამდე განცხადების ვადის დინება შეჩერებულად ითვლება და განახლდება მხოლოდ განმცხადებლის მიერ შესაბამისი საბუთის ან ინფორმაციის წარდგენისთანავე.

12. თუ დადგენილ ვადაში განმცხადებელი არ წარადგენს შესაბამის დოკუმენტს ან ინფორმაციას, ტერიტორიული ორგანო გამოიტანს გადაწყვეტილებას განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ.

13. თუ განმცხადებელი ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი ვადების დაარღვევით შეიტანს განცხადებას პრივატიზების პროცესის დაწყების თაობაზე ტერიტორიული ორგანო 3 სამუშაო დღის ვადაში გამოიტანს გადაწყვეტილებას განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე.

14. ტერიტორიული ორგანო ვალდებულია განუმარტოს განმცხადებელს მისი უფლებები და მოვალეობები. გააცნოს განცხადების განხილვის წესი, ის მოთხოვნები, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდეს განცხადება ან საჩივარი და მიუთითოს განცხადებაში დაშვებული შეცდომების შესახებ. მისცეს განმცხადებელს შესაძლებლობა გაეცნოს საქმის განხილვის მასალებს.

15. მოიჯარის მიერ განცხადების წარდგენიდან 1 თვის ვადაში ტერიტორიული ორგანო ადგენს წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამისობას ამ დებულების მე-4 მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტების მოთხოვნებთან და თუ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია შეესაბამება აღნიშნულ მოთხოვნებს მაშინ ტერიტორიული ორგანო განმცხადებელს უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საპრივატიზებო ფასის ოდენობის და მისი სრულად ან სულ მცირე 20%-ის გადახდის მოთხოვნით. ხოლო თუ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებს კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, ამ

ვადამივე გამოიტანს გადანყვეტილებას განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე. (20.06.2006 N1-1/537)

16. წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 1 თვის ვადაში განმცხადებელმა გადასახდელი თანხის სრულად ან სულ მცირე 20% გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტით უნდა მიმართოს ტერიტორიულ ორგანოს. ტერიტორიული ორგანო 3 სამუშაო დღის ვადაში გასცემს მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ ოქმს, ხოლო სულ მცირე 20%-ის გადახდის შემთხვევაში, 3 სამუშაო დღის ვადაშივე დებს იპოთეკის ხელშეკრულებას.

16'. თუ განმცხადებელი წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 1 თვის ვადაში გადაიხდის გადასახდელი თანხის 50% მაშინ გადასახდელი თანხა სრულად გადახდილად ჩაითვლება და აღნიშნული თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში ტერიტორიული ორგანო გასცემს მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ ოქმს. (20.06.2006 N1-1/537)

17. თუ წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 1 თვის ვადაში განმცხადებელი არ გადაიხდის გადასახდელ თანხას სრულად ან სულ მცირე მის 20%-ს, მაშინ ტერიტორიული ორგანო გამოიტანს გადანყვეტილებას განცხადებაზე უარის თქმის თაობაზე. აღნიშნული არ უკრძალავს მოიჯარეს ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილ ვადაში განმეორებით მიმართოს განცხადებით ტერიტორიულ ორგანოს პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების პროცესის დაწყების თაობაზე.

18. ერთი განცხადების საფუძველზე რამდენიმე საიჯარო მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისას ტერიტორიული ორგანო თითოეულ ნაკვეთზე გასცემს მინისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ ოქმს და საჭიროების შემთხვევაში, თითოეულ მიწის ნაკვეთზე დებს იპოთეკის ხელშეკრულებას. (20.06.2006 N1-1/537)

19. თუ მოიჯარე იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთი წლის განმავლობაში გადაიხდის მთლიანი შესაძენი თანხის 50%-ს, ხოლო 1 დან 3 წლამდე — 70%-ს, მაშინ მიწის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება გამოსყიდულად ჩაითვლება. მოიჯარემ შესაძენი თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი უნდა წარადგინოს ტერიტორიულ ორგანოში. ტერიტორიული ორგანო 3 სამუშაო დღის ვადაში წერილობით ადასტურებს ვალდებულების შესრულებას, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში უქმდება იპოთეკის ხელშეკრულება. 3 წლის გასვლის შემდეგ მოიჯარე იხდის შესაძენი თანხის 100%-ს.

20. თუ მოიჯარე იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებიდან ყოველ მომდევნო წელს, ვერ გადაიხდის მთლიანი გადასახდელი თანხის სულ მცირე 10%-ს, მაშინ მინის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება გაიყიდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

21. იმ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს ტერიტორიული ორგანოს მიერ მიღებული გადანყვეტილება განცხადების განუხილველად დატოვების ან განცხადების დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის თაობაზე ან საჩივრის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ, განცხადება პრივატიზების პროცესის დაწყების თაობაზე შესაძლებელია განმეორებით იქნეს ნარდგენილი თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო ადმინისტრაციული აქტის გამოცემას, შეიცვალა განმცხადებლის სასარგებლოდ.

21'. ტერიტორიული ორგანო ყოველი მომდევნო თვის 10 რიცხვამდე შესაბამის საგადასახადო ორგანოს უგზავნის ინფორმაციას პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებულ მინის ნაკვეთებზე. (20.06.2006 N 1-1/537)

თავი III. იჯარით გაუცემელი და ყოფილი საიჯარო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პრივატიზება

მუხლი 5.

1. იჯარით გაუცემელი და ყოფილი საიჯარო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზებას ახორციელებს ტერიტორიული ორგანო.

2. იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ეწყობა სპეციალური აუქციონი, რომელსაც აწყობს ტერიტორიული ორგანოს მიერ შექმნილი კომისია. (9.02.2007 N 1-1/234)

3. სპეციალურ აუქციონში მონაწილეობის მიღების უფლება აქვთ კონკრეტული ადმინისტრაციული ერთეულის — დასახლების (სოფლის, დაბის და ქალაქის) და დასახლებათა გაერთიანების (თემის ტერიტორიულ საზღვრებში საკომლო ნიგნში აღრიცხულ ან/და პირადობის მონმობის საფუძველზე რეგისტრირებულ საქართველოს მოქალაქეებს. (9.02.2007 N 1-1/234)

4. სპეციალურ აუქციონზე გამარჯვებულის გამოვლენა დასტურდება აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის შედგენით და აუქციონში გამარჯვებულზე დაუყოვნებლივ გაცე-

მით. ამ ოქმს გასცემს ტერიტორიული ორგანოს მიერ შექმნილი კომისია. (9.02.2007 N 1-1/234)

5. სპეციალური აუქციონი ხორციელდება საპრივატიზებო გეგმისა და აუქციონის ჩატარების გრაფიკის საფუძველზე.

6. სპეციალურ აუქციონზე შეძენის მსურველის არგამოვლენის შემთხვევაში არის მხოლოდ შესაძლებელი იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ღია აუქციონის მონაწილეობა. ღია აუქციონი ეწყობა ასევე ყოფილი საიჯარო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრივატიზების მიზნით. ღია აუქციონს აწყობს ტერიტორიული ორგანო.

7. ღია აუქციონში მონაწილეობის მიღების უფლება აქვს საქართველოს ყველა მოქალაქეს და საქართველოში რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს.

8. ღია აუქციონზე გამარჯვებულის გამოვლენა დასტურდება ღია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის შედგენით და გამარჯვებულზე დაუყოვნებელი გაცემით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს მიერ შექმნილი კომისიის მიერ.

