

ახალციხის სახელმწიფო სასწავლო უნივერსიტეტი

გიორგი ბუცხრიკიძე

უძრავი ქონების
ადმინისტრაციული მართვის
პრინციპები

სახელმძღვანელო



გამომცემლობა „უნივერსალი“

თბილისი 2010

უკ (UDC) 351:347.214.2(479.22)

ბ-99

გიორგი ბუცხრიკიძე უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვის პრინციპები სახელმძღვანელო, თბილისი, გამომცემლობა "უნივერსალი" თბ. 2010, გვ. 430.

წინამდებარე ნაშრომი წარმოადგენს ბიზნესის ადმინისტრირების სპეციალისტების, ბიზნესის დამწყებთათვის, სახელმწიფო მოხელეების, ბიზნესის და მართვის ფაკულტეტის სტუდენტების, ეკონომისტებისათვის ერთ-ერთ საკვანძო სასწავლო საგნის- უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვის პრინციპების სახელმძღვანელოს. სადაც განხილულია უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვის თეორიული და პრაქტიკული საკითხები თუ როგორ უნდა მოაგვაროს ან გადაწყვიტოს მიწასთან მიმართებაში ადმინისტრირების საკითხები და მიწის ბაზარზე სწორი ორიენტირება მიწისა და უძრავი ქონების შექმნის ან გასხვისებისას.

იბეჭდება ახალციხის სახელმწიფო სასწავლო უნივერსიტეტის ბიზნესის და მართვის ფაკულტეტის აკადემიური საბჭოს სხდომის 2010 წლის 28 მაისის გადაწყვეტილებით, ოქმი № 22

მეცნიერ-რედაქტორები: თინა გელაშვილი
ეკონომიკის დოქტორი, სრული პროფესორი
ცისკარა ზარანდია
ეკონომიკის დოქტორი, სრული პროფესორი

რეცენზენტები: ჯუმბერ ფანჩულიძე
ტექ. მეცნ. დოქტორი, ასოც. პროფესორი
ნელი ბერიძე
ეკონომიკის დოქტორი, ასოც. პროფესორი

© გ. ბუცხრიკიძე, 2010 უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვის პრინციპები სახელმძღვანელო ახალციხის სახელმწიფო სასწავლო უნივერსიტეტი

ISBN 978-9941-17-178-9

შინაარსი

შესავალი	6
ნაწილი პირველი	
მიწის-უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვის თეორიული საფუძვლები	10
თავი I. მიწა და მისი ადმინისტრაციული მართვის სისტემა	10
1.1 საქართველოს მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო კომისია	13
1.2 საქართველოს გარემოს დაცვის და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს მიწის მართვის სამსახური	15
1.3 საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო	18
1.3.1 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულება	28
თავი II. მიწის რესურსების გამოყენების ძირითადი მიმართულებები	38
2.1 მიწის რეფორმა და მისი არსი	42
2.2 მიწა, როგორც წარმოების ძირითადი საშუალება, საყრდენი ბაზისი	49
2.3 მიწის სავარგულის სტრუქტურა	52
2.4 მიწის კატეგორიები, მათი შეთანაწყობა და სტრუქტურა	53
2.5 მიწა, როგორც წარმოების ძირითადი საშუალება	56
2.6 მიწისა და სხვა ბუნებრივი რესურსების ურთიერთკავშირი მათი გამოყენების დროს	57
თავი III. მიწის ბაზრის წარმოქმნის თეორიული საფუძვლები	60
3.1 მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციის კავშირი მიწის ბაზრის განვითარების მექანიზმში	60
3.2 მიწისა და უძრავი ქონებასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო მარეგულირებელი თეორიულ-პრაქტიკული საკითხები	64
3.3 მიწის რეგისტრაციისას გამოყენებული ცნებების და ტერმინების განმარტებანი	71

თავი IV. სახელმწიფო რეგისტრაციის მიზნები და ამოცანები	87
4.1 რეგისტრაციის მიზანი	87
4.2 საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობის შინაარსი	88
4.3 მარეგისტრირებელ ორგანოთა სისტემა და უფლებამოსილება	89
4.4 რეესტრის სახეები	91
4.5 სარეგისტრაციო დაყოფა	99
4.6 სააღრიცხვო ბარათი	102

თავი V. რეგისტრაციის სრულყოფილად წარმართვისათვის სავალდებულო მეთოდური მითითებები	106
---	------------

თავი VI. საჯარო რეესტრის ორგანიზების ზოგადი პრინციპები	127
6.1 საჯარო რეესტრის წარმოება	128
6.2 დანტერესებული პირი სარეგისტრაციო წარმოებაში	129
6.3 სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი	130
6.4 გადაწყვეტილების მიღება	140
6.5 რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობა	147
6.6 ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ხელმისაწვდომობა	150
6.7 დოკუმენტაციის დედნის გაცნობის და გამოთხოვის წესი ...	151

თავი VII. საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის საფასური და ვადები	152
7.1 საფასურის ცნება და გადამხდელები	152
7.2 უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის საფასური და ვადები	152
7.3 უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობისათვის დაჩქარებული მომსახურების ვადები და საფასური	155
7.4 ავტორიზაციასთან დაკავშირებული საფასური	157
7.5 საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლება და ვადები	158
7.6 გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესი	159
7.7 საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობა	160
7.8 საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის საფასურის გადახდის მეთოდი	167

თავი VIII. ხ შირად დასმული შუკითხუები,	
ბანმარტებები	173
8.1 სარეგისტრაციო წარმობასთან დაკავშირებული	
შუკითხუები და პასუხები	173
8.2 მოქმედ კანონმდებლობასთან დაკავშირებული	
შუკითხუები და პასუხები	186
ნაწილი მეორე	
მიწის-უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვის	
პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობის საკითხები	204
№1 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა	204
№2 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა	210
№3 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა	216
№4 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა	230
№5 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა	230
№6 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა	247
№7 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა	264
№8 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა	271
№9 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა	273
№10 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა	275
№11 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა	277
№12 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა	282
№13 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა	285
№14 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა	286
№15 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა	289
დანართები	293
სილაბუსი	415
გამოყენებული ლიტერატურა	424

შესავალი

მიწის რესურსების რაციონალური და ეფექტური გამოყენების პრობლემა ერთ-ერთი აქტუალური პრობლემაა მსოფლიოს ყველა ქვეყნისათვის. მიწის რესურსების განსაზღვრულობა, შეუნაცვლადობა, მოსახლეობის მატება, მატერიალური წარმოების განუწყვეტელი ზრდა განსაზღვრავს მიწის რესურსების რაციონალურად გამოყენების აუცილებლობას.

მიწას, როგორც სპეციფიკური თავისებურებების მქონე წარმოების ძირითად საშუალებას, საბაზრო ურთიერთობებში მონაწილეობისას მრავალი განსხვავებული და მხოლოდ მისთვის დამახასიათებელი თვისება გააჩნია საქონელბრუნვაში მონაწილე სხვა ნივთებთან (საგნებთან) შედარებით. ეს მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს მისი, როგორც საქონლის, გასხვისების პირობებსა და ხელსაყრელობაზე. აღნიშნული მდგომარეობა ნაწილობრივ ზღუდავს კიდევ მისი თავისუფალი ყიდვა-გაყიდვისა და განფასების შესაძლებლობებს. პირველ რიგში აღსანიშნავია მიწის ნაკვეთის უძრავი მდგომარეობა. ის გამოყენებული უნდა იქნეს იქ, სადაც არის. შეუძლებელია მისი გადაადგილება, რაც, თავის მხრივ, არაერთ მყიდველს აიძულებს თავი შეიკავოს მიწის ნაკვეთის შეძენის ან სარგებლობის უფლების მიღებისგან, საქმეში საინვესტიციო თანხების ჩადებისა და რისკისგან, იზღუდება მიწის ბაზრის ფუნქციონირება და ფასწარმოქმნის ლიბერალიზაცია. სწორედ ამ გარემოებითაა განპირობებული საქონელბრუნვაში მისი დაბალი ხვედრითი წილი როგორც შიდა, ისე გარე ბაზარზე. აკრძალულია სპეციფიკური დანიშნულების მიწების საქონელბრუნვაში ჩართვა. მიწის ბაზრის ფუნქციონირების დარეგულირებაში მნიშვნელოვან როლს ასრულებს სახელმწიფო – ის განსაზღვრავს გადასახადის განაკვეთს, ერევა ფასების განსაზღვრაში და შეუძლია დაბლოკოს ფასწარმოქმნა, ახორციელებს კონტროლს, თუშეცა ზოგ შემთხვევაში ფასების კონტროლი წარმოქმნის ჩრდილოვან ეკონომიკას. წარმოების სხვა საშუალებებისგან განსხვავებით, მიწის, როგორც წარმოების ფაქტორის, მითვისება, განაწილება და გამოყენება

უფრო ღრმა საზოგადოებრივ-ეკონომიკურ ურთიერთობებს ეხება, მოითხოვს სპეციალურ საკანონმდებლო რეგულირებას. მისი საბაზრო ბრუნვაში ჩართვა შეიძლება მხოლოდ კანონმდებლობით გათვალისწინებული საკუთრების უფლებით.

საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის ამ საპასუხისმგებლო ეტაპზე, როდესაც მოხდა ეროვნული მეურნეობის დარგების ძირეული გარდაქმნა, სახელმწიფო საკუთრების დემონოპოლიზაცია, საკუთრების სხვა და სხვა ფორმების განვითარება, განსაკუთრებული მნიშვნელობა შეიძინა საადგილ-მამულო ურთიერთობის სრულყოფის ამოცანის გადაწყვეტამ, რამდენადაც ჩამოყალიბებულმა მიწათსარგებლობის სისტემამ, რომელიც ემყარებოდა უფასო მიწათსარგებლობას მწარმოებლის ეკონომიკურ დაუინტერესებლობას, მიწების გამოყენებისა და დაცვის ეკონომიკური მექანიზმის უქონლობას და ადმინისტრაციული მეთოდებით მართვას, ვერ უზრუნველყო მიწების ეფექტური გამოყენება. ყველა ამ გარემოებამ განაპირობა არსებული მიწათსარგებლობის სისტემის შეცვლის და მიწის რეფორმის ჩატარების აუცილებლობა.

1992 წელს დაწყებულმა მიწის რეფორმამ და მიწაზე კერძო საკუთრების დამკვიდრებამ მიწის ბაზრის წარმოქმნისა და ფუნქციონირების ყველა პირობა შექმნა.

მიწა და უძრავი ქონება წარმოადგენს რა ეკონომიკური ურთიერთობის საფუძველს ნებისმიერ ქვეყანაში. ცხადია დიდია დაინტერესება სამოქალაქო ურთიერთობების ამ ძირითად ობიექტებისადმი. საბაზრო ურთიერთობათა ინტენსიფიკაციის, უფლებათა უსაფრთხოებისათვის, ფისკალური პოლიტიკის მართებულად განხორციელებისათვის აუცილებელია უფლების, უფლებამოსილი პირების, უფლებათა ობიექტების თაობაზე საჯაროდ ხელმისაწვდომი და უტყუარი ინფორმაცია.

იმისათვის, რომ დაცული იქნეს მესაკუთრის უფლებები ქვეყანაში შექმნილია იუსტიციის სამინისტროში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, რომელსაც გააჩნია ტერიტორიული რეგისტრაციის სამსახურები. აღნიშნულიდან გამომდინარე საჭირო შეიქმნა შესაბამისი სპეციალისტების

მომზადება. სწორედ უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვის პრინციპების სახელმძღვანელოს შექმნა განაპირობა ქვეყანაში უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის საკითხებთან დაკავშირებით საზოგადოების მზარდმა ინტერესმა, რაც, თავის მხრივ, განაპირობებულა ბოლო პერიოდის განმავლობაში საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის მარეგულირებელ ნორმატიულ აქტებში შეტანილი მნიშვნელოვანი ცვლილებებით, რომელთა მიზანი გამარტივებული და მოქნილი პროცედურების ჩამოყალიბებაა. ბუნებრივია, აღნიშნულ პროცესში მრავალი კითხვა ჩნდება, რომელთა გადაწყვეტა აუცილებელია. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს პოლიტიკის ერთ-ერთი ძირითადი მიმართულება და მიზანი ამ საკითხების უმტკივნეულოდ გადაჭრა და მომხმარებელზე ორიენტირებულ დაწესებულებად ჩამოყალიბებაა. ამ კუთხით კადრების მომზადება დიდმნიშვნელოვანი საქმეა, რასაც ეძღვნება წიგნი „უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვის პრინციპები“, სადაც თანმიმდევრულადაა განხილული უძრავი ქონების ადმინისტრირების ხერხები, მეთოდები და ამოცანები, შეფასების ეტაპები და თანმიმდევრობა.

სახელმძღვანელოში დანართის სახით წარმოდგენილია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს მიერ სხვა და სხვა დროს გამოცემული მეთოდური მითითებები, ინსტრუქციები და განმარტებები კომენტარების სახით. ასევე ყველა ის ნორმატიული აქტი, რომლის ცოდნაც აუცილებელია უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვის საკითხების გადასაწყვეტად.

ვფიქრობთ სახელმძღვანელოს გამოცემა გააადვილებს უძრავი ქონების რეგისტრაციის ტექნოლოგიურ საკითხების შესწავლის საქმეს, ხელს შეუწყობს სპეციალისტებსა და დაინტერესებულ პირებს საკითხების სწორად და კანონიერად გადაწყვეტის საქმეში. სახელმძღვანელოში, თეორიული შესავლებისა და პრაქტიკული შეკითხვების ურთიერთ შეჯერებით, განხილულია ისეთი მნიშვნელოვანი საკითხები, როგორცაა საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობა, მარეგისტრირებელ ორგანოთა სისტემა და უფლებამოსილება, საჯარო რეესტრის, კერძოდ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღის

და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების წარმოება, უძრავი ქონების შეფასების მეთოდები და სხვა. ბუნებრივია, რომ სახელმძღვანელო ვერ იქნება ყოვლისმომცველი და სრულქმნილი, მაგრამ იმედს ვიტოვებთ, რომ აღნიშნული სახელმძღვანელო გაამართლებს მოლოდინს და დაეხმარება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციით დაინტერესებულ პირებსა და სტუდენტებს, რომლებიც სწავლობენ ბიზნესის ადმინისტრირების, სამართალმცოდნეობის, ეკონომიკისა და სხვა სპეციალობებზე. ისინი ღრმად და საფუძვლიანად გაეცნობიან უძრავი ქონების მენეჯმენტისა და ადმინისტრირების თეორიულ ასპექტებს, კურსის სწავლების დროს თანამედროვე მეთოდებით შეისწავლიან კანონების მოქმედების სპეციფიკას, უძრავი ქონების მენეჯმენტის და ადმინისტრირების პოლიტიკის არსს და შინაარსს.

ნაწილი პირველი
მიწის-უძრავი ქონების ადმინისტრაციული მართვის
თეორიული საფუძვლები

თავი I. მიწა და მისი ადმინისტრაციული
მართვის სისტემები

მიწა მთელი თავისი სიმდიდრით ნიადაგით, წყლით, ჰაერით მზის სითბურ ენერგიასთან ერთად ფლორით, ფაუნით ადამიანის არსებობის აუცილებელი პირობაა. მისი სრულად ეფექტურად და რაციონალურად გამოყენება ქვეყნის წინსვლის ძირითადი საკითხია. მიწა (უძრავი ქონება) ეკონომიკურ ურთიერთობათა საფუძველთა საფუძველია.

იურიდიული თვალსაზრისით მიწა ვრცელდება დედამიწის ცენტრიდან კოსმოსისაკენ, უსასრულობაში, მიუხედავად იმისა, რომ ფოკუსირება ხდება სივრცეზე, რომელიც დედამიწის ზედაპირს ეკვრის, განიხილება ყველა საგანი, რაც მასზეა მიმაგრებული, ასევე კლდეები, წიაღისეული საბადოები, რომლებიც მის წიაღში მდებარეობს. მიწა მოიცავს წყლით დაფარულ ფართობსაც (ოკეანეებს, ზღვებს, ტბებს, მდინარეებს), ასევე მცენარეებსა და შენობა-ნაგებობებს.

მიწის ნაწილად არ მოიაზრებიან ის ობიექტები პომლებიც მიმაგრებული არ არის ნიადაგზე, თუმცა ისინი წარმოადგენენ უფლებათა ობიექტს მაგალითად: ადამიანები, მანქანები და ცხოველები მაგრამ ისინი წარმოადგენენ უფლებათა ობიექტს და ეს უფლებები აკონტროლებენ მათ მიერ დაკავებულ სივრცის გამოყენებას. „საპაერო უფლებები“ ზოგიერთ იურისდიქციაში განიხილება როგორც მიწის ნაწილი რომელიც ნიშნავს მიწის ზემოთ არსებული სივრცის გამოყენების უფლებებს.

მიწა და მისი გამოყენება შეიძლება განვიხილოთ სხვა და სხვა კუთხით. ეკოლოგიური თვალსაზრისით, მიწა სასიცოცხლო მნიშვნელობის როლს ასრულებს. ადამიანებისა და მეცხოველეობის სიცოცხლის, გამოკვების და მისი გადარჩენის სტრატეგიაში. ადამიანთა დასახლებათა ისტორიაში ყოველთვის დომინირებდა

ეროვნული და ეროვნებათაშორის კონფლიქტები - ადამიანს შეეძლო მოეკლა ან მოკლული ყოფილიყო ბრძოლაში საზღვრების გამო - ეს იქნებოდა ეროვნული თუ ინდივიდუალური საკუთრების საზღვრები.

ამ სახელმძღვანელოში განვიხილავთ მიწას, როგორც საგანს რომელზეც ფიზიკურსა და იურიდიულ პირებს აქვთ ყიდვა-გაყიდვის, ფლობის და საკუთრების უფლება. იგი წარმოადგენს დაბეგვრის საგანს და ეკონომიკის წარმოების საფუძველს.

ტერმინს „უძრავი ქონება“ ზოგიერთ ქვეყანაში იყენებენ მიწის აღსანიშნად. ან, განასხვავებენ მიწას და მასზე განლაგებულ შენობა ნაგებობებს და ამ უკანასკნელს მოიხსენიებენ ტერმინით „ქონება“. საქართველოს კანონმდებლობით უძრავი ქონება ეს არის მიწა და მასთან მყარად დაკავშირებული კაპიტალური შენობა-ნაგებობები, მრავალწლიანი ნარგავები და წიაღი, რომლის განცალკევებაც შეუძლებელია იმავე სახით.

მიწის ნაკვეთთან და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით დიდ ინტერესს იწვევს მიწის ნაკვეთის ქვეშ არსებული წიაღისეული. ერთი შეხედვით წიაღისეული უძრავი ქონებაა და ის უნდა განიხილებოდეს მიწის ნაკვეთთან ურთიერთობაში. ე.ი. ვისიცაა მიწის ნაკვეთი მასვე უნდა ეკუთვნოდეს წიაღისეული. სხვა და სხვა ქვეყნებში ეს საკითხი სხვადასხვაგვარად მოიაზრება. საქართველოს კანონი „წიაღის შესახებ“ საქართველოს ტერიტორიის ქვეშ არსებულ წიაღისეულს სახელმწიფოს საკუთრებად აკანონებს და კანონით იცავს სახელმწიფო საკუთრების უფლების ხელყოფას.

როგორც ზემოთ ავლნიშნეთ, უძრავი ქონების (ობიექტის) ქვეშ იგულისხმება მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული, ბაზარზე ბრუნვაში არსებული საქონელი. უძრავი ობიექტების შეფასებასთან დაკავშირებულ დიფერენციალური მიდგომის პროცესში ისინი კლასიფიცირდებიან მათთვის დამახასიათებელი ნიშნებით, საქონელბრუნვის თავისებურებებით, ბაზრის სტრუქტურით და მასშტაბებით, რომლის ჩარჩოებშიც მიმდინარეობს ყიდვა-გაყიდვის პროცესი.

ყველა ქვეყნისათვის აუცილებელია დოვლათის მართვა, რომლის მთლიანი შიდა პროდუქტის მინიმუმ 20 % შეიძლება მოდიოდეს მიწაზე, ქონებასა და შენობა-ნაგებობებზე. მათ სჭირდებათ როგორც მიწის და ქონების საკუთრებისა და ღირებულების, ასევე, მისი მონიტორინგისა და გამოყენების მართვის განსაზღვრა იმგვარად, რომ შესაძლებელი იყოს ამ აქტივების ღირებულების გაზრდა.

ყოველივე ზემოთ აღნიშნული ფუნქციის მოგვარებას სახელმწიფო ცდილობს შესაბამისი ნორმატიული აქტების მეშვეობით ესენია კოდექსი, კანონი, ბრძანებები და მეთოდური დებულებები რომლებიც გამომდინარეობენ შესაბამისი ქვეყნის კონსტიტუციიდან.

როგორც წესი, მიწის რესურსების მართვის სახელმწიფო სისტემაში, მიწის კანონმდებლობის საფუძველზე ადმინისტრირების მეთოდებით უნდა მოახდინოს მიწის სამართლებრივი მართვა, მოვლა-პატრონობა და ყველა სხვა სახის ღონისძიებების გატარებით მისი დაცვა, სრულად, რაციონალურად და ეფექტური გამოყენება.

მიწის (უძრავი ქონების) ადმინისტრირების სახელმწიფო სისტემა დაყოფილია ორ ნაწილად საერთო და დარგობრივი მმართველობა. საერთო სახელმწიფო მმართველობა ხორციელდება საკანონმდებლო, აღმასრულებელი და სხვა მმართველობითი ორგანოების მიერ.

საკანონმდებლო ორგანოების მიერ მიღებული საკანონმდებლო აქტებისა და ქვეაქტების საფუძველზე აღმასრულებელი ხელისუფლების ორგანოები ანხორციელებენ მიწის ფონდის პრაქტიკულად მართვას. მართვაში მონაწილეობენ სამინისტროები თავიანთი დანაყოფებით, როგორც სამთავრობო, ასევე ადგილობრივი საქალაქო და რაიონულ ჭრილში. მიწის ადმინისტრირების პროცესში განსაკუთრებით აქტიურადაა ჩართული საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს, გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს, ეკონომიკის და განვითარების სამინისტროსა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს შესაბამისი განყოფილებები.

საქართველოს მთავრობის კომპეტენციაში შედის: საქართველოს საკანონმდებლო აქტების შესაბამისად სამართლებრივი აქტების მიღება, რომლებიც არეგულირებენ საადგილმამულო ურთიერთობებსა და მიწების გამოყენების ტერიტორიულ დაგეგმვას, აწარმოებენ განსაკუთრებულად დაცული ტერიტორიის საზღვრების დადგენას, მიწების დაცვისა და გამოყენების გეგმების შედგენას, მიწათმესაკუთრებისა და მიწათმოსარგებლების უფლებების დაცვას, მიწების ჩამორთმევას, მიწომვას და სხვა ადმინისტრირების ღონისძიებებს რაც საქართველოს კონსტიტუციით არის დაშვებული.

აქვე მინდა ცალ-ცალკე განვიხილოთ მიწის მართვის (ადმინისტრირების) პრაქტიკულად განმხორციელებელი უფლებამოსილი ორგანოს საქმიანობა.

1.1 საქართველოს მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო კომისია

საქართველოს მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო კომისია თავის საქმიანობაში ხელმძღვანელობს საქართველოს კანონებით. იგი ანგარიშვალდებულია საქართველოს პრეზიდენტის წინაშე.

კომისიის ძირითადი ამოცანები და ფუნქციებია: მიწათსარგებლობის წესების, მიწის რეფორმის, მიწის დაცვისა და რაციონალურ-ეფექტურ გამოყენების ერთიანი სახელმწიფო პოლიტიკის შემუშავება და მისი განხორციელებისათვის ზრუნვა. საადგილმამულო ურთიერთობათა მოწესრიგების, მიწის რაციონალურად გამოყენების და მისი ეფექტიანობის გასაღიძვლად პირობების შექმნის, მიწის კადასტრის, მიწების რეგისტრაციის, მიწის მონიტორინგის, მიწათსარგებლობის, სახელმწიფო ფონდიდან მიწების განკარგვის, მიწის გამოყენებისა და დაცვის, აგრეთვე იურიდიული პირების ურთიერთობაში მიწათსარგებლობასთან დაკავშირებით წამოჭრილი საკითხების განხილვა და სათანადო გადაწყვეტილებების მიღება, სახელმწიფოსა და მოქალაქეების

ინტერესების დაცვა, მიწის ფონდების, მათ შორის სხვა და სხვა დანიშნულების მიწის ფონდის შექმნის პროგნოზირებისა და პროგრამირების შემუშავების, მიწათსარგებლობისა და მიწის რეფორმის განხორციელების, საკანონმდებლო აქტების პროექტების შემუშავების ღონისძიებათა განხორციელების საერთო ხელმძღვანელობა. ქალაქების, რაიონული ცენტრების, კურორტების, დაბებისა და სოფლების პერსპექტიული საზღვრების დამტკიცება, სხდომებზე მიღებული გადაწყვეტილებების შესრულების კონტროლი.

კომისიის უფლებამოსილებებია: მიწის რაციონალურად გამოყენების დაცვისა და მიწათსარგებლობის წესრიგის დამყარების მიზნით კანონმდებლობის დარღვევისას იურიდიულ პირსა და ფიზიკურ პირებს შეუწყვიტოს მიწის გამოყენების უფლება და საჭიროების შემთხვევაში გადასცეს სამართალდამცავ ორგანოებს, სათანადო რეაგირებისათვის, კომისიის სხდომაზე მოიწვევს დაინტერესებულ სამინისტროებს, უწყებებს და ორგანიზაციების წარმომადგენლებს. მოითხოვს საქართველოს ტერიტორიაზე მოქმედი იურიდიული და ფიზიკური პირისაგან საჭირო ინფორმაციას, წერილობით ან სიტყვიერი ახსნა-განმარტებით კომისიის კომპეტენციაში შემავალ საკითხებზე, შეამოწმოს მათი სიზუსტე.

კომისიას ჰყავს თავმჯდომარე და მოადგილეები. თავმჯდომარე ხელს აწერს კომისიის გადაწყვეტილებებს. კომისიის არსებობის შეწყვეტის თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს პრეზიდენტი.