9. სპეციალურ და ღია აუქციონებში გამარჯვებული პირი გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის მიღებიდან 1 თვის ვადაში იხდის მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების საფასურს ან საფასურის სულ მცირე 20%-ს და წარუდგენს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს. აუქციონში გამარჯვებულ პირს გადახდილი ბე ეთვლება მიწის ნაკვეთის საფასურის გადახდისას. საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის შემდეგ ტერიტორიული ორგანო 3 სამუშაო დღის ვადაში გასცემს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ ოქმს და სულ მცირე 20%-ის გადახდის შემთხვევაში, 3 სამუშაო დღის ვადაში დებს ოპოთეკის ხელშეკრულებას. (9.02.2007 N 1-1/234)

9¹. თუ სპეციალურ და ღია აუქციონში გამარჯვებული პირი სპეციალურ ან ღია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის მიღებიდან 1 თვის ვადაში გადაიხდის გადასახდელი თანხის 50%-ს და წარუდგენს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს, მაშინ გადასახდელი თანხა სრულად გადახდილად ჩაითვლება. აუქციონში გამარჯვებულ პირს გადახდილი ბე ეთვლება მიწის ნაკვეთის საფასურის გადახდისას. აღნიშნული თანხის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში ტერიტორიული ორგანო გასცემს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელ ოქმს. (9.02.2007 N 1-1/234)

9². თუ სპეციალურ ან ღია აუქციონში გამარჯვებული პირი აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის გაცემიდან 1 თვის ვადაში არ გადაიხდის გამოსასყიდი თანხის არანაკლებ 20%-ს და არ ნარადგენს ტერიტორიულ ორგანოში, აუქციონის შედეგები ცხადდება ბათილად და გამარჯვებულ პირს გადახდილი ბე არ უბრუნდება. (9.02.2007 N 1-1/234)

10. თუ სპეციალურ და ღია აუქციონში გამარჯვებული პირი იპოთეკის ხელშეკრულების გაფორმებიდან ერთი წლის განმავლობაში გადაიხდის მთლიანი შესაძენი თანხის 50%-ს, ხოლო 1-დან 3 წლამდე — 70%-ს, მაშინ მინის ნაკვეთი და სხვა უძრავი ქონება გამოსყიდულად ჩაითვლება. აუქციონში გამარჯვებულ პირს გადახდილი ბე ეთვლება მინის ნაკვეთის საფასურის გადახდისას. პირმა შესაძენი თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი უნდა ნარადგინოს ტერიტორიულ ორგანოში. ტერიტორიული ორგანო 3 სამუშაო დღის ვადაში წერილობით ადასტურებს ვალდებულების შესრულებას, რის საფუძველზეც საჯარო რეესტრში უქმდება იპოთეკის ხელშეკრულება. 3 წლის გასვლის შემდეგ მოიჯარე იხდის შესაძენი თანხის 100%-ს. (9.02.2007 N 1-1/234)

თავი IV. საპრივატიზაციო გეგმის, ღია აუქციონის საფუძველზე საპრივატიზებო მიწის ნაკვეთების ნუსხის შემუშავების, შეთანხმების, დამტკიცებისა და მასში ცვლილებების შეტანის წესი (20.06.2006 N1-1/537)

მუხლი 6.

1. იჯარით გაუცემელი საპრივატიზებო მიწის ნაკვეთების საპრივატიზებო გეგმის პროექტებს შეიმუშავენ საკრებულო, რომელიც დასახლებათა მიხედვით ახორციელებს მიწის ნაკვეთების შერჩევას, ოპტიმალური ზომის ნაკვეთებად (არანაკლებ 3 ჰექტრიან ნაკვეთებად) დაყოფას (აღნიშნული შეზღუდვა არ მოქმედებს, თუ მიწის ნაკვეთი 3 ჰექტარზე მცირეა) და მიწის კატეგორიისა და ხარისხის განსაზღვრას. (9.02.2007 N 1-1/234)

2. ამოღებულია (9.02.2007 N 1-1/234)

3. საკრებულო დასახლებათა ტერიტორიულ საზღვრებში არსებულ იჯარით გაუცემელი მიწის ფართობების შესახებ საკანონმდებლო ინფორმაციას იღებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახურისაგან. ამ ინფორმაციის საფუძველზე საკრებულო საკანონმდებლო რუკებზე ახდენს მიწის ნაკვეთების პირობით დაყოფას და უზრუნველყოფს

ყოველი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნახაზის მომზადებას. საპრივატიზებო გეგმის დამტკიცების შემდგომ საკრებულო ახორციელებს საპრივატიზებო გეგმაში მოცემული მიწის ნაკვეთების საკადასტრო გეგმების საფუძველზე ნაკვეთების ნატურაში გადატანას (ადგილზე მონიშვნას). (9.02.2007 N 1-1/234)

4. საპრივატიზებო გეგმა მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ინფორმაციის, ფართობისა და ადგილმდებარეობის გარდა უნდა მოიცავდეს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის ხარისხობრივი (კარგი და მწირი) მონაცემების შესახებ და მათ საფუძველზე გაანგარიშებული მიწის ნაკვეთის სანყის ფასს.

4¹. სპეციალური და ღია აუქციონის საფუძველზე საპრივატიზებო იჯარით გაუცემელი მიწის ნაკვეთის სანყისი საპრივატიზებო ფასი, მისი ხარისხის (კარგი/მწირი) გათვალისწინებით, შეადგენს აუქციონის გამოცხადების დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის საბაზისო წლიური განაკვეთის ორმაგ ოდენობას, ხოლო ღია აუქციონის საფუძველზე საპრივატიზებო ყოფილი საიჯარო მიწის ნაკვეთის სანყისი საპრივატიზებო ფასი, მისი ხარისხის (კარგი/მწირი) გათვალისწინებით, შეადგენს აუქციონის გამოცხადების დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით დადგენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის საბაზისო წლიური განაკვეთის ათმაგ ოდენობას. თუ მიწის ნაკვეთზე მდებარეობს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობები ან/და მრავალწლიანი ნარგავები, მაშინ საპრივატიზებო ფასი მოიცავს კანონმდებლობით განსაზღვრულ მათ სანყის ფასსაც. (20.06.2006 N 1-1/537)

5. საკრებულო შეიმუშავებს საპრივატიზებო გეგმას, რომელიც დასამტკიცებლად წარედგინება ტერიტორიულ ორგანოს. (20.06.2006 N 1-1/537)

6. საპრივატიზებო გეგმის დამტკიცებამდე 1 თვით ადრე ტერიტორიული ორგანო საპრივატიზებო გეგმის პროექტს საჯაროდ აქვეყნებს შესაბამისი საკრებულოსა და დასახლების ადმინისტრაციულ შენობაში. (9.02.2007 N 1-1/234)

7. ტერიტორიული ორგანო საპრივატიზებო გეგმას შესათანხმებლად წარუდგენს საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს ტერიტორიულ ორგანოს. (20.06.2006 N 1-1/537)

8. საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანო ვალდებულია საპრივა-

ტიზებო გეგმის შეთანხმების შესახებ დადებითი ან უარყოფითი პასუხი წერილობით აცნობოს ტერიტორიულ ორგანოს 15 სამუშაო დღის ვადაში. დადებითი ან უარყოფითი პასუხის ამ ვადაში არ გაგზავნის შემთხვევაში საპრივატიზებო გეგმა შეთანხმებულად ჩითვლება. უარყოფითი პასუხი უნდა იყოს დასაბუთებული. (20.06.2006 N1-1/537)

9. თუ საპრივატიზებო გეგმაში "საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის შესახებ" საქართველოს კანონით განსაზღვრულ 500 მეტრიან სასაზღვრო ზოლში არსებული მიწის ნაკვეთებია მოქცეული, მაშინ ტერიტორიული ორგანო საპრივატიზებო გეგმას ამტკიცებს 500 მეტრიან სასაზღვრო ზოლში მოქცეული მიწის ნაკვეთების გარეშე, ხოლო აღნიშნულ ნაკვეთებზე გადანყვეტილების მისაღებად, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მეშვეობით, დოკუმენტაციას უგზავნის საქართველოს მთავრობას. (20.06.2006 N1-1/537)

9¹. ამოღებულია (9.02.2007 N 1-1/234)

10. საქართველოს მთავრობის მიერ 500 მეტრიან სასაზღვრო ზოლში არსებული მიწის ნაკვეთების პრივატიზების შესახებ შესაბამისი გადანყვეტილების მიღების შემდგომ ტერიტორიულ ორგანოს ცვლილებები შეაქვს მის მიერ დამტკიცებულ საპრივატიზებო გეგმასა და აუქციონის ჩატარების გრაფიკში.

11. ტერიტორიული ორგანო საპრივატიზებო გეგმას შესაბამის სახელმწიფო უწყებასთან შეთანხმების შემდგომ ამტკიცებს 10 სამუშაო დღის ვადაში. ამავე ვადაში სარეგისტრაციო სამსახურს უგზავნის საპრივატიზებო გეგმაში მოცემულ მიწის ნაკვეთების საკადასტრო ინფორმაციას და განაცხადს სახელმწიფო საკუთრებაში სარეგისტრაციოდ. (9.02.2007 N 1-1/234)

12. საპრივატიზებო გეგმაში, სპეციალურ და ღია აუქციონის გრაფიკში ცვლილებებისა და დამატებების განხორციელების უფლება აქვს ტერიტორიულ ორგანოს. (9.02.2007 N 1-1/234)

13. ღია აუქციონის საფუძველზე საპრივატიზებო მიწის ნაკვეთების საპრივატიზებო გეგმა და აუქციონის მონყოფის გრაფიკი ყოველკვარტალურად მტკიცდება ტერიტორიული ორგანოს მიერ. (9.02.2007 N 1-1/234)

14. ღია აუქციონის საფუძველზე საპრივატიზებო მიწის ნაკვეთების საპრივატიზებო გეგმა და აუქციონის მონყოფის გრაფიკი დგება ყოველი კონკრეტული კვარტლის განმავლობაში აუქციონის მომწყობი კომისიის მიერ წარმოდგენილი სპეციალურ აუქციონზე გაუყიდავი მიწის ნაკვეთების შესახებ მონაცემებისა და

ყოფილი საიჯარო მიწის ნაკვეთების შესახებ არსებული ინფორმაციის საფუძველზე. (9.02.2007 N 1-1/234)

15. ყოველ კონკრეტულ კვარტალში დამტკიცებულ ღია აუქციონის საარივტიზებო გეგმაში მოცემული მიწის ნაკვეთები, დამტკიცებული გრაფიკის შესაბამისად ღია აუქციონზე გატანილ უნდა იქნეს ყოველ მომდევნო კვარტალში. (9.02.2007 N 1-1/234)

თავი V. სპეციალური და ღია აუქციონის მომწყობი კომისია

მუხლი 7.

1. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაუცემელი და ყოფილი საიჯარო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების მიზნით ტერიტორიული ორგანოები ქმნიან სპეციალური და ღია აუქციონის კომისიებს. (9.02.2007 N 1-1/234)

2. ამოღებულია. (9.02.2007 N 1-1/234)

3. სპეციალური და ღია აუქციონის მოსაწყობად ტერიტორიული ორგანოს მიერ შექმნილი კომისია შედგება შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს წარმომადგენლებისაგან. (9.02.2007 N 1-1/234)

4. არავის არ აქვს უფლება კომისიაზე მოახდინოს რაიმე ზეგავლენა ან ჩაერიოს მის საქმიანობაში გადანყვეტილების მიღების მიზნით.

5. კომისია შედგება არანაკლებ 3 წევრისაგან. კომისიის წევრების მაქსიმალური ზღვარი არ არის შეზღუდული და იგი აუცილებლად უნდა იყოს კენტი. ტერიტორიული ორგანოს მიერ შექმნილი კომისიის თავმჯდომარეს, მის მოადგილეს და კომისიის წევრებს 2 წლის ვადით ნიშნავს და ათავისუფლებს ტერიტორიული ორგანოს ხელმძღვანელი. (9.02.2007 N 1-1/234)

6. თუ ცალკეულ ტერიტორიული ორგანოს წარმომადგენელთა შემადგენლობა 3 პირზე ნაკლებია, მაშინ კომისიაში მონვეულ იქნება სხვა ტერიტორიული ორგანოს წარმომადგენელი.

7. ამოღებულია (20.06.2006 N 1-1/537)

8. კომისიის საქმიანობას ხელმძღვანელობს კომისიის თავმჯდომარე, ხოლო მისი არყოფნისას — თავმჯდომარის მოადგილე.

9. კომისიას ყავს მდივანი, რომელსაც ვეალება კომისიის სხდომის ოქმის, აუქციონის სხდომის ოქმისა და აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის შედგენა და კომისიის მიერ მასზე დაკისრებული სხვა ფუნქციების შესრულება.

10. კომისია თავის ფუნქციებს ახორციელებს კომისიის სხდომების მეშვეობით.

11. კომისიის სხდომები ტარდება საჯაროდ.

12. კომისია უფლებამოსილია, თუ მის სხდომას ესწრება 3 წევრი მაინც.

13. ხმის მიცემის ფორმას განსაზღვრავს სხდომა. გადან-
ყვეტილებები მიიღება დამსწრე წევრთა ხმების უბრალო უმრავ-
ლესობით. კომისიის თითოეულ წევრს აქვს მხოლოდ ერთი ხმის
უფლება. ხმების თანაბარი გადანაწილების შემთხვევაში თავმჯ-
დომარეს აქვს გადამწყვეტი ხმის უფლება.

14. კომისიის სხდომები ფორმდება ოქმით, რომელსაც ხელს
ანერს თავმჯდომარე და კომისიის ყველა დამსწრე წევრი. კომისი-
ის თითოეულ წევრს გააჩნია უფლება წერილობით დაურთოს სხ-
დომის ოქმს საკუთარი განსხვავებული აზრი, რომელიც აღინიშ-
ნება ოქმში.

15. აუქციონზე კომისიის მიერ დგება აუქციონის სხდომის
ოქმი. ყოველ კონკრეტულ მინის ნაკვეთზე გამარჯვებულის გამ-
ოვლენისთანავე კომისიის მიერ დგება აუქციონში გამარჯვების
დამადასტურებელი ოქმი.

თავი VI. სპეციალური აუქციონის მომზადებისა და ჩატარების წესი

მუხლი 8.

1. კომისიას იჯარით გაუცემელ სასოფლო-სამეურნეო
დანიშნულების მიწაზე სპეციალური აუქციონის მოსაწყობად
დამტკიცებულ საპრივატიზებო გეგმასა და აუქციონის ჩატარებ-
ის გრაფიკს წარუდგენენ შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოები.
(9.02.2007 N 1-1/234)

2. ტერიტორიული ორგანო სპეციალური აუქციონის მონყ-
ობამდე 1 თვით ადრე საპრივატიზებო გეგმის საფუძველზე აქვეყ-
ნებს ინფორმაციას სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით
გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთ-
ებზე სპეციალური აუქციონის მონყობის შესახებ. (9.02.2007 N 1-
1/234)

3. ინფორმაცია ქვეყნდება პრესაში, განთავსდება ტერიტო-
რიული ორგანოსა და შესაბამისი დასახლების ადმინისტრაციულ
შენობაში ყველასთვის თვალსაჩინო ადგილას და ვრცელდება მა-
სობრივი თავშეყრის ადგილებში. განცხადებაში უნდა მიეთითოს:
(9.02.2007 N 1-1/234)

ა) ტერიტორიული ორგანო (კომისია), რომელიც აწყობს აუ-
ქციონს და მისი მისამართი;

ბ) მიწის ნაკვეთების აუქციონზე გატანის რიგითობა;
გ) აუქციონის პირობები, ჩატარების დრო და ადგილი;
დ) განაცხადების მიღების, დანყების და დამთავრების და აუქციონის ჩატარების ვადა;

ე) მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას და ფართობს;

ვ) ინფორმაცია მიწის ნაკვეთზე არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით;

ზ) მიწის ნაკვეთის სამართლებრივ მდგომარეობას;

თ) მიწის ნაკვეთის ხარისხს (კარგი, მწირი), საწყის ფასს და გადახდის პირობებს;

ი) ბეს ოდენობა, რომელიც არის მიწის ნაკვეთის საწყისი საპრივატიზებო ფასის 30%;

კ) აუქციონში გამარჯვებულის გამოვლენის შემდეგ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის გაცემისა და შესაძენი თანხის გადახდისათვის აუცილებელი პროცედურების აღწერას.