1.2 საქართველოს გარემოს დაცვის და ბუნებრივი
რესურსების სამინისტროს მიწის მართვის
სამსახური

მიწის რესურსების მართვისა და მიზნობრივი გამოყენების სფეროში თავისი კომპეტენციის ფარგლებში სამსახურის ფუნქციებია:

- მიწის რესურსების მართვისა და მიზნობრივი გამოყენების სახელმწიფო პოლიტიკის განხორციელებაში მონაწილეობა.
- სარეკრაციო ტერიტორიების, ქალაქ თბილისის და ბათუმის საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებისათვის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის პროცედურების განხორციელება და შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტების პროექტების მომზადება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
- სახელმწიფო ტყის ფონდის მიწებიდან ფართობების ამორიცხვისა და სახელმწიფო ტყის ფონდში ჩარიცხვის პროცედურების განხორციელება და შესაბამისი ადმინისტრაციული აქტების მომზადება.
- სახელმწიფო ტყის ფონდისა და დაცული ტერიტორიების მიწების სპეციალური ტყითსარგებლობით გაცემასთან დაკავშირებული პროცედურების უზრუნველყოფა და შესაბამისი სამართლებრივი აქტების პროექტების მომზადება.
- საქართველოს მიწის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო კომისიის სხდომებისათვის მასალების მომზადება, განსახილველად წარდგენა და კომისიის მუშაობის ორგანიზება.
- მიწის რესურსების მართვის სახელმწიფო პოლიტიკის ძირითადი მიმართულებების შემუშავებაში და განხორციელებაში მონაწილეობის მიღება.
- მიწის რესურსების მართვის სფეროში სახელმწიფო მიზნობრივი პროგრამების შემუშავებისა და მათი შესრულების კოორდინაციაში მონაწილეობა
- მიწის რესურსების მართვის სფეროში საკანონმდებლო და ნორმატიულ-მეთოდური დოკუმენტების პროექტების შემუშავებასა და განხილვაში მონაწილეობა.

- „საქართველოს მთავრობის სტრუქტურის, უფლებამოსილებისა და საქმიანობის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონის 35-ე მუხლის, მე-3 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, კანონმდებლობით დადგენილი წესით მიწის ნაკვეთების გამოყოფაში, საზღვრების დადგენასა და გამიჯვნაში მონაწილეობის მიღება.
- ნიადაგის ნაყოფიერების აღდგენის ღონისძიებაში მონაწილეობა, მიწათმოწყობის, მიწის მიზნობრივი გამოყენების, მიწის ათვისებისა და დაცვის და ნიადაგის ნაყოფიერების გაზრდის ღონისძიებების შემუშავებასა და განხორციელებაში მონაწილეობის მიღება.
- მიწის მიზნობრივი გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო კონტროლის უზრუნველყოფაში მონაწილეობის მიღება, სამინისტროს სახელმწიფო საქვეუწყებო დაწესებულებასთან, გარემოს დაცვის ინსპექციასთან და ტერიტორიულ ორგანოებთან ერთად დადგენილი წესით და პირობებით.
- მიწათსარგებლობის სფეროსთან დაკავშირებული პროგრამებისა და პროექტების განხილვისა და ექსპერტიზაში მონაწილეობის მიღება.
- საშიში ნივთიერებებით და ნარჩენებით დაბინძურებული მიწებისა და ნიადაგების ინვეტარიზაციის განხორციელებაში მონაწილეობა.
- დაბინძურებული, დეგრადირებული, ეროზირებული სარეკულტივაციო მიწების აღდგენის ღონისძიებების შემუშავებაში და მის განხორციელებაში მონაწილეობის მიღება.
- „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით განსაზღვრული ადგილობრივი თვითმმართველობის კომისიების მუშაობაში მონაწილეობა.
- მიწათსარგებლობასთან დაკავშირებით სამინისტროში შემოსული კორესპოდენციის განხილვა და საჭიროებიდან

გამომდინარე სათანადო პასუხების ანდა დასკვნების მომზადება.

- დაკისრებული ფუნქციების და ამოცანების შესრულებისას სამსახური თავისი კომპეტენციის ფარგლებში უფლებამოსილია:

ა) კანონმდებლობით დადგენილი წესით და სამინისტროს მეშვეობით მოითხოვოს სახელმწიფო დაწესებულებისა და სხვა პირებისაგან საქმიანობისათვის საჭირო ინფორმაცია.

ბ) მოამზადოს წინადადებები მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად მიწის მიზნობრივი გამოყენებისა და დაცვის კუთხით არამართლზომიერი გადაწყვეტილებების გაუქმების თაობაზე.

საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს მიწის მართვის სამსახურს ხელმძღვანელობს და წარმართავს საქმიანობას სამსახურის უფროსი, რომელიც ზედამხედველობს სამსახურის საჯარო მოსამსახურეების მიერ სამსახურებრივი მოვალეობის ჯეროვან შესრულებას, ახორციელებს მათ მიერ სამინისტროს შინაგანაწესის შესრულების კონტროლს.

თავისი კომპეტენციის ფარგლებში, ხელს აწერს სამსახურში მომზადებულ დოკუმენტებს.

წელიწადში ერთხელ მინისტრს (ან კურატორ მინისტრის მოადგილეს) წარუდგენს ანგარიშს სამსახურის მიერ გაწეული საქმიანობის შესახებ.

უზრუნველყოფს დებულებით სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციების შესრულების ორგანიზებას, რისთვისაც წარუდგენს მინისტრს წინადადებებს ცალკეული საკითხების მოწესრიგებისა და გადაწყვეტის თვალსაზრისით.

წარუდგენს სამინისტროს ხელმძღვანელობას წინადადებებს სამსახურის შიდა სტრუქტურის, შტატების, მუშაობის ორგანიზაციის, სამსახურის საჯარო მომსახურეებისათვის წახალისების ან მათთვის დისციპლინარული პასუხისმგებლობის დაკისრების შესახებ.

შუამდგომლობს იმ სახსრების, მოწყობილობებისა და ინვენტარის გამოყოფაზე, რაც აუცილებელია სამსახურის წინაშე მდგარი ფუნქციებისა და ამოცანების შესასრულებლად.

სამსახურის სახელით ამზადებს დასკვნებს.

შუამდგომლობს სამსახურის მომსახურეთა კვალიფიკაციის ამაღლებისა და გადამზადების თაობაზე.

ახორციელებს სამსახურის დებულებით, მინისტრის სამართლებრივი აქტებითა და კანონმდებლობით განსაზღვრულ ფუნქციებსა და დავალებებს.

სამსახურის უფროსის არყოფნის შემთხვევაში მის მოვალეობას ასრულებს სამსახურის მთავარი სპეციალისტი.

1.3 საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს საჯარო რემესტრის მროვნული სააგენტო

სახელმწიფო რეესტრის შესახებ საქართველოს 2004 წლის 1 ივნისის კანონის საფუძველზე, ჩამოყალიბდა საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემაჯავლი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო. სააგენტოს შექმნამ, პრაქტიკულად, საფუძველი დაუდო ქვეყანაში ახლებური სარეგისტრაციო სისტემის ჩამოყალიბებას.

ურაზა – „ქონების რეგისტრაცია“ ყველასათვის ღრში გაწევილ, უამრავ ბიუროკრატიულ პროცესთან და პროცედურასთან ასოცირდებოდა.

ქვეყანაში უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების აუცილებლობიდან გამომდინარე, საჭირო გახდა მომხმარებელზე ორიენტირებული, გამჭვირვალე, უსაფრთხო და ერთიანი სარეგისტრაციო სისტემის შექმნა. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ ძალისხმევა სარეგისტრაციო პროცედურების გამარტივებისა და თანამედროვე საინფორმაციო ტექნოლოგიების პრაქტიკული გამოყენებისაკენ მიმართა.

სააგენტოში განხორციელებული რეფორმა ძირითადად ოთხი მიმართულებით განვითარდა: ინსტიტუციური, საკანონმდებლო, ადმინისტრაციული და ტექნოლოგიური. შედეგად კი,

მომხმარებელმა მიიღო სწრაფი, მარტივად ხელმისაწვდომი და მოსახერხებელი მომსახურება.

სარეგისტრაციო მომსახურებას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ნ8 ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის მეშვეობით ახორციელებს.

ყოველდღიურად სარეგისტრაციო სამსახურებს 2000-მდე დაინტერესებული პირი მიმართავს. მათ შესაბამისად მომზადებული მაღალკვალიფიციური კადრებით დაკომპლექტებული გუნდი ემსახურება.

ინსტიტუციური რეფორმის შედეგად, სააგენტოს მართვის სისტემა ცენტრალიზებული და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებისაგან დამოუკიდებელი გახდა; გაუქმდა ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროები და არსებულ მონაცემთა არქივი გადაეცა სააგენტოს; ყადაღის რეესტრის წარმოება, საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის ნაცვლად, სააგენტოს დაევალა, რამაც შესაძლებელი გახდა მოქალაქეთა „ერთი ფანჯრის“ პრინციპით მომსახურება; მკვეთრად გაიმიჯნა მიწის მართვის და მიწის ადმინისტრირების ფუნქციები; საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თვითდაფინანსებად ორგანიზაციად იქცა.

საკანონმდებლო რეფორმა მიმართული იყო ისეთი საკითხების მოწესრიგებისკენ, როგორცაა უძრავ ნივთებზე უფლებების რეგისტრაციის პროცესის გამარტივება, სარეგისტრაციო ვადების შემცირება და მომსახურებისთვის ოპტიმალური საფასურის დაწესება. საკანონმდებლო რეფორმის ფარგლებში განხორციელებულმა ცვლილებებმა შესაძლებელი გახდა ელექტრონული მომსახურების ახალი სახეების დანერგვა.

ადმინისტრაციული რეფორმის შედეგად გაიმიჯნა მმართველობითი და ოპერაციული ფუნქციები; განხორციელდა კადრების ოპტიმიზაცია; მოქალაქეთათვის მაქსიმალურად გამჭვირვალე და კომფორტული სარეგისტრაციო მომსახურების უზრუნველყოფის მიზნით, განხორციელდა სარეგისტრაციო სამსახურების რეკონსტრუქცია: წინა (front) და შიდა (back) ოფისები გაიმიჯნა როგორც ფიზიკურად, ისე – ფუნქციურად; ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურები აღიჭურვა კომპიუტერული ტექნიკით, ინტერნეტით და საოფისე ინვენტარით.

მომხმარებლისთვის, ტექნოლოგიური რეფორმის ფარგლებში, მომსახურების ეფექტური სახეების შეთავაზება, პირველ რიგში, რეესტრის შიდა (სარეგისტრაციო სისტემის) საქმიანობის ოპტიმიზაციით დაიწყო: გაუმჯობესდა მართვის სისტემა და შიდა პროცედურები, დაინერგა თანამედროვე საინფორმაციო ტექნოლოგიები და მოხდა არსებული მონაცემთა ბაზების პრაქტიკული გამოყენება.

უძრავი ქონების ბაზრის განვითარება და შესაბამისად, რეგისტრაციის მსურველთა რაოდენობის მნიშვნელოვნად გაზრდა, იწვევდა რიგებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სარეგისტრაციო სამსახურებში, განსაკუთრებით იმ ქალაქებსა და რაიონებში, რომლებიც ეკონომიკური აქტივობით გამოირჩეოდნენ. რიგები აფერხებდა როგორც სარეგისტრაციო სამსახურის მუშაობას, ასევე, პრობლემებს უქმნიდა მომხმარებელს, რომელსაც დიდი დრო სჭირდებოდა სასურველი მომსახურების მისაღებად. აუცილებელი გახდა სარეგისტრაციო პროცედურების გამარტივება და „ერთი ფანჯრის“ პრინციპის დაინერგვა.

ქვეყნის ეკონომიკურ განვითარებასთან ერთად, მნიშვნელოვნად გაიზარდა საზოგადოების მხრიდან მოთხოვნა საჯარო რეესტრში დაცული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობაზე.

სწორედ ამ მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში შეიქმნა სხვა და სხვა სახის პროგრამული უზრუნველყოფა და ელექტრონული მონაცემთა ბაზა, რომელიც უძრავი ქონების ბაზარზე მოქმედი სუბიექტებისა და მოქალაქეებისთვის ინტერნეტის მეშვეობით გახდა ხელმისაწვდომი.

ახალი პროგრამები მომსახურების გასაუმჯობესებლად მომხმარებელთათვის მომსახურების გამარტივებისა და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის მიზნით, სააგენტოში შემუშავდა და დაინერგა შემდეგი პროგრამები:

- სარეგისტრაციო განცხადებებისა და უფლებების რეგისტრაციის ელექტრონული წიგნი
- ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრი
- ტექბიუროს არქივის პროგრამული უზრუნველყოფა
- ელექტრონული საკადასტრო რუკა

სარეგისტრაციო განცხადებებისა და უფლებების რეგისტრაციის ელექტრონული წიგნი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში განხორციელებული ტექნოლოგიური რეფორმის ერთ-ერთი თვალსაჩინო მაგალითია. სარეგისტრაციო განცხადებებისა და უფლებების რეგისტრაციის ელექტრონული წიგნი, რომელიც თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში 2006 წლის სექტემბრიდან ამოქმედდა, აღწევს, აღნიშნული პროგრამით უკვე მუშაობს სააგენტოს თითქმის ყველა სარეგისტრაციო სამსახურში.

ელექტრონულ წიგნში განთავსებულია ინფორმაცია საჯარო რეესტრში შემოსული სარეგისტრაციო განცხადებების შესახებ. ნებისმიერ პირს შეუძლია მოიძიოს მისთვის საინტერესო განცხადება და გაეცნოს მის შინაარსს, განხილვის ეტაპს, განცხადებასთან დაკავშირებით, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებებს და შედეგს, ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმას.