4. აუქციონის შესახებ ინფორმაციის გამოქვეყნების შემდეგ, ყველა დაინტერესებულ პირს უნდა ჰქონდეს მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების შესაძლებლობა.

5. ინფორმაციაში მითითებულ ვადაში დაინტერესებულმა პირებმა კომისიას უნდა წარუდგინონ: (9.02.2007 N 1-1/234)

ა) განაცხადება აუქციონში მონაწილეობის სურვილის თაობაზე, რომელშიც უნდა აღინიშნოს განმცხადებლის თანხმობა აუქციონის წესებისა და პირობების მიმართ;

ბ) განმცხადებლის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მაინდენტიფიცირებელი დოკუმენტების ასლები;

გ) წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

დ) ბეს გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

6. განაცხადების მიღების დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ შემოსული განაცხადებები არ მიიღება.

7. კომისიას უფლება არ აქვს მოთხოვოს განმცხადებელს წარადგინოს ამ მუხლის მენ პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტაციის გარდა სხვა რაიმე დამატებითი საბუთი ან ინფორმაცია.

8. კომისია ვალდებულია წარდგენისთანავე შეამოწმოს განმცხადებლის დოკუმენტაციის შესაბამისობა ამ მუხლის მენ პუნქტთან, დადგენილი წესით რეგისტრაციაში გაატაროს განაცხადება, დასევას მასზე რეგისტრაციის თარიღი, ნომერი და დაუყოვნებლივ გადასცეს განმცხადებელს განაცხადების რეგისტრაცია-

ში გატარების დამადასტურებელი დოკუმენტი. თუ განცხადება არ შეესაბამება ამ მუხლის მენ პუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს, მაშინ განცხადება არ მიიღება კომისიის მიერ.

9. აუქციონში მონაწილეობაზე განცხადების მიღება მთავრდება დადგენილ დღესა და საათს.

10. აუქციონში მონაწილეობაზე განაცხადების მიღება მიმდინარეობს აუქციონის ჩატარების თარიღამდე ბოლო 30 კალენდარული დღის განმავლობაში.

11. განმცხადებელს აქვს აუქციონიდან გამოსვლის უფლება. გამოსვლა შეიძლება მოხდეს კომისიისადმი წერილობითი მიმართვით. ასევე, აუქციონის მონაწილე გასულად ითვლება აუქციონზე არგამოცხადებისას.

12. აუქციონი ტარდება საჯაროდ. აუქციონს ატარებს მეაუქციონე, რომელიც ხმათა უმრავლესობით ირჩევა კომისიის წევრთაგან.

13. ყოველ კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე სპეციალურ აუქციონში მონაწილეობის რეგისტრაცია იწყება აუქციონის დაწყებამდე 30 წუთით ადრე. აუქციონერი ახდენს აუქციონის მონაწილეთა რეგისტრაციას. რეგისტრაციის ვადის გასვლის შემდეგ გამოუცხადებელი აუქციონის მონაწილე ითვლება აუქციონიდან გასულად და, შესაბამისად, ის ვერ მიიღებს მონაწილეობას კონკრეტული მიწის ნაკვეთის აუქციონში.

14. აუქციონი თითოეულ საპრივატიზებო მიწის ნაკვეთზე იწყება მეაუქციონის მიერ მიწის ნაკვეთის დასახელების, სანყისი ფასის გამოცხადების და შესასყიდი ფასის განაცხადების წარდგენის ვადის განსაზღვრით (20 წუთი), რომელიც ფიქსირდება დროის აღნიშვნით. აუქციონის მიმდინარეობისას დაუშვებელია დარბაზში გადაადგილება და ყოველგვარი ხელშეშლა აუქციონის მიმდინარეობისა თუ კომისიის მუშაობისათვის. წესრიგის დამრღვევი პირი გაფრთხილების შემდეგ გაძევებულ იქნება დარბაზიდან.

15. მონაწილეები წინასწარ მითითებულ ადგილზე ახდენენ შესასყიდი ფასის წერილობითი სახით ერთჯერად შეთავაზებას დადგენილი ფორმის განაცხადის ფურცელზე და ათავსებენ მას წინასწარ განსაზღვრულ ადგილას. აუქციონი მთავრდება განაცხადის ფურცლის წარდგენის ვადის ამონურვისთანავე. მეაუქციონე ოქმში აღნიშვნით აფიქსირებს წარდგენილი განაცხადების რაოდენობას და განაცხადის წარდგენის ვადის ამონურვის დროს. ამის შემდეგ მეაუქციონე საჯაროდ და ხმაშემალი კითხულობს განაცხადებით შემოთავაზებულ ფასებს.

16. აუქციონში გამარჯვებულად ცხადდება ის მონაწილე, რომლის შემოთავაზებული ფასი იქნება ყველაზე მაღალი შემოთავაზებული ფასი. თანაბარი შემოთავაზებული ფასების დაფიქსირების შემთხვევაში აუქციონი გრძელდება თანაბარი ფასების შემომთავაზებელ მონაწილეებს შორის საბოლოო გამარჯვებულის გამოვლენამდე. მონაწილის მიერ განმეორებით შემოთავაზებული ფასი არ უნდა იყოს მის მიერ ადრე შემოთავაზებულ ფასზე ნაკლები.

16. აუქციონის დროს დგება აუქციონის სხდომის ოქმი, რომელიც უნდა მოიცავდეს დანვრილებით ინფორმაციას აუქციონზე გამოტანილი მინის ნაკვეთების, აუქციონში მონაწილეთა და არგამოცხადებულ პირთა, აუქციონის დანყებისა და გამარჯვებულის გამოვლენის დროის, აუქციონის მიმდინარეობისა და სხვა მნიშვნელოვანი საკითხების შესახებ.

17. გამარჯვებული მონაწილის სახელი უნდა გამოცხადდეს სხდომაზე და შეტანილ იქნეს აუქციონის სხდომის ოქმში და მასზე დაუყოვნებლივ უნდა გაიცეს აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი.

18. კონკრეტულ მინის ნაკვეთზე აუქციონში გამარჯვებულის გამოვლენისთანავე დგება აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი, რომელშიც აისახება ინფორმაცია აუქციონის გამართვის ადგილისა და თარიღის შესახებ, მინის ნაკვეთის აღწერილობა, გამარჯვებული მონაწილის სახელი და გვარი, მისამართი, გამარჯვებული მონაწილის მიერ შემოთავაზებული ფასის ოდენობა. ოქმი ინომრება ქრონოლოგიური თანმიმდევრობით და მას ხელს აწერს გამარჯვებული მონაწილე, მეაუქციონე, კომისიის თავმჯდომარე და კომისიის სხვა წევრები. აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის გაცემის შემდეგ სხვა დარჩენილ მინის ნაკვეთებზე გრძელდება აუქციონი.

19. გამარჯვებული მონაწილის მიერ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელ ოქმზე ხელის მოწერაზე უარის თქმა ართმევს მას გამარჯვებულის სტატუსს და გადახდილი ბე არ უბრუნდება. ასეთ შემთხვევაში კონკრეტულ მინის ნაკვეთზე 3 თვის ვადაში ხელახლა ტარდება სპეციალური აუქციონი. (9.02.2007 N 1-1/234)

20. თუ სპეციალურ აუქციონზე შეძენის მსურველი არ გამოვლინდა, დგება არშემდგარი აუქციონის ოქმი. არშემდგარი აუქციონის ოქმი და იმ მინის ნაკვეთის დოკუმენტაცია, რომელზეც არ შედგა აუქციონი, ეგზავნება ტერიტორიულ ორგანოს ამ მინის ნაკვეთზე ღია აუქციონის მოწყობის მიზნით.

20'. აუქციონში დამარცხებულ მონაწილეებს ბე უბრუნდებათ ბეს გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენის შემდეგ, ტერიტორიული ორგანოს დავალების საფუძველზე. საბანკო დანესებულება პირებს ბეს უბრუნებს ტერიტორიული ორგანოს დავალების საფუძველზე 5 კალენდარული დღის განმავლობაში. (9.02.2007 N 1-1/234)

21. თუ სპეციალურ აუქციონზე გამარჯვებული 1 თვის ვადაში, კანონმდებლობით განსაზღვრული ოდენობით არ გადაიხდის მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების საფასურს ან არანაკლებ 20%-ს, მაშინ აუქციონის შედეგები ითვლება ბათილად და გადახდილი ბე არ უბრუნდება. ასეთ შემთხვევაში კონკრეტულ მიწის ნაკვეთზე 3 თვის ვადაში ხელახლა ტარდება სპეციალური აუქციონი. (9.02.2007 N 1-1/234)

22. სპეციალური აუქციონის განმეორებით ჩატარებისას მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების გასაყიდი ფასი არ მცირდება.

თავი VII. ღია აუქციონის მომზადებისა და ჩატარების წესი

მუხლი 9.

1. იჯარით გაუცემელი (სპეციალურ აუქციონზე შეძენის მსურველის არგამოვლენის შემთხვევაში) და ყოფილ საიჯარო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ღია აუქციონის მოსაწყობად ტერიტორიული ორგანო ღია აუქციონის საფუძველზე საპრივატიზებო მიწის ნაკვეთების საპრივატიზებო გეგმასა და ღია აუქციონის ჩატარების გრაფიკს ყოველკვარტალურად წარუდგენს კომისიას. (9.02.2007 N 1-1/234)

2. ტერიტორიული ორგანო ღია აუქციონის მოწყობამდე 1 თვით ადრე აქვეყნებს ინფორმაციას ღია აუქციონის მოწყობის შესახებ.

3. ინფორმაცია ქვეყნდება ტერიტორიული ორგანოს შენობაში ყველასათვის თვალსაჩინო ადგილას, ვრცელდება მასობრივი თავშეყრის ადგილებში, პრესაში და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ვებგვერდზე. განცხადებაში უნდა მიეთითოს: (9.02.2007 N 1-1/234)

ა) ტერიტორიული ორგანო (კომისია), რომელიც აწყობს ღია აუქციონს და მისი მისამართი;

ბ) აუქციონის პირობები, ჩატარების დრო და ადგილი;

გ) განაცხადების მიღების, დანყების, დამთავრების და აუქციონის ჩატარების ვადა;

დ) მინის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა და ფართობი;
ე) ინფორმაცია მინის ნაკვეთზე არსებულ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით;

ვ) მინის ნაკვეთის სამართლებრივი მდგომარეობა;

ზ) ნაკვეთის ხარისხი (კარგი და მნიერი), სანყისი ფასი და გადახდის პირობები;

თ) ბეს ოდენობა, რომელიც არის მინის ნაკვეთის სანყისი საპრივატიზებო ფასის 30%;

ი) აუქციონში გამარჯვებულის გამოვლენის შემდეგ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის გაცემისა და შესაძენი თანხის გადახდისათვის აუცილებელი პროცედურების აღწერა.

4. აუქციონის შესახებ ინფორმაციის გამოქვეყნების შემდეგ, ყველა დაინტერესებულ პირს უნდა ჰქონდეს მინის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების შესაძლებლობა.

5. ინფორმაციაში მითითებულ ვადაში დაინტერესებულმა პირებმა კომისიას უნდა წარუდგინონ: (9.02.2007 N 1-1/234)

ა) განცხადება აუქციონში მონაწილეობის სურვილის თაობაზე, რომელშიც უნდა აღინიშნოს განმცხადებლის თანხმობა აუქციონის წესებისა და პირობების მიმართ;

ბ) განმცხადებლის ან/და მისი უფლებამოსილი წარმომადგენლის მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტების ასლები;

გ) ბეს გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

დ) წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი, ასეთის არსებობის შემთხვევაში.

6. განცხადების მიღების დადგენილი ვადის გასვლის შემდეგ შემოსული განცხადებები არ მიიღება.

7. კომისიას უფლება არა აქვს მოსთხოვოს განმცხადებელს წარადგინოს ამ მუხლის მენ პუნქტში აღნიშნული დოკუმენტაციის გარდა სხვა რაიმე საბუთი ან ინფორმაცია.

8. კომისია ვალდებულია წარდგინოს თანავე შეამოწმოს განმცხადებლის დოკუმენტაციის შესაბამისობა ამ მუხლის მენ პუნქტთან, დადგენილი წესით რეგისტრაციაში გაატაროს განცხადება, დასვას მასზე რეგისტრაციის თარიღი, ნომერი და დაუყოვნებლივ გადასცეს განმცხადებელს განცხადების რეგისტრაციაში გატარების დამადასტურებელი დოკუმენტი. თუ განცხადება არ შეესაბამება ამ მუხლის მენ პუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს, მაშინ განცხადება არ მიიღება კომისიის მიერ.

9. აუქციონში მონაწილეობაზე განცხადების მიღება მთავრდება დადგენილ დღესა და საათს.

10. აუქციონში მონაწილეობაზე განაცხადების მიღება მიმდინარეობს აუქციონის ჩატარების თარიღამდე ბოლო 30 კალენდარული დღის განმავლობაში.

11. განმცხადებელს აქვს აუქციონიდან გამოსვლის უფლება. გამოსვლა შეიძლება მოხდეს კომისიისადმი წერილობითი მიმართვით. ასევე, აუქციონის მონაწილე გასულად ითვლება აუქციონზე არგამოცხადებისას.

12. აუქციონი ტარდება საჯაროდ. აუქციონს ატარებს მუშაუქციონე, რომელიც ხმათა უმრავლესობით ირჩევა კომისიის წევრთაგან.

13. ღია აუქციონში მონაწილეობის რეგისტრაცია იწყება აუქციონის დაწყებამდე 30 წუთით ადრე. მუშაუქციონე ახდენს აუქციონის მონაწილეთა რეგისტრაციას. რეგისტრაციის ვადის გასვლის შემდეგ გამოუცხადებელი აუქციონის მონაწილე ითვლება აუქციონიდან გასულად და, შესაბამისად, ის ვერ მიიღებს მონაწილეობას კონკრეტულ მინის ნაკვეთზე გამართულ აუქციონში.

14. აუქციონი თითოეულ საპრივატიზებო მინის ნაკვეთზე იწყება მუშაუქციონეს მიერ მინის ნაკვეთის დასახელებისა და სანყისი ფასის გამოცხადებით, რომელიც ფიქსირდება დროის აღნიშვნით. აუქციონის მიმდინარეობისას დაუშვებელია დარბაზში გადაადგილება და ყოველგვარი ხელშეშლა აუქციონის მიმდინარეობისა თუ კომისიის მუშაობისათვის. წესრიგის დამრღვევი პირი გაფრთხილების შემდეგ გაძევებულ იქნება დარბაზიდან.

15. მონაწილე, რომელსაც სურს სანყისი ფასიდან დაიწყოს ვაჭრობა საჯაროდ განაცხადებს ამის შესახებ, თუკი ფასის სამჯერ გამოცხადებამდე დასახელდება მომდევნო ფასი, აუქციონერი აფიქსირებს მას და სთხოვს მონაწილეებს, გააგრძელონ ვაჭრობა, სანამ რომელიმე მონაწილე არ დაასახელებს ყველაზე მაღალ ფასს. გამარჯვებულად ითვლება მონაწილე, რომელიც მუშაუქციონეს შესთავაზებს ყველაზე მაღალ ფასს.