განცხადების მოძიება შესაძლებელია სხვა და სხვა პარამეტრის მიხედვით, მაგალითად, განცხადების რეგისტრაციის ნომრის, თარიღის, პიროვნების ან ორგანიზაციის, უძრავი ქონების მისამართის ან საკადასტრო კოდის მითითებით. პროგრამა იძლევა ინფორმაციას, თუ რა სტადიაშია სარეგისტრაციო სამსახურში განცხადების განხილვა.

უძრავი ქონების რეგისტრაციის დასრულების და ამონაწერის მზადყოფნის შესახებ მომხმარებელს სარეგისტრაციო განცხადებაში მითითებულ მობილური ტელეფონის ნომერზე მოკლე ტექსტური შეტყობინება ეგზავნება.

განცხადებებისა და უფლებების რეგისტრაციის ელექტრონული წიგნი, ასევე, ხელს უწყობს სააგენტოში განხორციელებულ ტრანზაქციებზე ზუსტი სტატისტიკური სურათის შექმნას.

სარეგისტრაციო განცხადებებისა და უფლებების ელექტრონული წიგნის მეშვეობით მოქალაქეს სახლიდან გაუსვლელად შეუძლია ამონაწერის და საკადასტრო გეგმის განახლება.

ამისათვის მან უნდა შეაქოს ელექტრონული განცხადების ფორმა, საბანკო პლასტიკური ბარათით ელექტრონულად

გადაიხადოს საჯარო რეესტრის მომსახურებისათვის დადგენილი საფასური და გადააგზავნოს ის საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბაზაში.

სარეგისტრაციო სამსახური განსაზღვრულ ვადაში მოამზადებს შესაბამის დოკუმენტს და მოქალაქე ელექტრონულადვე მიიღებს განახლებულ ამონაწერს ან საკადასტრო გეგმას. მნიშვნელოვანია, რომ ელექტრონულ ამონაწერს და მის ამონაბეჭდს, რომელსაც არ აქვს რეგისტრატორის ხელმოწერა და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ბეჭედი, აქვს იურიდიული ძალა და ამ სახით გამოიყენება ნებისმიერი ადმინისტრაციული და კერძო უწყების მიერ. ელექტრონულად, ასევე, შესაძლებელია რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორების მოთხოვნა.

რეგისტრაციის პროგრამული უზრუნველყოფის დანერგვის საფუძველზე, ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურები მთლიანად გადავიდნენ ელექტრონულ საქმის წარმოებაზე, რამაც მნიშვნელოვნად დააჩქარა და გაამარტივა მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო პროცედურები.

რეგიონებში ვებპროგრამის ამოქმედების შემდეგ მოქალაქეებს საშუალება მიეცათ სააგენტოს ერთიან კომპიუტერულ ქსელში ჩართულ ქალაქებსა და რაიონებში ჩაუსვლელად, ელექტრონულად მიიღონ რეგისტრირებულ უძრავ ქონებაზე ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა. მაგალითად: მოქალაქეს ესაჭიროება საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა იმ უძრავი ქონების შესახებ, რომელიც მდებარეობს ბათუმში. ის კი ამ დროისათვის იმყოფება თბილისში. მოქალაქე ელექტრონულად ავსებს განაცხადის ფორმას ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის მოთხოვნის თაობაზე და ინტერნეტით აგზავნის საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბაზაში. სარეგისტრაციო სამსახური ერთ სამუშაო დღეში ამზადებს შესაბამის დოკუმენტს და მოქალაქე ასევე ელექტრონულად იღებს შედეგს – ამონაწერს საჯარო რეესტრიდან და საკადასტრო გეგმას.

პროგრამულმა უზრუნველყოფამ მნიშვნელოვნად გაამარტივა ყადაღისა და საგადასახადო გირავენობის/იპოთეკის შესახებ

ინფორმაციის მოძიებისა და გაცემის პროცესი. ნებისმიერ დაინტერესებულ პირს შეუძლია ყადაღის შესახებ ცნობის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის შესახებ ინფორმაციის მიღება ინტერნეტის მეშვეობით. ამისათვის საჭიროა განცხადების ელექტრონული ფორმის შევსება და საბანკო პლასტიკური ბარათის მეშვეობით მომსახურების საფასურის გადახდა.

მოქალაქეებს ასევე შესაძლებლობა აქვთ გაეცნონ თუ რომელ უძრავ ქონებას ადევს ყადაღა ან დატვირთულია საგადასახადო გირავნობით. პროგრამის ამოქმედებამდე, ბევრი დაწესებულება (ბანკები, ნოტარიუსები, უძრავი ქონების სააგენტოები) ხშირად აწყდებოდა ყადაღის შესახებ გაცემული ცნობების გაყალბების შემთხვევებს. ახალი პროგრამის საშუალებით, ნებისმიერ მომხმარებელს შეუძლია, გადაამოწმოს მოქალაქის მიერ წარმოდგენილი ცნობა და ინტერნეტით, საკუთარ კომპიუტერში შეადაროს დედანი ასლს. ამავე დროს, საკმაოდ ბევრი მომხმარებლისთვის აუცილებელია, ჰქონდეს ყადაღის შესახებ უახლესი ინფორმაცია, რათა საკუთარი საქმიანობა სწრაფად და ეფექტურად წარმართოს.

ტექნიკურს არქივის პროგრამული უზრუნველყოფა 2004 წლიდან ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივი საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს გადაეცა და სარეგისტრაციო სამსახურებში განთავსდა. თანამშრომლები განცხადებებს აღრიცხავდნენ სხვა და სხვა რეგისტრაციის ჟურნალებში. მათი შევსება ხელით ხდებოდა. აღრიცხვის რთული მექანიზმის შედეგად, თითოეული განცხადება მოითხოვდა გარკვეულ დროს, რაც მომსახურების ხარისხზე უარყოფითად აისახებოდა და მოქალაქეთა რიგებს ქმნიდა.

უძრავი ქონების დასარეგისტრირებლად ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან მიღებული ცნობა-დახასიათება ერთ ერთ აუცილებელ დოკუმენტს წარმოადგენს.

მოქალაქეებისათვის ამ დოკუმენტის მიღების პროცედურის მაქსიმალურად გასამარტივებლად, სააგენტომ კიდევ ერთი ახალი პროგრამული უზრუნველყოფა შექმნა: ინფორმაციის მიღება ინტერნეტის მეშვეობით გახდა შესაძლებელი.

სააგენტოს ვებგვერდზე, მოქალაქეებს შეუძლიათ საჯარო რეესტრში მისვლის გარეშე მოიძიონ ინფორმაცია ტექნიკური ბიუროს აღრიცხვის არქივში შემოსული განცხადებების შესახებ, კერძოდ: განცხადების შინაარსი, მისი განხილვის ეტაპი, განცხადების განხილვასთან დაკავშირებით მიღებული გადაწყვეტილებები და განხილვის შედეგად მომზადებული დოკუმენტები: ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა, ინფორმაცია უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ და ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტის ასლი.

ელექტრონული საკადასტრო რუკა უძრავი ქონების აღწერისა და აღრიცხვის ერთ-ერთი ყველაზე ეფექტური მეთოდი მიწის კადასტრის სახელითაა ცნობილი, რომელიც XIX საუკუნიდან გამოიყენება. თანამედროვე გეოინფორმაციული ტექნოლოგიების და კომუნიკაციის მიღწევებმა მიწის კადასტრი ხარისხობრივად სხვა საფეხურზე აიყვანა.

კადასტრის შექმნის თანამედროვე მეთოდიკა ითვალისწინებს დედამიწის ზედაპირზე მდებარე ობიექტების (მიწის ნაკვეთი, შენობა) აზომვას და მათი გეოგრაფიული კოორდინატების დაფიქსირებას ელექტრონული მოწყობილობების საშუალებებით. ეს, თავის მხრივ, უზრუნველყოფს ობიექტების მდებარეობისა და ფართობის ციფრული სახით ასახვას.

სწორედ ასეთი თანამედროვე მიდგომები იყო გამოყენებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს საკადასტრო სისტემის შექმნის პროცესში. მომხმარებელთათვის საკადასტრო მონაცემების ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფის მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ საკუთარ ვებ-გვერდზე თბილისის საკადასტრო რუკა განათავსა. ამით ნებისმიერ მოქალაქეს შესაძლებლობა მიეცა, ინტერნეტის მეშვეობით დაათვალიეროს ქ. თბილისის ტერიტორიაზე მდებარე, მისთვის საინტერესო მიწის ნაკვეთები, მოიძიოს დეტალური ინფორმაცია ნაკვეთების საზღვრების, მათზე დამაგრებული შენობა-ნაგებობების შესახებ. საკადასტრო მონაცემები ახლდება რეალურ დროში. შესაბამისად, როდესაც ახალი მონაცემები ემატება საკადასტრო მონაცემთა ბაზას, დაუყოვნებლივ ხდება საზოგადოებისთვის ხელმისაწვდომი.

გარდა ამისა, შესაბამისი საფასურის გადახდის შემდეგ, შესაძლებელია ვებგვერდიდან საკადასტრო რუკისა და გეგმის ელექტრონული ვერსიის მიღება.

ვებგვერდზე, უახლოეს მომავალში, თბილისის გარდა, სხვა ქალაქებისა და რაიონების საკადასტრო რუკებიც განთავსდება. სააგენტოს შიდა ელექტრონული პროგრამები ეფექტური ელექტრონული მმართველობის დანერგვა მოითხოვს ორგანიზაციული პროცესების ახლებურად გააზრებას. მოქალაქეთათვის ახალი, გაუმჯობესებული მომსახურების შეთავაზება შეუძლებელია, თუ შიდა სამსახურეობრივი საქმიანობა არ არის გამართული და მოდერნიზებული. ამ მიზნით, საჯარო რეესტრის ეროვნულმა სააგენტომ სხვადასხვა პროგრამული უზრუნველყოფა დანერგა და ერთიანი შიდა ქსელის (intranet) ჩამოყალიბებასა და გაფართოებაზე აქტიურად მუშაობს.

სააგენტოში კანცელარიის პროგრამული უზრუნველყოფა დაინერგა. მისი მეშვეობით ოპერატიულად ხდება დოკუმენტების აღრიცხვა, ხელმძღვანელობისთვის გადაცემა, რეზოლუციის შესაბამის სტრუქტურულ ქვედანაყოფებში დაგზავნა, ინფორმაციის შენახვა, მოძიება, ა.შ.

აღნიშნული პროგრამის საფუძველზე შეიქმნა დოკუმენტთა ერთიანი ბაზა, დაინერგა საჭირო პროცედურები და ეფექტური გახდა, როგორც თავად კანცელარიის, ასევე მთლიანად სააგენტოს მმართველობითი საქმიანობა.

ელექტრონულმა საქმის წარმოებამ გამართივა ყოველთვიურად, დოკუმენტბრუნვის მიხედვით შესრულებული და შეუსრულებელი დავალებების სტატისტიკური მონაცემების აღრიცხვა.

აღნიშნული პროგრამული უზრუნველყოფით მომხმარებლები შეძლებენ სახლიდან და ოფისიდან გაუსვლელად გააგზავნონ წერილები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს კანცელარიაში.

სააგენტოს საინფორმაციო ტექნოლოგიების სამსახურის მიერ, ასევე შემუშავდა და დაინერგა:

- მომხმარებელთა მხარდაჭერის სისტემა (help desk), რომელიც დღეისათვის ერთიან კომპიუტერულ ქსელში

ჩართულ სარეგისტრაციო სამსახურებსა და სააგენტოს ცენტრალურ ოფისში მოქმედებს.

- ინვენტარიზაციის პროგრამული უზრუნველყოფა, რომელშიც აღირიცხება სააგენტოში არსებული ინვენტარი.

საჯარო რეესტრის ავტორიზებული მომხმარებლები ელექტრონული სარეგისტრაციო სისტემის დანერგვამ საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსა და უძრავი ქონების ბაზარზე მოქმედ სუბიექტებს შორის თანამშრომლობის ახალი ფორმა წარმოშვა. სააგენტოსთან მემორანდუმის გაფორმებით, კერძო კომპანიებს საშუალება მიეცათ პოტენციური მომხმარებლებისათვის ახალი სახის მომსახურება შეეთავაზებინათ, რამაც ხელი შეუწყო მათთვის დამატებითი შემოსავლების მიღებას.

ურთიერთთანამშრომლობის მემორანდუმის გაფორმების შემდეგ, კერძო კომპანიები ელექტრონული პროგრამების ავტორიზებული მომხმარებლები ხდებიან. თითოეულ მათგანს ენიჭება საჯარო რეესტრის ერთიან მონაცემთა ბაზაში შესვლის ინდივიდუალური ნებართვა. ბაზაში დაცული ინფორმაციის მოძიების გარდა, შესაძლებლობა აქვთ, კლიენტების სახელით, მათ ნაცვლად სარეგისტრაციოდ წარმოადგინონ საბუთები და მარტივად მიიღონ მოთხოვნილი დოკუმენტაცია.

საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოსთან დღეისათვის ურთიერთ თანამშრომლობის მემორანდუმი გაფორმებული აქვს 300-მდე კერძო კომპანიას: კომერციულ ბანკებს, სადაზღვევო კომპანიებს და სამშენებლო კომპანიებს, ნოტარიუსებს, უძრავი ქონების სააგენტოებს, საბროკერო კომპანიებს, მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებს, ადვოკატებს, იურიდიულ და საამზომველო ფირმებს.

დაინტერესებული კომპანიების რიცხვი დღითიდღე იზრდება, რაც კიდევ ერთხელ ადასტურებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ განხორციელებული რეფორმების სანდობასა და ეფექტურობას.

„სახალხო ბანკისა“ და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თანამშრომლობა 2006 წელს დაიწყო. მანამდე... თბილისის ნებისმიერ მოქალაქეს უძრავ ქონებასთან

დაკავშირებული საბუთების მიღება მხოლოდ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს თბილისის ერთადერთ სარეგისტრაციო სამსახურში შეეძლო. უძრავი ქონების ბაზრის განვითარებას სარეგისტრაციო სამსახურში რიგების ზრდაც მოჰყვა. ეს მომსახურების დროსა და ხარისხზე უარყოფითად მოქმედებდა.

„სახალხო ფოსტა“ კი, კურიერის საშუალებით, უზრუნველყოფდა საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის სახლში მიწოდებას, მომსახურებისათვის დამატებითი საფასურის გადახდის გარეშე. ბანკის მიერ შერჩეულმა თანამშრომლებმა საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოში იურიდიულ და პროგრამულ საკითხებთან დაკავშირებული ტრენინგები გაიარეს. პილოტი პროექტის განხორციელება, პირველ ეტაპზე თბილისის ისანი-სამგორის რაიონში დაიწყო. პროექტის ამოქმედებით ისანი-სამგორის რაიონში მცხოვრებ მოქალაქეებს და იურიდიულ პირებს, რომელთაც საკუთარი ქონების რეგისტრაცია, საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის განახლება ან მათ უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული სხვა საკითხების მოგვარება სურდათ, აღარ სჭირდებოდათ თბილისის სარეგისტრაციო სამსახურში მისვლა. მათ ამ მომსახურებას „სახალხო ბანკის“ ისანი-სამგორის ფილიალის თანამშრომლები უწევდნენ. მომსახურება თანდათან „სახალხო ბანკის“ დედაქალაქის ყველა ფილიალსა და სერვის-ცენტრში ამოქმედდა და 2007 წლის აპრილში მთელი თბილისი მოიცვა. პროექტის მეორე ეტაპზე, „სახალხო ბანკის“ თანამშრომლები, გარდა იმისა, რომ მოქალაქეებისგან იღებდნენ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციას და გაცემდნენ მომზადებულ ან განახლებულ ამონაწერებს, ახდენდნენ მოქალაქეთა იდენტიფიცირების საფუძველზე ნასყიდობის, ჩუქების, გაერთიანების, იპოთეკის და ნოტარიალურად დაუმოწმებელი სხვა მარტივი ხელშეკრულებების დადასტურებას.

დღეისათვის უკვე საჯარო რეესტრის მომხმარებელთა 30-40% „სახალხო ბანკის“ მიერ გაწეული სარეგისტრაციო მომსახურებით სარგებლობს.

13.1 საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულება

ზოგადი დებულებები

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი დ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო) არის საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელიც შექმნილია „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე.

სააგენტოს სრული დასახელებაა: „საჯარო სამართლის იურიდიული პირი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო“. სააგენტო უფლებამოსილია გამოიყენოს სააგენტოს შემოკლებული დასახელება: „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო“. ან „საჯარო რეესტრი“. სააგენტოს, მისი სტრუქტურული ქვედანაყოფისა და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების ბუკეტებზე, ბლანკებზე და ოფიციალურ დოკუმენტებზე გამოყენებული სააგენტოს დასახელება დასაწყისში უნდა მოიცავდეს მითითებას „საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო“.

სააგენტო თავის საქმიანობაში ხელმძღვანელობს საქართველოს კონსტიტუციით, საერთაშორისო ხელშეკრულებებითა და შეთანხმებებით, მოქმედი კანონმდებლობით და წინამდებარე დებულებით.

სააგენტო ანგარიშვალდებულია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს წინაშე.

სააგენტო საკუთარი სახელით იძენს უფლებებსა და მოვალეობებს, დებს გარიგებებს, საკუთარი სახელით გამოდის სასამართლოში მოსარჩელედ და მოპასუხედ და მესამე პირებთან ურთიერთობაში.

სააგენტოს აქვს დამოუკიდებელი ბალანსი, ანგარიშები (მათ შორის სავალუტო) სხვადასხვა საბანკო დაწესებულებებში, სიმბოლიკა, მრგვალი ბეჭედი საქართველოს სახელმწიფო გერბის ფრაგმენტის გამოსახულებით და სააგენტოს დასახელებით, სხვა ბეჭდები, შტამპები და საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სხვა რეკვიზიტები.

სააგენტო უფლებამოსილია ნებისმიერი დოკუმენტი მიიღოს, გამოსცეს ან გასცეს მექანიკური ან/და მართვის ავტომატური საშუალებებით.

სააგენტოს იურიდიული მისამართია: ქ. თბილისი, წმინდა ნიკოლოზის/ნ. ჩხეიძის 2.

სააგენტოს მიზანი და ფუნქციები

1. სააგენტოს მიზანია ერთიანი საჯარო რეესტრის ფორმირება და მისი ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა.
2. სააგენტოს ფუნქციებია:
 - ა) საჯარო რეესტრის წარმოება;
 - ბ) საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა;
 - გ) საჯარო რეესტრის სისტემის გამართული ფუნქციონირების უზრუნველყოფა;
 - დ) საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის მეთოდური ხელმძღვანელობა და შესაბამისი მითითებების შემუშავება;
 - ე) საჯარო რეესტრის სფეროში მოქმედი კანონმდებლობის სრულყოფაში მონაწილეობის მიღება და შესაბამისი ნორმატიული აქტების პროექტების მომზადება;
 - ვ) სხვა უფლებამოსილებათა განხორციელება, რომლებიც დადგენილია საქართველოს კანონმდებლობით.

სააგენტოს თავმჯდომარე

სააგენტოს ხელმძღვანელობს სააგენტოს თავმჯდომარე, რომელსაც თანამდებობაზე ნიშნავს და თანამდებობიდან ათავისუფლებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრი.

სააგენტოს თავმჯდომარე:

- ა) წარმოადგენს სააგენტოს და ერთპიროვნულად წარმართავს მის საქმიანობას;
- ბ) პასუხისმგებელია საქართველოს კონსტიტუციისა და სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტების შესრულებაზე იმ სფეროში, რომელიც სააგენტოს საქმიანობას ეხება;
- გ) სააგენტოს სახელით დებს გარიგებებს და გასცემს მინდობილობებს;

დ) თავისი კომპეტენციის ფარგლებში გამოსცემს ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს (ბრძანებებს);

ე) ამტკიცებს სააგენტოს შინაგანაწესს, სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისა და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების დებულებებს;

ვ) უზრუნველყოფს სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისა და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების საქმიანობის კონტროლს და მეთოდურ ხელმძღვანელობას;

ზ) უფლებამოსილია მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული ცალკეული უფლება-მოვალეობების განხორციელება (სააგენტოს დოკუმენტაციის ხელმოწერით დამოწმების, სააგენტოს წარმომადგენლობის, სააგენტოს თანამშრომლის მივლინებაში ან/და შვებულებაში გაშვების და სხვა) მიანდოს სააგენტოს ცალკეულ თანამშრომლებს;

თ) უფლებამოსილია სააგენტოს თანამშრომლების მიმართ გამოიყენოს წახლისებისა და დისციპლინური პასუხისმგებლობის ზომები;

ი) ამტკიცებს სააგენტოს საშტატო განრიგს;

კ) საშტატო განრიგის შესაბამისად თანამდებობებზე ნიშნავს და ათავისუფლებს სააგენტოს თანამშრომლებს და განსაზღვრავს მათი თანამდებობრივი სარგოს ოდენობას;

ლ) უფლებამოსილია კონკრეტული სამუშაოს შესასრულებლად, შრომითი ხელშეკრულების საფუძველზე აიყვანოს და გაათავისუფლოს სააგენტოს საშტატო განრიგით გაუთვალისწინებელი თანამშრომლები;

მ) უფლებამოსილია სამსახურებრივი მივლინებისათვის, კანონმდებლობით დადგენილი სადღეღამისო ხარჯების ნორმის ფარგლებს გარეთ, არასამუშაო საათებში, ღამის ცვლაში, სადღესასწაულო და დასვენების დღეებში მუშაობისათვის და სხვა შემთხვევებში სააგენტოს თანამშრომლებისთვის განსაზღვროს დამატებითი საზღაური (დანამატი);

ნ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით განკარგავს სააგენტოს სახსრებსა და ქონებას;

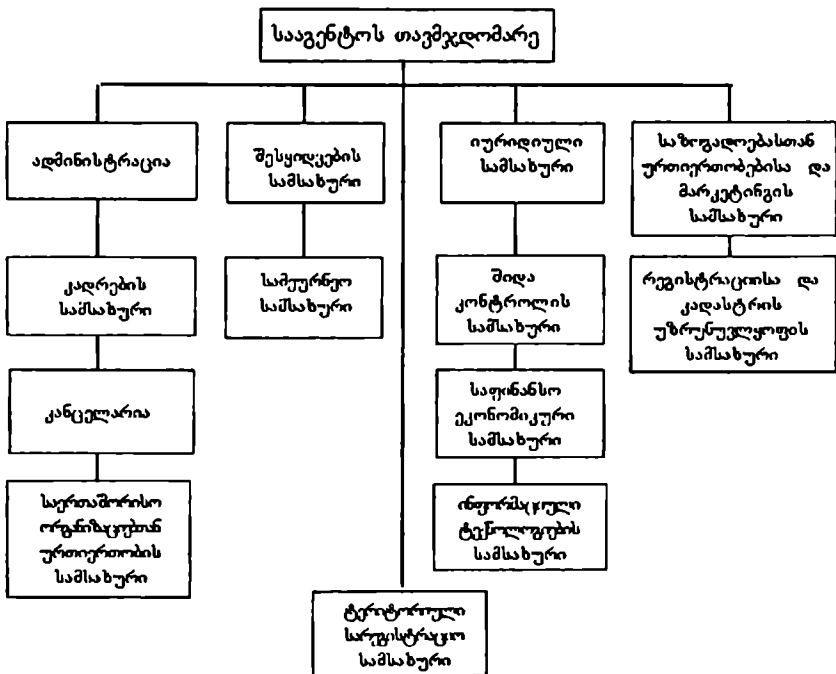
ო) ამტკიცებს სააგენტოს ბიუჯეტს;

პ) სააგენტოს ორგანიზაციულ საკითხებთან დაკავშირებით ქმნის სათათბირო ორგანოებს (კომისიებს და საბჭოებს) და განსაზღვრავს მათ უფლებამოსილებებს;

ჟ) ახორციელებს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა უფლებამოსილებებს.

3. სააგენტოს თავმჯდომარე ვალდებულია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს გენერალური ინსპექციის მიერ სამსახურებრივი შემოწმების შედეგების საფუძველზე წარდგენილი მოთხოვნის შესაბამისად, გამოიყენოს დისციპლინური პასუხისმგებლობის ღონისძიება დისციპლინური გადაცდომის ჩამდენი პირის მიმართ.

4. სააგენტოს თავმჯდომარის შვებულების, მივლინების ან მოვალეობათა შესრულების შეუძლებლობის შემთხვევაში სააგენტოს თავმჯდომარის მოვალეობას ასრულებს სააგენტოს თავმჯდომარის მიერ უფლებამოსილი თანამშრომელი.



სააგენტოს სტრუქტურა

- სააგენტო მასზე დაკისრებული ფუნქციების შესრულებას უზრუნველყოფს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისა და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების მეშვეობით.
- სტრუქტურული ქვედანაყოფისა და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის ფუნქციები განისაზღვრება დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს სააგენტოს თავმჯდომარე.
- ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურს აქვს ბეჭედი და შტამპი. ცალკეულ შემთხვევებში სააგენტოს თავმჯდომარის გადაწყვეტილებით ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურს შეიძლება გააჩნდეს რამდენიმე ბეჭედი და შტამპი;
- სტრუქტურული ქვედანაყოფისა და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსს და მის მოადგილეს თანამდებობაზე ნიშნავს და თანამდებობიდან ათავისუფლებს სააგენტოს თავმჯდომარე.
- სტრუქტურული ქვედანაყოფისა და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის უფროსი უფლებამოსილია მისთვის კანონმდებლობით მინიჭებული ან სააგენტოს თავმჯდომარის მიერ მინდობილი ცალკეული უფლებამოვალეობების განხორციელება მიანდოს თავის მოადგილეს ან/და ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის ცალკეულ თანამშრომელს.

სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებია:

- ა) აღმინისტრაცია;
- ბ) კანცელარია;
- გ) კადრების სამსახური;
- დ) საერთაშორისო ორგანიზაციებთან ურთიერთობის სამსახური;
- ე) საზოგადოებასთან ურთიერთობის სამსახური;
- ვ) მარკეტინგის სამსახური;
- ზ) რეგისტრაციისა და კადასტრის უზრუნველყოფის სამსახური;
- თ) ინფორმაციული ტექნოლოგიების სამსახური;
- ი) იურიდიული სამსახური;
- კ) შიდა კონტროლის სამსახური;

ლ) საფინანსო-ეკონომიკური სამსახური;

მ) შესყიდვების სამსახური;

ნ) სამეურნეო სამსახური.

სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებია:

ა) აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკა:

ა.ა) გაგრის სარეგისტრაციო სამსახური;

ა.ბ) გალის სარეგისტრაციო სამსახური;

ა.გ) გუდაუთის სარეგისტრაციო სამსახური;

ა.დ) გულრიფშის სარეგისტრაციო სამსახური;

ა.ე) ოჩამჩირის სარეგისტრაციო სამსახური;

ა.ვ) სოხუმის სარეგისტრაციო სამსახური;

ბ) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა:

ბ.ა) ბათუმის სარეგისტრაციო სამსახური;

ბ.ბ) ქედის სარეგისტრაციო სამსახური;

ბ.გ) ქობულეთის სარეგისტრაციო სამსახური;

ბ.დ) შუახევის სარეგისტრაციო სამსახური;

ბ.ე) ხელვაჩაურის სარეგისტრაციო სამსახური;

ბ.ვ) ხულოს სარეგისტრაციო სამსახური;

გ) გურიის რეგიონი:

გ.ა) ლანჩხუთის სარეგისტრაციო სამსახური;

გ.ბ) ოზურგეთის სარეგისტრაციო სამსახური;

გ.გ) ჩოხატაურის სარეგისტრაციო სამსახური;

დ) იმერეთის რეგიონი:

დ.ა) ბაღდათის სარეგისტრაციო სამსახური;

დ.ბ) ვანის სარეგისტრაციო სამსახური;

დ.გ) ზესტაფონის სარეგისტრაციო სამსახური;

დ.დ) თერჯოლის სარეგისტრაციო სამსახური;

დ.ე) სამტრედიის სარეგისტრაციო სამსახური;

დ.ვ) საჩხერის სარეგისტრაციო სამსახური;

დ.ზ) ტყიბულის სარეგისტრაციო სამსახური;

დ.თ) ქუთაისის სარეგისტრაციო სამსახური;

დ.ი) წყალტუბოს სარეგისტრაციო სამსახური;

დ.კ) ჭიათურის სარეგისტრაციო სამსახური;

- დ.ლ) ხარაგაულის სარეგისტრაციო სამსახური;
- დ.მ) ზონის სარეგისტრაციო სამსახური;
- ე) კახეთის რეგიონი:
 - ე.ა) ახმეტის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ე.ბ) გურჯაანის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ე.გ) დედოფლისწყაროს სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ე.დ) თელავის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ე.ე) ლაგოდეხის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ე.ვ) საგარეჯოს სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ე.ზ) სიღნაღის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ე.თ) ყვარლის სარეგისტრაციო სამსახური;
- ვ) რაჭა-ლეჩხუმ-ჭკემო სვანეთის რეგიონი:
 - ვ.ა) ამბროლაურის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ვ.ბ) ლენტეხის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ვ.გ) ონის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ვ.დ) ცაგერის სარეგისტრაციო სამსახური;
- ზ) მცხეთა-მთიანეთის რეგიონი:
 - ზ.ა) ახალგორის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ზ.ბ) დუშეთის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ზ.გ) თიანეთის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ზ.დ) მცხეთის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ზ.ე) ყაზბეგის სარეგისტრაციო სამსახური;
- თ) სამეგრელო-ზემო სვანეთის რეგიონი:
 - თ.ა) აბაშის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - თ.ბ) ზუგდიდის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - თ.გ) მარტვილის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - თ.დ) მესტიის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - თ.ე) სენაკის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - თ.ვ) ფოთის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - თ.ზ) ჩხოროწყუს სარეგისტრაციო სამსახური;
 - თ.თ) წალენჯიხის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - თ.ი) ხობის სარეგისტრაციო სამსახური;
- ი) სამცხე-ჯავახეთის რეგიონი:
 - ი.ა) აღიგენის სარეგისტრაციო სამსახური;

- ი.ბ) ახალქალაქის სარეგისტრაციო სამსახური;
- ი.გ) ასპინძის სარეგისტრაციო სამსახური;
- ი.დ) ბორჯომის სარეგისტრაციო სამსახური;
- ი.ე) ახალციხის სარეგისტრაციო სამსახური;
- ი.ვ) ნინოწმინდის სარეგისტრაციო სამსახური
- კ) ქვემო ქართლის რეგიონი:
 - კ.ა) ბოლნისის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - კ.ბ) გარდაბნის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - კ.გ) ღმანისის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - კ.დ) თეთრიწყაროს სარეგისტრაციო სამსახური;
 - კ.ე) მარნეულის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - კ.ვ) რუსთავის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - კ.ზ) წალკის სარეგისტრაციო სამსახური;
- ლ) შიდა ქართლის რეგიონი:
 - ლ.ა) გორის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ლ.ბ) თბილისის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ლ.გ) კასპის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ლ.დ) ქარელის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - ლ.ე) ხაშურის სარეგისტრაციო სამსახური;
- მ) ცხინვალის რეგიონი:
 - მ.ა) ერედვის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - მ.ბ) ქურთის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - მ.გ) ცხინვალის სარეგისტრაციო სამსახური;
 - მ.დ) ჯავის სარეგისტრაციო სამსახური.

სააგენტოს ქონება

1. დასახული მიზნებისა და ფუნქციების განსაზოციელებლად სააგენტოს სახელმწიფოს მიერ კანონმდებლობით დადგენილი წესით გადაეცემა შესაბამისი ქონება, რომელიც აისახება მის ბალანსში.

2. სააგენტოს ბალანსზე არსებული ქონება შედგება ასევე ძირითადი და საბრუნავი საშუალებების, სხვა მატერიალური ფასეულობის, ფინანსური რესურსების და არამატერიალური აქტივებისაგან, რომელთა შეძენა და განკარგვა ხდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

სააგენტოს დაფინანსების წყაროები

1. სააგენტოს დაფინანსების წყაროებია:

- ა) შესაბამისი ბიუჯეტიდან გამოყოფილი მიზნობრივი სახსრები;
- ბ) სახელმწიფო შეკვეთის შესრულებიდან მიღებული შემოსავალი;
- გ) გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასური;
- დ) მიზნობრივი კრედიტები და გრანტები;
- ე) ხელშეკრულების საფუძველზე მომსახურების გაწევით, აგრეთვე მის მიერ შექმნილი პროდუქციის რეალიზაციით მიღებული შემოსავლები;
- ვ) დამხმარე სამეწარმეო საქმიანობიდან მიღებული შემოსავლები;
- ზ) საჩუქრად და შემოწირულობების სახით მიღებული შემოსავალი;
- თ) საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული სხვა შემოსავლები.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული სახსრები და შემოსავლები მთლიანად ხმარდება სააგენტოს მიზნებისა და ფუნქციების განხორციელებას. სააგენტოს სახსრების გამოყენება სხვა მიზნით აკრძალულია.

3. სააგენტო ვალდებულია კანონმდებლობით დადგენილი წესით აწარმოოს საფინანსო-ეკონომიკური საქმიანობის აღრიცხვა-ანგარიშგება, შეადგინოს ბალანსი და წარუდგინოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს.

სააგენტოს სახელმწიფო კონტროლი

1. სააგენტო ექვემდებარება სახელმწიფო კონტროლს, რაც გულისხმობს მის მიერ განხორციელებული საქმიანობის კანონიერების მიზანშეწონილობის, ეფექტიანობისა და საფინანსო-ეკონომიკური საქმიანობის ზედამხედველობას.

2. სააგენტოს სახელმწიფო მკონტროლებელი ორგანოა საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო, რომელსაც უფლება აქვს მოითხოვოს კონტროლის განსახორციელებლად საჭირო მასალებისა და ინფორმაციის წარმოდგენა.

3. საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო უფლებამოსილია შეაჩეროს ან გააუქმოს სააგენტოს არამართლზომიერი გადაწყვეტილება.

4. სააგენტომ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს თანხმობით, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შეიძლება განახორციელოს შემდეგი ქმედებები:

ა) უძრავი ქონების შექმნა, გასხვისება და დატვირთვა;

ბ) სესხის აღება;

გ) თავდებობა;

დ) სხვა გადაწყვეტილებები სააგენტოს ქონებასთან დაკავშირებით, თუ ისინი სცილდება ჩვეულებრივი საქმიანობის ფარგლებს.

5. საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს, როგორც სახელმწიფო კონტროლის განმახორციელებელი ორგანოს მიერ, სააგენტოს საქმიანობასთან დაკავშირებით მიღებული ნებისმიერი გადაწყვეტილება უნდა იყოს დასაბუთებული და შეიძლება გასაჩივრდეს სასამართლოში.

სააგენტოს რეორგანიზაცია ან ლიკვიდაცია

1. სააგენტოს რეორგანიზაციას ან ლიკვიდაციას, კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით ახდენს საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო.

2. სააგენტოს ლიკვიდაციის შედეგად დარჩენილი ქონება გადადის სახელმწიფოს საკუთრებაში.

დასკვნითი დებულებები

სააგენტოს დებულებაში ცვლილებები და დამატებები შედის მინისტრის ბრძანებით.

თავი II. მიწის რესურსების გამოყენების ძირითადი მიმართულებები

მიწის რესურსების გამოყენების ძირითადი მიმართულების განსაზღვრა რთული პრობლემაა, რომელიც უნდა გადაწყდეს მოსახლეობის ინტენსიური ზრდის, მრეწველობის, ტრანსპორტის, ქალაქების და ა.შ. ეს მნიშვნელოვანი საერთო სახელმწიფოებრივი ამოცანაა, რომლის გადაწყვეტაც დაკავშირებულია საწარმოო ძალთა შემდგომი განვითარების ინტერესებთან.

მიწის რესურსების გამოყენების ძირითადი მიმართულების განსაზღვრისას განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება ნაყოფიერი მიწების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენების საკითხის სწორ გადაწყვეტას, მაღალპროდუქტიული სავარგულების შენარჩუნებას, არასასოფლო-სამეურნეო საჭიროებისათვის დაბალი ნაყოფიერი სავარგულების ხარჯზე პროდუქტიული სავარგულების მინიმუმი ოდენობით გამოყოფას, მიწების ნაყოფიერების გაუმჯობესებას და ნიადაგის მწარმოებლოსი ამალღების ღონისძიებების შემუშავებას და სხვა.

მიწის რესურსების გამოყენების ძირითადი მიმართულების განსაზღვრამ უნდა უზრუნველყოს მიწის ფონდების ოპტიმალური გამოყენება, სახალხო მეურნეობის დარგებისა და მიწათმოსარგებლეთა შორის მათ მიზანშეწონილი გადანაწილება, მიწათსარგებლობის არსებული სისტემის სრულყოფა და მიწის სავარგულების გამოყენების გაუმჯობესების პროგნოზები. იგი უნდა იძლეოდეს პროდუქტიული სავარგულების ახალი რეზერვების გამოვლენას, მათი მუდმივი და გეგმაზომიერი საჭიროებისათვის მიწების გამოყოფის რეგულირების კომპლექსურ პროგრამას.

მიწის რესურსების გამოყენების ძირითადი მიმართულების განსაზღვრა ეყრდნობა სამეცნიერო ტექნიკურ პროგრესის, ბუნებრივი რესურსების კომპლექსური გამოყენების, სოფლის მეურნეობისა და მრეწველობის, ტრანსპორტის კავშირგაბმულობის და სახალხო მეურნეობის სხვა დარგების შეთანაწყობილი განვითარების გეგმებს, მოსახლეობის გადაადგილების, შრომითი

რესურსების ეფექტურად გამოყენების, ქალაქებისა და დასახლებული პუნქტების განვითარების პროგნოზებს.

მიწის რესურსების გამოყენების ძირითადი მიმართულების განსაზღვრის მთავარ ამოცანას წარმოადგენს:

1. გამოავლინოს ყველა კატეგორიის მიწებში სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში მოსაქცევი მიწის ფართობი;

2. განსაზღვროს სავარგულების ფართობი, რომლებიც გაუმჯობესების მიზნით საჭიროებენ სხვადასხვა ღონისძიებების გატარებას;

3. განსაზღვროს დამატებითი მოთხოვნილება მიწებზე არასასოფლო-სამეურნეო და შიდასამეურნეო საჭიროებისათვის, სახალხო მეურნეობის დარგების განვითარების პერსპექტიული გეგმის შესაბამისად.

მიწის რესურსების გამოყენების ძირითადი მიმართულებები განსაზღვრის შედეგები გამოყენებული იქნება:

1. სოფლის მეურნეობის განვითარების ინდიკატური გეგმის შემუშავებისას;

2. ახალი მიწების ათვისების, მიწების რეკულტივაციისა და არასასოფლო-სამეურნეო სავარგულების გაუმჯობესებისათვის კულტურ-ტექნიკური სამუშაოების პროექტების შემუშავებისას;

3. მეურნეობრიობის სხვადასხვა ფორმის სამეურნეობათაშორისო და შიდასამეურნეო მიწათმოწყობის პროექტების შემუშავებისას;

4. საცხოვრებელი, სამრეწველო და სამეურნეო ობიექტების, კავშირგაბმულობის და ტრანსპორტის, ქალაქებისა და ქალაქის ტიპის დასახლების განვითარების ტექნიკურ-ეკონომიკური დასაბუთების შემუშავებისას.