16. აუქციონის დროს დგება აუქციონის სხდომის ოქმი, რომელიც უნდა მოიცავდეს დაწვრილებით ინფორმაციას აუქციონზე გამოტანილი მინის ნაკვეთების, აუქციონში მონაწილეთა და არგამოცხადებულ პირთა, აუქციონის დაწყებისა და გამარჯვებულის გამოვლენის დროის, აუქციონის მიმდინარეობისა და სხვა მნიშვნელოვანი საკითხების შესახებ.

17. გამარჯვებული მონაწილის სახელი უნდა გამოცხადდეს სხდომაზე, შეტანილ იქნეს აუქციონის სხდომის ოქმში და დაუყოვნებლივ უნდა გაიცეს აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი.

18. კონკრეტულ მინის ნაკვეთზე აუქციონში გამარჯვებულის გამოვლენისთანავე დგება ღია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი, რომელშიც აისახება ინფორმაცია აუქციონის გამართვის ადგილისა და თარიღის შესახებ, მინის ნაკვეთის აღწერილობა, გამარჯვებული მონაწილის სახელი და გვარი, მისამართი, გამარჯვებული მონაწილის მიერ შემოთავაზებული ფასის ოდენობა. ოქმი ინომრება ქრონოლოგიური თანმიმდევრობით და მას ხელს აწერს გამარჯვებული მონაწილე, მეთაუქციონე, კომისიის თავმჯდომარე და კომისიის სხვა წევრები.

18¹. აუქციონში დამარცხებულ მონაწილეებს ბე უბრუნდებათ ბეს გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის ნარდგენის შემდეგ. ტერიტორიული ორგანოს დავალების საფუძველზე. საბანკო დანესებულება პირებს ბეს უბრუნებს ტერიტორიული ორგანოს დავალების საფუძველზე 5 კალენდარული დღის განმავლობაში. (9.02.2007 N 1-1/234)

19. გამარჯვებული მონაწილის მიერ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელ ოქმზე ხელის მოწერაზე უარის თქმა ართმევს მას გამარჯვებულის სტატუსს. ამ შემთხვევაში დგება არშემდგარი აუქციონის ოქმი. არშემდგარი აუქციონის ოქმი დგება ასევე იმ შემთხვევაში, თუ აუქციონის მონაწილეები ესწრებოდნენ აუქციონს, მაგრამ არ მიიღეს აუქციონში მონაწილეობა. ასეთ შემთხვევაში გადახდილი "ბე" არ ბრუნდება. (9.02.2007 N 1-1/234)

20. თუ ღია აუქციონზე გამარჯვებული 1 თვის ვადაში, კანონმდებლობით განსაზღვრული ოდენობით არ გადაიხდის მინის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების საფასურს ან არანაკლებ 20%-ს, მაშინ აუქციონის შედეგები ითვლება ბათილად. აუქციონში გამარჯვებულ პირს გადახდილი ბე არ უბრუნდება. (9.02.2007 N 1-1/234)

21. თუ კონკრეტულ მინის ნაკვეთზე შემდგომი პრივატიზების მიზნით მოწყობილი ღია აუქციონი არ შედგა ან თუ ღია აუქციონში გამარჯვებული 1 თვის ვადაში, კანონმდებლობით განსაზღვრული ოდენობით არ გადაიხდის შესაბამის თანხას, მაშინ აღნიშნულ მინის ნაკვეთზე ღია აუქციონი ჩატარდება ყოველკვარტალურად მის პრივატიზებამდე.

22. ღია აუქციონის განმეორებით ჩატარებისას მინის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების გასაყიდი ფასი არ მცირდება.

რეგისტრირებულია
საქართველოს იუსტიციის
სამინისტროში
სარეგისტრაციო კოდი
040.110.030.22.024.007.717

საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრის
ბრძანება N1-1/990
2005 წლის 12 სექტემბერი ქ. თბილისი

**სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების
მიწის პრივატიზაციას იპოთეკის
ხელშეკრულების ტიპური ფორმის
დამტკიცების თაობაზე**

„სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტის, საქართველოს მთავრობის 2004 წლის 10 სექტემბრის N77 დადგენილებით დამტკიცებული საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს დებულების საფუძველზე, ვბრძანებ:

1. დამტკიცდეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციას იპოთეკის ხელშეკრულების თანდართული ტიპური ფორმა.

2. განხორციელდეს აღნიშნული ბრძანების საქართველოს იუსტიციის სამინისტროში რეგისტრაცია დადგენილი წესის შესაბამისად.

3. დაევალოს იურიდიულ დეპარტამენტს დებულების რეგისტრაციის შემდეგ მისი გამოქვეყნება საქართველოს ოფიციალურ ბეჭდვით ორგანოში — „საკანონმდებლო მაცნე“, გაზეთ „მე-საკუთრეში“ და სამინისტროს საიტზე ინტერნეტში.

4 კონტროლი ბრძანების შესრულებაზე დაევალოს მინისტრის პირველ მოადგილეს ქ. ნათია თურნავას.

5. ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ი. ჩოგოვაძე

იპოთეკის ხელშეკრულება N

ქ. ----- "----" ----- 20 -- წელი

ერთი მხრივ, ----- (შემდგომში — უძრავი ნივთის შემძენი) და მეორე მხრივ, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ქონების აღრიცხვისა და პრივატიზების ტერიტორიული ორგანო (შემდგომში — იპოთეკარი) "სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ" საქართველოს კანონისა და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, ვდებთ წინამდებარე ხელშეკრულებას შემდეგზე:

I. ხელშეკრულების საგანი

1.1. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანოს მიერ 20 -- წლის "----" ----- " გაცემული N - - - მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამატარებელი ოქმიდან (შემდგომში — ოქმი) გამომდინარე ვალდებულებათა სრულად და ჯეროვნად შესრულების უზრუნველსაყოფად უძრავი ნივთის შემძენი იპოთეკით ტვირთავს მის მიერ ოქმის საფუძველზე შეძენილ უძრავ ნივთს იპოთეკარის სასარგებლოდ, ამ ხელშეკრულებით შეთანხმებული წესითა და პირობებით.

1.2. ამ ხელშეკრულებით დადგენილი იპოთეკით, იპოთეკარს აქვს უპირატესი უფლება სხვა კრედიტორებთან შედარებით, ოქმით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, პირველ რიგში, სრულად დაიკმაყოფილოს თავისი მოთხოვნები.

II. იპოთეკის საგანი

2.1. წინამდებარე ხელშეკრულებით იპოთეკის საგანს წარმოადგენს უძრავი ნივთის შემძენის მიერ ოქმის საფუძველზე შეძენილი უძრავი ნივთი:

- 2.1.1. სარეგისტრაციო ზონა: -----
- 2.1.2. სექტორი: -----
- 2.1.3. კვარტალი: -----
- 2.1.4. ნაკვეთის ნომერი: -----
- 2.1.5. ფართობი: -----
- 2.1.6. მისამართი: -----

2.2. იპოთეკის საგნის მახასიათებლები:

- 2.2.1. მიწის ნაკვეთის დანიშნულება: სასოფლო-სამეურნეო
- 2.2.2. სხვა უძრავი ქონება: -----

III. იპოთეკის საგნით უზრუნველსაყოფი

ვალდებულებები

3.1. უძრავი ნივთის შემძენი იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფს ოქმიდან გამომდინარე ვალდებულებას. იპოთეკის საგნის რეალიზაციის შემთხვევაში რეალიზაციიდან მიღებული თანხით იფარება ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად იპოთეკის საგნის რეალიზაციასთან დაკავშირებული ხარჯები (სასამართლოს, აუქციონის და სხვა).

3.2. უძრავი ნივთის შემძენის მიერ იპოთეკის საგნით უზრუნველსაყოფი ოქმიდან გამომდინარე ვალდებულების პირობები:

3.2.1. უძრავი ნივთის პრივატიზების ფასი: - - - - -

3.2.2. ვალდებულების ოდენობა: - - - - -

3.2.3. გადახდის ვადა: 9 წელი

3.2.4. ყოველწლიური გადასახდელი: პრივატიზების ფასის სულ მცირე 10%

IV. მხარეთა უფლება-მოვალეობები

4.1. უძრავი ნივთის შემძენს უფლება აქვს:

4.1.1. თავისუფლად, საკუთარი შეხედულებისამებრ გამოიყენოს და განკარგოს იპოთეკის საგანი და მისი ნაყოფი, მათ შორის, გადასცეს სხვა პირს სარგებლობაში, გამოიყენოს სხვა ვალდებულების უზრუნველყოფის საშუალებად ან/და გაასხვისოს.

ვალდებულების შესრულების ან მისი სხვა პირობით შეწყვეტის შემთხვევაში მოსთხოვოს იპოთეკარს საჯარო რეესტრში იპოთეკის შესახებ არსებული ჩანაწერის გასაუქმებლად საჭირო წერილობითი შეტყობინებით მიმართვა საჯარო რეესტრისადმი ან/და სხვა იურიდიული მოქმედების შესრულება.

4.1.3 არ აანაზღაუროს ხარჯები, რომლებიც არ არის დაფიქსირებული წინამდებარე ხელშეკრულებაში.

4.2. უძრავი ნივთის შემძენი ვალდებულია:

4.2.1. მოუაროს იპოთეკის საგანს და შეინარჩუნოს მისი რეალური ღირებულება. ასევე, დაიცვას იგი მესამე პირების ხელყოფისა და მოთხოვნებისაგან.

4.2.2. იპოთეკის საგნის არსებობისთვის საფრთხის შექმნის შემთხვევაში დაუყოვნებლივ აცნობოს იპოთეკარს ამის შესახებ და მინიმალურ ვადაში უზრუნველყოს საფრთხის თავიდან აცილება.

4.2.3. დროულად და ჯეროვნად გადაიხადოს როგორც ყოველწლიური გადასახდელი, ასევე უძრავი ნივთის პრივატიზების სრული ფასი.

4.2.4. ვალდებულების როგორც ეტაპობრივი, ისე სრულად შესრულების შემთხვევაში დაუყოვნებლივ წარუდგინოს იპოთეკარს ვალდებულების როგორც ეტაპობრივი, ისე სრულად შესრულების დამადასტურებელი საბუთი.

4.3. იპოთეკარს უფლება აქვს:

4.3.1. დოკუმენტალურად და ფაქტობრივად შეამოწმოს იპოთეკის საგნის არსებობა, მისი მდგომარეობა, მოვლის პირობები და მოსთხოვოს უძრავი ნივთის შემძენს საჭირო ზომების მიღება იპოთეკის საგნის რეალური ღირებულების შესანარჩუნებლად.

4.3.2. იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფილი მოთხოვნა და იპოთეკა გადასცეს სხვა პირს, რის შესახებაც იგი დაუყოვნებლივ აცნობებს უძრავი ნივთის შემძენს.

4.3.3. უძრავი ნივთის შემძენის მიერ ნაკისრი გადახდის ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში სასამართლო წესით მოითხოვოს იპოთეკის საგნის რეალიზაცია. რეალიზაცია ხორციელდება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

4.4. იპოთეკარი ვალდებულია:

4.4.1. მოთხოვნის დათმობის შემთხვევაში დაუყოვნებლივ გადასცეს ახალ კრედიტორს წინამდებარე იპოთეკის ხელშეკრულება და უზრუნველყოს მისი, როგორც ახალი კრედიტორის, რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

4.4.2. ხელშეკრულების ძალაში შესვლისთანავე უძრავი ნივთის შემძენს დაუყოვნებლივ მიანოდოს ვალდებულებით გათვალისწინებული თანხის გადახდის ადგილისა და საბანკო რეკვიზიტების შესახებ ინფორმაცია, ასევე, მათი ყოველი ცვლილება.

V. ანგარიშსწორების წესი და პირობები

5.1. ყოველწლიური გადასახდელი გადახდილ უნდა იქნეს ყოველ წელს ოქმის ძალაში შესვლის თარიღის დღეს, ნაღდი და უნაღდო ანგარიშსწორებით, იპოთეკარის მიერ მითითებულ ანგარიშზე.

5.2. უძრავი ნივთის შემძენს უფლება აქვს გადაიხადოს გადასახდელი თანხა 3.2.3 და 3.2.4 პუნქტებით განსხვავებული წესით, კერძოდ 3.2.3 პუნქტით განსაზღვრული მაქსიმალური ვადის დადგომამდე ნებისმიერ დროს და 3.2.4. პუნქტში აღნიშნულზე მეტი ოდენობით.

5.3. ხელშეკრულების 6.2. პუნქტით გათვალისწინებული პირგასამტეხლოს გადახდა ხდება იმავე წესით, როგორც ყოველწლიური გადასახდელისა. პირგასამტეხლოს უძრავი ნივთის შემძენი იხდის იპოთეკარისაგან პრეტენზიის მიღებიდან ათი დღის ვადაში.

VI. მხარეთა პასუხისმგებლობა

6.1. ხელშეკრულების მხარეები ვალდებულიებას კისრულობენ აუნაზღაურონ ერთმანეთს მათ მიერ წინამდებარე ხელშეკრულების შეუსრულებლობის ან არაჯეროვნად შესრულების შედეგად მიყენებული ზარალი მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით.

6.2. უძრავი ნივთის მესაკუთრე პასუხისმგებლობას კისრულობს ყოველწლიური გასახდელის გადახდის დაგვიანებისათვის თითოეულ ვადაგადაცილებულ დღეზე იპოთეკარს პირგასამტეხლოს სახით გადაუხადოს ყოველწლიური გადასახდელის 0,01%.

6.3. პირგასამტეხლოს გადახდა არ ათავისუფლებს უძრავი ნივთის შემძენს ვალდებულების შესრულებისაგან.

6.4. ზარალის ანაზღაურება არ ათავისუფლებს მხარეებს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების შესრულებისაგან.

VII. პრეტენზიები

7.1. წინამდებარე ხელშეკრულების შესრულებასთან დაკავშირებული პრეტენზიები მხარეებმა ერთმანეთს უნდა წაუყენონ ათი სამუშაო დღის ვადაში პრეტენზიების წაყენების საფუძვლის წარმოქმნის დღიდან.

7.2. პრეტენზიის წაყენების თარიღად ითვლება იპოთეკარის ან უძრავი ნივთის შემძენის მიერ ხელმოწერის თარიღი საპრეტენზიო წერილის მიღებაზე.

7.3. პრეტენზიის მიმღები მხარე ვალდებულია არსებითად განიხილოს იგი (მთლიანად ან ნაწილობრივ აღიაროს, ან მთლიანად ან ნაწილობრივ უარყოს), მიიღოს გადაწყვეტილება პრეტენზიის მთლიანად ან ნაწილობრივ დაკმაყოფილების, ან ასეთ დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის შესახებ და წერილობით აცნობოს მეორე მხარეს არა უგვიანეს ხუთი სამუშაო დღისა პრეტენზიის მიღებიდან.

7.4. მხარეები წამოყენებულ და აღიარებულ პრეტენზიას აკმაყოფილებენ მისი მიღებიდან ხუთი სამუშაო დღის განმავლობაში.

VIII. ფორს-მაჟორი

8.1. არც ერთი მხარე არ აგებს პასუხს ხელშეკრულებით ნაკისრი ვალდებულებების მთლიანად ან ნაწილობრივ შეუსრულებლობისათვის, თუ ეს შეუსრულებლობა გამონეუულია სტიქიური კატასტროფებით, ხანძრით, საომარი მოქმედებებით და ეს მოვლენები დაინყო ან განვითარდა ხელშეკრულების ხელმოწერის შემდეგ.