მიწის რესურსების გამოყენების მიმართულების განსაზღვრისას აუცილებელია სულ მცირე წინა ათი წლის მონაცემების ანალიზი, რომელიც სხვადასხვა კატეგორიის დანიშნულების მიწების გამოყენების თვალსაზრისით ხდება. ასე მაგალითად, მეურნეობრიობის სხვადასხვა სამართლებრივი ფორმის მეურნეობების მიწის ფონდების ანალიზის შედეგად დგინდება ამ საწარმოების მიწის რესურსების გამოყენებაში მიდმინარე ტენდენციები და ხასიათი.

სავარგულების რაოდენობრივ ანალიზთან ერთად დიდი მნიშვნელობა აქვს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ტრანსფორმაციის შესწავლას, მაგალითად:

სატყეო მეურნეობის მიწების ანალიზის ძირითად მიზანს წარმოადგენს სავარგულების შემადგენლობისა და მათი გამოყენების ღონის შესწავლა და ამ სავარგულების სასოფლო-სამეურნეო ბრუნვაში მოქცევის ან სახელმწიფო და საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის მათი გამოყენების შესაძლებლობის განსაზღვრა.

არასასოფლო-სამეურნეო საწარმოების და ისტორიულ-კულტურული, რეკრეაციული, ბუნების დაცვითი დანიშნულების მიწის ფონდების ანალიზის შედეგად განისაზღვრება მიწის რესურსების რეზერვები, რომლებიც შეიძლება გამოყენებული იქნეს სოფლის მეურნეობაში და სახალხო მეურნეობის სხვა დარგების შემდგომი განვითარებისათვის.

წყლის ფონდის მიწების ანალიზის ძირითად მიზანს წარმოადგენს განისაზღვროს სახალხო მეურნეობის რომელიმე დარგში მათი გამოყენების შესაძლებლობა.

ნიადაგის ხარისხობრივი დახასიათების ანალიზისათვის გამოიყენება ნიადაგის გამოკვლევებისა და ხარისხობრივი ინვენტარიზაციის მასალები.

სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ხარისხობრივი დახასიათება ტარდება იმ მიზნით, რომ დადგენილი იქნეს მათი გაუმჯობესების ღონისძიებები. იგი უნდა ასახავდეს: მიწის ფართობებს, რომლებიც განიცდიან ეროზიულ პროცესებს, დამლაშებულ, ბიცობ და მუავე ნიადაგებს, ქვიან და ჭარბტენიან მიწებს.

მიწის რესურსების რაოდენობრივი და ხარისხობრივი ანალიზის შემდეგ საჭიროა მათი პროგნოზის განსაზღვრა, რისთვისაც აუცილებელია შემდეგი საკითხების გადაწყვეტა:

1) სასოფლო-სამეურნეო წარმოებისათვის ახალი მიწების ათვისების რეზერვების გამოვლენა;

ბუნებრივი პირობებიდან და მიწათსარგებლობის ჩამოყალიბებულ სტრუქტურებიდან გამომდინარე სასოფლო-სამეურნეო წარმოებისათვის ახალი მიწების ათვისების რეზერვებად პირველ

რიგში უნდა მივიჩნიოთ ბუჩქნარის, სოფლის მეურნეობაში გამოუყენებელი მიწების, ცალკეული ტყით დაფარული ფართობის ნაწილი, სარეკულტივაციო და სხვა ფართობები.

2) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისათვის მიწებზე მოთხოვნილების განსაზღვრა, რომელიც მოიცავს:

ა) ქალაქებისა და დასახლებული პუნქტებისათვის მიწებზე მოთხოვნილების განსაზღვრას, კერძოდ, ქალაქებისა და დასახლებული პუნქტებისათვის მოთხოვნილება განისაზღვრება გენერალური სქემების, დაგეგმარებისა და განაშენიანების პროექტების მიხედვით, აგრეთვე ნორმატიული მეთოდით დემოგრაფიული პროგნოზის საფუძველზე.

პერსპექტივაში ქალაქის ერთ მცხოვრებზე მიწათუზრუნველყოფის ხვედრითი ნორმის მიხედვით განისაზღვრება მოთხოვნილება მიწაზე – ქალაქებისა და დასახლებული პუნქტებისათვის.

ბ) სამრეწველო საწარმოების მიწებზე მოთხოვნილების განსაზღვრას, სამრეწველო საწარმოების მოთხოვნილება მიწებზე განსაზღვრა პროექტებისა და სქემების, აგრეთვე მიწათტევადობის კოეფიციენტის მიხედვით.

გ) სარკინიგზო და საავტომობილო ტრანსპორტისათვის მიწაზე მოთხოვნილების განსაზღვრას, სარკინიგზო და საავტომობილო ტრანსპორტისათვის მიწაზე მოთხოვნილება განისაზღვრება ტრანსპორტის განვითარებისა და გადაადგილების პროექტებისა და სქემების, აგრეთვე მიწათტევადობის კოეფიციენტის მიხედვით.

დ) რეკრიაციული საჭიროებისათვის მიწაზე მოთხოვნილების განსაზღვრას საფუძველად უნდა დაედოს კურორტების განვითარებისა და გადაადგილების პროექტები და სქემები. მისი განსაზღვრა შესაძლებელია მიწათტევადობის კოეფიციენტის მიხედვითაც.

კრებსითი ბალანსი დგება სოფლის მეურნეობაში ახალი მიწების ათვისების, არასასოფლო-სამეურნეო საჭიროებისათვის მიწების გამოყოფის, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების მოსალოდნელი ტრანსფორმაციის საპროგნოზო გაანგარიშების საფუძველზე.

მიწის ფონდების განაწილება ცალკეული მიწათმოსარგებლეთა კატეგორიების მიხედვით უნდა მოხდეს მიწების გამოყოფისა და გადაცემის საფუძველზე.

სავარგულების მიხედვით მიწის ფონდების განაწილება გათვალისწინებულია მხოლოდ სასოფლო-სამეურნეო საწარმოებისათვის.

2.1 მიწის რეფორმა და მისი არსი

მიწის რეფორმა - ეს არის სამართლებრივი, ეკონომიკური, ტექნიკური და ორგანიზაციული ღონისძიებების ერთიანობა, რომელიც ძირფესვიანად ცვლის საადგილმამულო ურთიერთობებს. იგი საფუძველს უყრის მეურნეობის სხვადასხვა ფორმების განვითარებას, უზრუნველყოფს მიწების განაწილებასა და გადანაწილებას საკუთრების ფორმებისა და მიწათმოსარგებლეთა კატეგორიებს შორის საბაზრო ურთიერთობებს და უზრუნველყოფს მიწების ეფექტურ გამოყენებას. მიწის რეფორმის მიმდინარეობის და მრავალწობიან ეკონომიკაზე გადასვლის პირობებში რაციონალური მიწათსარგებლობის ორგანიზაციის და მიწების ეფექტურად გამოყენების გზების მოძებნა მეტად აქტუალურ მნიშვნელობას იძენს. ცნობილია, რომ მიწა წარმოადგენს უმნიშვნელოვანეს მატერიალურ პირობას, შრომის გამოყენების ობიექტს და ამოუწურავ სახალხო სიმდიდრეს. სასოფლო სამეურნეო წარმოების პროცესი შეუძლებელია წარიმართოს მიწის გარეშე. მისი მეშვეობით კაცობრიობა ბუნების ძალებს აყენებს თავის სამსახურში და ქმნის მისთვის სასურველ დოვლათს. ამ როლს მიწა ასრულებს იმდენად, რამდენადაც იგი ადამიანის ნებისაგან დამოუკიდებლად მინერალურ სიმდიდრეთა და მცენარეულ საკვებ საშუალებათა მატარებელია, რომელთა გარემცენარეულობა ადამიანის სამსახურში ვერ ჩადგებოდა. ამ გაგებით მიწა სოფლის მეურნეობაში წარმოების ძირითად საშუალებად გვევლინება.

როგორც ცნობილია, სახელმწიფოებრივი დამოუკიდებლობის მოპოვების შემდეგ ქვეყანაში განხორციელებული რეფორმებიდან

მიწის რეფორმა ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი სოციალურ-ეკონომიკური მოვლენა იყო, რადგან მან სათავე დაუდო მიწის კერძო საკუთრებას, მიწის ლეგალური ბაზრის ფორმირებას, მიწის კადასტრის და რეგისტრაციის ერთიანი სისტემის ჩამოყალიბებისა და ფუნქციონირების საქმეს. რეფორმის შედეგად კერძო საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადავიდა 767,3 ათ.ჰა. საეარგული (მ.შ. სახნავი 438,5 ათ. ჰა. და მრავალწლიანი ნარგავები 180 ათ. ჰა.). სოფლისა და ქალაქის ერთ მილიონზე მეტმა მცხოვრებმა მიწა უფასოდ მიიღო საკუთრებაში. იჯარით გაიცა 1 მლნ ჰა-მდე საეარგული, მათ შორის სახნავი და მრავალწლიანი ნარგავები 250 ათას ჰა-მდე.

„მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და სამოქალაქო კოდექსის საფუძველზე ამჟამად ქვეყანაში რეგისტრირებულია 1 მლნ-ზე მეტი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, თანდათან მასობრივი ხდება მიწების ყიდვა-გაყიდვის, ჩუქების, მემკვიდრეობით გადაცემის შეთხვევები, ვითარდება საბანკო იპოთეკის საგნად მიწის გამოყენების პრაქტიკა. ყოველივე აღნიშნული გვიჩვენებს, რომ ქვეყანაში დაიწყო ლეგალური მიწის ბაზრის ჩამოყალიბება, რაც თავის მხრივ მიწის ერთიანი, საკადასტრო სისტემის ჩამოყალიბების პრობლემას უკავშირდება. მიწის რეფორმის ხაზის გატარებული მთელი რიგი ღონისძიებების მიუხედავად, მიწის რესურსების გამოყენებაში კვლავ ბევრი ხარვეზი შეიმჩნევა. ამ თვალსაზრისით, პირველ ყოვლისა, უნდა აღინიშნოს სახელმწიფოს საკუთრებაში დარჩენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების პრივატიზება.

როგორც ცნობილია, საქართველოს პარლამენტის მიერ 2005 წლის მიღებული „სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩენილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის შესახებ“ კანონით, აუცილებელი წესით პრივატიზებას ექვემდებარება იჯარით გაცემული მიწებიც. საეჭვოა, რომ ამან (მიწის გადასახადის ათმაგი მოცულობის პირობებში) ხელი შეუწყო იმ სოციალური უსამართლობის გამოსწორებას, რომელიც თავის დროზე ამ მიწების (განსაკუთრებით მაღალნაყოფიერი

და მრავალწლიანი დარგებით დაკავებული მიწების) იჯარით გაცემის დროს იქნა დაშვებული.

ყურადღება მისაქცევია ის, რომ ასეთი მიწების მფლობელები არ არიან ორიენტირებულნი მსხვილი ფერმერული მეურნეობის შექმნაზე, მათი ძირითადი ინტერესი კუთვნილი ფართობის წვრილ-წვრილ ნაკვეთებად, გლეხებზე ქვეიჯარის წესით გაცემაა. ეჭვს არ იწვევს, რომ ასეთი პრაქტიკა კიდევ უფრო გაამწვავებს მიწების გამოყენების პრობლემას, დაამკვიდრებს მიწისადმი მომხმარებლურ დამოკიდებულებას და დააჩქარებს მისი ნაყოფიერების დაქვეითებას, რაც საბოლოოდ უარყოფითად აისახება არა მარტო აგრარული სექტორის, არამედ მთელი ქვეყნის ეკონომიკაზე.

მეცნიერულ ინტერესს იმსახურებს საკითხი სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ტრანსფორმაციის შესახებ. როგორც მოპოვებული მასალიდან ირკვევა 1999-2003 წლებში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ფართობი გაიზარდა 8,2 ათ.ჰა-ით (3017,6 ათ. ჰა-დან 3025,8 ათ. ჰა-მდე), ამასთან, ზრდა აღინიშნება „ყველა რეგიონში (გარდა გურიისა, სადაც ის, ამ პერიოდში შემცირდა 2,7 ათ. ჰა-ით).

გამოკვლევებით დგინდება ის ტენდენცია, რომ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებიდან, რეგიონთა უმრავლესობაში სახნავი მიწები იზრდება, ხოლო მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული ფართობი მცირდება, აღინიშნება აგრეთვე სათიბ-საძოვრების ფართობების ზრდაც. ეს მიუთითებს იმაზე, რომ ინტენსიური სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ხარჯზე იზრდება დაბალი-ინტენსიური სავარგულები. ეს ფაქტი, აშკარად მიუთითებს სავარგულების არაეფექტურ და არაინტენსიურ გამოყენებაზე. ასე მაგალითად. კახეთში (რომელიც მიწის უზრუნველყოფის დონით გამოირჩევა სხვა რეგიონებს შორის), უკანასკნელ წლებში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის ფართობი 5,6 ათ. ჰა-ით გაიზარდა. მათ შორის სახნავისა 7,2 ათ. ჰა-ით, ხოლო მრავალწლიანი ნარგავებისა კი პირიქით. შემცირდა 5,4 ათ. ჰა-ით. რაც შეეხება სათიბებს და საძოვრებს – ისინი შესაბამისად გაზრდილია 0,6 და 6,2 ათ. ჰა-ით. რეგიონულ ჭრილში შედარებით უკეთესი მდგომარეობაა სამეგრელო-ზემო სვანეთის მხარესა

და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში, სადაც სასოფლო-სამეურნეო სავარგულის საერთო ფართობის ზრდის პირობებში ასევე იზრდება ინტენსიური სავარგულების ფართობი.