8.2. მხარე, რომელსაც წარმოეშვა დაუძლეველი ძალის გარემოება, ვალდებულია ასეთი გარემოების, მისი შესაძლო ხანგრძლივობის და შეწყვეტის შესახებ შეატყობინოს წერილობით მეორე მხარეს.

8.3. შეუტყობინებლობა ან დაგვიანებით შეტყობინება უფლებას ართმევს მხარეს გამოიყენოს ზემოთ მოყვანილი დაუძლეველი ძალის მოვლენები პასუხისმგებლობისაგან გათავისუფლების საფუძველად.

8.4. თუ ჩამოთვლილი გარემოებებიდან უშუალოდ რომელიმე მოქმედებს მხარის მიერ ნაკისრი ვალდებულების შესრულების ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ ვადაზე, ეს ვადა გაგრძელდება დაუძლეველი ძალის გარემოების მოქმედების ხანგრძლივობის შესაბამისად.

IX. დავების გადაწყვეტა

8.5. ამ ხელშეკრულების ირგვლივ წამოჭრილი ნებისმიერი დავა წყდება მხარეთა შორის მოლაპარაკებისა და შეთანხმების საფუძველზე.

8.6. თუ დავის გადაჭრა ვერ მოხერხდება მოლაპარაკებისა და შეთანხმების გზით, მხარეები მიმართავენ სასამართლოს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული წესით.

X. ხელშეკრულების მოქმედების ვადა

10.1. ხელშეკრულება ძალაში შედის ოქმის და წინამდებარე ხელშეკრულების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

10.2. ხელშეკრულება ძალაშია იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფილი ვალდებულების არსებობამდე.

XI. ხელშეკრულების შეწყვეტის პირობები

11.1. ხელშეკრულება წყდება:

11.1.1. მხარეთა შეთანხმებით;

11.1.2. იპოთეკის საგნით უზრუნველყოფილი ვალდებულების შესრულებით;

11.1.3. იპოთეკის საგნის განადგურებით;

11.1.4. ოქმის ძალადაკარგულად ან ბათილად ცნობით;

11.1.5. თუ იპოთეკარი უარს ამბობს მოთხოვნაზე;

11.1.6. თუ იპოთეკარი უარს ამბობს იპოთეკაზე, მიუხედავად იმისა, უარს ამბობს თუ არა იგი იპოთეკით უზრუნველყოფილ მოთხოვნაზე;

11.1.7. თუ იპოთეკარი ხდება იპოთეკის საგნის მესაკუთრე.

11.1.8. ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად კანონმდებლობით დადგენილი ნესით იპოთეკის საგნის რეალიზაციით.

11.2. ხელშეკრულება ნყდება ასევე, თუ უძრავი ნივთის შემძენი ერთი წლის განმავლობაში გადაიხდის უძრავი ნივთის ნასყიდობის ფასის 50%-ს ან 1-დან 3 წლამდე უძრავი ნივთის ნასყიდობის ფასის 70 %-ს.

XII. ხელშეკრულების შეცვლა

12.1. ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანა დაიშვება მხოლოდ ნერილობითი ფორმით მხარეთა შეთანხმებით.

12.2. მხარეებს შორის მიღწეული შეთანხმება ხელშეკრულებაში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე ძალაში შედის მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდგომ.

XIII. სხვა პირობები

13.1. თუ ახალ კრედიტორზე მოთხოვნის გადასვლის შემდეგ უძრავი ნივთის შემძენი ვალდებულებას (გადახდას) ასრულებს ძველი კრედიტორის სასარგებლოდ, ვალდებულების ეს შესრულება არ ათავისუფლებს მას ახალი კრედიტორის წინაშე ვალდებულების შესრულებისაგან მაშინაც, როცა მან მოთხოვნის ახალ კრედიტორზე გადასვლის შესახებ არაფერი იცოდა.

13.2. ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის მიერ წინამდებარე ხელშეკრულებით გათვალისწინებული რაიმე უფლების გამოუყენებლობა არ წარმოადგენს ამ უფლების უარყოფას.

13.3 შემთხვევებში, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული წინამდებარე ხელშეკრულებით, მხარეები იხელმძღვანელებენ საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შესაბამისი ურთიერთობის მარეგულირებელი ნორმებით.

13.4 ამ ხელშეკრულების რომელიმე პუნქტის (პუნქტების) ან ქვეპუნქტის (ქვეპუნქტების) ბათილობა არ გამოიწვევს მთლიანად ხელშეკრულების ანდა მისი სხვა პუნქტების თუ ქვეპუნქტების ბათილობას.

13.5 ხელშეკრულება შედგენილია მხოლოდ ქართულ ენაზე, თანაბარი იურიდიული ძალის მქონე სამ იდენტურ ეგზემპლარად. მხარეებს გადაეცემათ თითო ეგზემპლარი, ხოლო მესამე ნარედგინება საჯარო რეესტრს იპოთეკის უფლების სარეგისტრაციოდ.

13.6 ხელშეკრულება არ შეიცავს რაიმე დამატებით ნერილობით ან სიტყვიერ შეთანხმებებს.

XIV. მხარეთა რეკვიზიტები

უძრავი ნივთის შემძენის სახელით: სახელი და გვარი:

(იურიდიული პირის შემთხვევაში)

სრული საფირმო დასახელება: - - - -

----- მისამართი

(იურიდიული): - - - -

თანამდებობა: - - - -

საიდენტიფიკაციო რეკვიზიტები:

----- ტელ/ფაქსი:

იპოთეკარის სახელით:

სახელი და გვარი: - - - -

ტერიტორიული ორგანოს დასახელება: - - - -

თანამდებობა: - - - -

მისამართი: - - - -

საიდენტიფიკაციო რეკვიზიტები:

ტელ/ფაქსი: - - - -

XV. მხარეთა ხელმოწერები

უძრავი ნივთის შემძენის სახელით: -----

იპოთეკარის სახელით: -----

პატივცემულო მკითხველო!

იურიდიული ფირმა „ბონა კაუზა“ დაარსების დღიდან სისტემატურად გამოსცემს ახალ წიგნებს სამართლის სხვადასხვა დარგში. ჩვენი ძალისხმევით არაერთმა საინტერესო გამოკვლევამ იხილა შზის სინათლე. გადაუჭარბებლად შეიძლება ითქვას, რომ „ბონა კაუზა“ იქცა იურისტის ბიბლიოთეკის გამდიდრების საუკეთესო საშუალებად.

ქართული სამართლებრივი აზროვნების შემდგომი განვითარებისა და ნიჭიერ მეცნიერთა წახალისების მიზნით „ბონა კაუზა“ სამართლის მკვლევარებს გთავაზობთ ურთიერთხელსაყრელ თანამშრომლობას.

● „ბონა კაუზა“ უზრუნველყოფს იურისპრუდენციაში თქვენი სამეცნიერო ნაშრომების გამოცემას.

● წიგნები დაიბეჭდება ფირმის ფინანსური მხარდაჭერით. ავტორებს გადაეცემათ პონორარი.

მზად ვართ, განვიხილოთ აგრეთვე თქვენი წინადადებები თანამშრომლობის სხვა ფორმატთან დაკავშირებით.

● „ბონა კაუზა“ გთავაზობთ წიგნების ოპერატიულ გამოცემას მაღალ პოლიგრაფიულ დონეზე შეღავათიანი, ხელმისაწვდომი პირობებით.

დაინტერესებულმა პირებმა გთხოვთ მოგემართოთ მისამართზე: ქ. თბილისი. რ. თაბუკაშვილის ქ. N12.

☎ 990 071 მობილური 8(99) 78 61 77

ელ. ფოსტა: bonacausa@yahoo.com

ქალაქი ოფსეტური. ბეჭდვა რიზოგრაფზე

ქალაქის ზომა 70X84 1\32

ფასი სახელმეკრულებო