ეს ცვლილებები მეტ-ნაკლებად განსხვავებულია რეგიონების მიხედვით კერძოდ: სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ფართობი გაიზარდა აჭარაში (0,8%), იმერეთში (0,3%), შიდა ქართლში (0,1%), კახეთში (0,9%), ქვემო ქართლში (0,6%), სამეგრელო-ზემო სვანეთში (0,2%). შემცირდა გურიაში (3,6%) და სამცხე-ჯავახეთში (0,1%). განსაკუთრებით აღინიშნება სახნავი ფართობის შემცირება რაჭა-ლეჩხუმში (2,2%), მრავალწლიანი ნარგავებისა იმერეთში (2%), რაჭა-ლეჩხუმში (5,6%), შიდა ქართლში (2,3%), მცხეთა-მთიანეთში (1,3%), ქვემო ქართლში (4,4%), სამცხე-ჯავახეთში (6,2%) (ცხრილი 2.1.2).

გამოიკვეთა ის ტენდენცია, რომ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებიდან რეგიონთა უმრავლესობაში იზრდება სახნავი მიწები, ხოლო მრავალწლიანი ნარგავები რამდენადმე მცირდება, აღინიშნება სათიბ-საძოვრების ზრდაც. ეს ფაქტი აშკარად მიუთითებს სავარგულების არაეფექტურ და არაინტენსიურ გამოყენებაზე. ინტენსიური სავარგულების დაბალ-ინტენსიურში გადაყვანა აიხსნება იმით, რომ მიწის მესაკუთრეების უმეტესობა არ, ანდა ვერ ამუშავენს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებს, რის გამოც ის გადადის სათიბ-საძოვრების კატეგორიაში. ვფიქრობთ, რომ საქართველოს კანონმდებლობა უნდა ითვალისწინებდეს გარკვეულ სანქციებს ამ თვალსაზრისით, რამეთუ ეროვნული ეკონომიკის 17-18% პირდაპირ არის დამოკიდებული აგრარულ ბაზარზე.

თუ ანალიზს გავაკეთებთ, უნდა ითქვას, რომ ინტენსიური სავარგულების დაბალინტენსიურ კატეგორიაში გადაყვანა აიხსნება იმით, რომ მიწის მესაკუთრეების უმეტესობა არ ამუშავენს სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებს, რის გამოც ის გადადის სათიბ-საძოვრის კატეგორიაში.

გამოსავალი იმაში მდგომარეობს, რომ ასეთი შემთხვევებისათვის კანონმდებლობა უნდა ითვალისწინებდეს გარკვეულ სანქციებს (მიწის გადასახადის გაღივებას, ნაკვეთის ჩამორთმევას და ა.შ.).

ეს გამოძინარეობს იმ რეალობიდან, რომ ეროვნული ეკონომიკის 17-18% პირდაპირ არის დამოკიდებული აგრარულ სექტორზე.

როცა მიწების გამოყენების დაბალი დონის გამომწვევ ფაქტორებს ვიკვლევთ არ შეიძლება გვერდი ავუაროთ მიწების პარკულაციის საკითხს, რაც ჩვენი ქვეყნის აგრარული სექტორისათვის ერთ-ერთი მნიშვნელოვანია.

როგორც ირკვევა, ფერმერულ მეურნეობათა 39,3% ფლობს ნახევარ ჰექტრამდე მიწის ნაკვეთს (საერთო ჯამში 67,0 ათ. ჰა), 0,5 ჰა-დან 1 ჰა-მდე ნაკვეთებს ფლობს ფერმერთა 29,5% (151 ათ.ჰა), 1 ჰა-დან 5 ჰა-მდე 29,6 % (381 ათ. ჰა), 5 ჰა-დან 50 ჰა-მდე- 14% (119 ათ.ჰა), 50 ჰა-დან 200 ჰა-მდე 0,1 5 (86,0 ათ.ჰა), ხოლო 200 ჰა-დან 500 ჰა-მდე 0,08 % (88,0 ათ.ჰა). მეურნეთა (ფერმერთა) რიცხვი, რომლებიც ფლობენ 500 ჰა-ზე მეტ მიწის ფართობს, ქვეყანაში სულ 92-ს შეადგენს (0,001%-) 56000 საერთო ფართობით.

აქ თუ მოკლე ანალიზს გავაკეთებთ, უნდა ითქვას, რომ 0-5 ჰა-მდე მიწის ფართობზე რაიმე პროგრესული ტექნოლოგიის დანერგვა, მექანიზაციის ან სხვა საშუალებების გამოყენება, შრომის ნაყოფიერების ამაღლების მიზნის, პრაქტიკულად გამორიცხულია. ფერმერულ მეურნეობათა ეს კატეგორია ძირითადად ორიენტირებულია თვითუზრუნველყოფაზე და ამდენად, აქ წარმოების საქონლიანობის დონე ყოველთვის დაბალი იქნება.

თუ განვიხილავთ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების სტრუქტურასა და მისი გამოყენების სურათს საქართველოს რეგიონების (მხარეების) მიხედვით, შეიძლება ჩამოუყალიბდეს შემდეგი ტენდენციები, მოსაზრებები და დასკვნები:

სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების უზრუნველყოფის ყველაზე მაღალი დონით რაჭა-ლეჩხუმისა და ქვემო სვანეთის მხარე გამოირჩევა, სადაც სოფლის მოსახლეობის ერთ სულზე 3,1 ჰა სავარგული მოდის. შედარებით მაღალია ეს მაჩვენებელი მცხეთა-მთიანეთის და სამცხე-ჯავახეთის მხარეებში (შესაბამისად 2,6 და 2,3 ჰა). რაც ძირითადად სთიბ-სადოვრების ხარჯზე მიიღწევა, ამასთან, ამ რეგიონებში შედარებით დაბალია მოსახლეობის სიმჭიდროვე და მაღალია მოსახლეობის მიგრაციის დონე. ირკვევა

ისიც, რომ დამუშავებაში მყოფი მიწების მიხედვით მიწის უზრუნველყოფის ყველაზე მაღალი მაჩვენებელი დაფიქსირებულია არა აღნიშნულ მხარეებში, არამედ კახეთში, სადაც ეს მაჩვენებელი 0,7 ჰა-ს შეადგენს. ეს მაჩვენებელი რამდენადმე მაღალია აგრეთვე შიდა ქართლის მხარეში (0,46 ჰა).

როგორც ცნობილია, მიწის გამოყენების ეკონომიკური შეფასებისათვის არანაკლებ მნიშვნელოვანია სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების სტრუქტურა, კერძოდ, დამუშავებაში მყოფი მიწების ხვედრითი წონის მაჩვენებელი მთლიან სავარგულებში. ამ მახასიათებლით გამოირჩევა გურიის მხარე (64,4%). შედარებით მაღალია ეს მაჩვენებელი აგრეთვე იმერეთის (53,4%) და კახეთის მხარეში (41,9%). იგი ყველაზე დაბალია სამაჩაბლოს (5,2%), რაჭა-ლეჩხუმსა და ქვემო სვანეთში (8,2%), აგრეთვე მცხეთა-მთიანეთის მხარეში (16,3%), რაც აქ, სასოფლო-სამეურნეო სავარგულებში საძოვრების დიდი ხვედრითი წილით უნდა აიხსნას.

დასტურდება, რომ სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების საკმაოდ დიდი ნაწილი მოსახლეობის კერძო საკუთრებაშია. ამ მხრივ გამოირჩევა გურიის მხარე, სადაც სავარგული მიწების 58% განკერძოებულია, შემდეგ მოდის იმერეთი (52%) და სამეგრელო-ზემო სვანეთის მხარე (38%).

იჯარით გაცემული მიწების ხვედრითი წონა ყველაზე მაღალია კახეთის მხარეში, სადაც მას მთლიან სასოფლო-სამეურნეო სავარგულში 52% უკავია. ეს მაჩვენებელი ასევე მაღალია ქვემო ქართლში (50%), აჭარის ა/რ (50%) და სამცხე-ჯავახეთში (48%).

სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების სტრუქტურა და მიწის უზრუნველყოფის მაჩვენებელი არსებით გავლენას ახდენს თითოეული რეგიონის სოფლის მეურნეობის განვითარებაზე, კერძოდ ის მხარეები თუ რაიონები, სადაც მაღალია მიწის უზრუნველყოფის მაჩვენებლები (განსაკუთრებით მაღალინტენსიური სავარგულები), იქ შედარებით მაღალია სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოებისა და ფულადი შემოსავლების

დონეც, ერთ ოჯახურ მეურნეობაზე გაანგარიშებით. შესაბამისად დაბალა მოსახლეობის მიგრაციის დონე.

უკანასკნელი წლების მონაცემებით, საქართველოში, სახნავი მიწები, 1990 წელთან შედარებით, 4,9 ათასი ჰექტრით გაიზარდა, მრავალწლიანი ნარგაობის ფართობი კი 60,0 ათასი ჰექტრით შემცირდა, რომელიც სახნავი მიწების ზრდის უმნიშვნელოვანესი რეზერვია. აშკარაა, რომ ინტენსიური სავარგულების დიდი ფართობები ტრანსფორმირდება დაბალინტენსიურ სავარგულებში, რისი მიზეზიცაა ეროზიული პროცესების განვითარება. ეს იმის აუცილებლობის წინაშე გვაყენებს, რომ უნდა გატარდეს კულტექნიკური და აგროტექნიკური ღონისძიებების კომპლექსი, რათა მოხდეს ამ მიწების ტრანსფორმირება სახნავში.

აღნიშნულ პერიოდში, სათიბების ფართობი 14,1 ათასი ჰექტრით, საძოვრებისა კი 186,5 ათასი ჰექტრით შემცირდა, რაც ძირითადად გამოწვეულია იმით, რომ საქართველო ვეღარ სარგებლობს მის ფარგლებს გარეთ (ყიზლარში) არსებული ზამთრის საძოვრებით. ამის გამო ქვეყანაში სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების ფართობი შემცირდა 241,9 ათასი ჰექტრით.

ყოველი ჰექტარი მიწის სავარგულების შენარჩუნებისა და ინტენსიური გამოყენებისათვის აუცილებელია მათი რაციონალური და მკაცრად მიზნობრივი გამოყენება და დაცვა მავნე პროცესებისაგან. ამით თავიდან იქნება აცილებული სასოფლო-სამეურნეო სავარგულების არასასურველი ტრანსფორმაცია.

განსაკუთრებულ ყურადღებას მოითხოვს იმ მიწების გამოყენება, რომლებიც სპეციალური ღონისძიებების გატარებას საჭიროებს. ნიშანდობლივია, რომ ქვეყანაში, მილიონ ჰექტარზე მეტი სასოფლო-სამეურნეო სავარგული განიცდის ეროზიულ ზემოქმედებას, ზოლო ეროზი-რებულია 852,0 ათასი ჰექტარი, დამლაშებული, ბიცი და ბიცობია 250,0 ათასზე მეტი ჰექტარი სავარგული.

როგორც ირკვევა, უკანასკნელი წლების მონაცემებით, მოსახლეობის სხვადასხვა სოციალურ ფენას საკუთრებაში გადაეცა 767,3 ათასი ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო სავარგული (ქვეყნის მთლიანი სავარგულების 25,2%), აქედან, 438,5 ათასი ჰა. სახნავი (57,1%), 180,5 ათასი ჰა. მრავალწლიანი ნარგავები

(23,5%), 44,0 ათასი ჰა. სათიბი ფართობი (5,7%), 84,5 ათასი საძოვარი (11,1%).

იჯარით გაცემულია 903,0 ათასი ჰა. სასოფლო-სამეურნეო სავარგული (40,0%). 230,5 ათასი ჰა. სახნავი (10,2%), 20,7 ათასი ჰა. მრავალწლიანი ნარგავები (1,2%), 45,8 ათასი ჰა. სათიბი (2,0%), 600,0 ათასი ჰა. საძოვარი (26,6%).

ფიზიკურ პირებზე გაცემულია 473,1 ათასი ჰა, ანუ საშუალოდ 11,4 ჰა. იურიდიულ პირებზე - 432,0 ათასი ჰა. ანუ საშუალოდ 102,9 ჰა.

რეკვევა, რომ იჯარით გაცემული ფართობების 52,0% (470,9 ათასი ჰა.) ყოფილ სასოფლო-სამეურნეო საწარმოთა წევრებზე მოდის. გლეხებსა და მუშებს დაბალნაყოფიერი მიწები და მცირე ფართობები ერგოთ.

სახელმწიფო საკუთრებაში, გაუცემლად დარჩენილია 2258,5 ათასი ჰა. (33,8%) სასოფლო-სამეურნეო სავარგული, მ.შ. 363,3 ათასი ჰა. სახნავი (16,1%), 83,3 ათასი ჰა. მრავალწლიანი ნარგავები (3,7%), 98,8 ათასი ჰა. სათიბი (4,4%), 1712,1 ათასი ჰა საძოვარი (75,8%).

უნდა აღინიშნოს, რომ ინტენსიური სავარგულების დიდი ნაწილი, რაც გაუცემლად არის დარჩენილი დაბალნაყოფიერი და მწირი ნიადაგებია.

2.2 მიწა, როგორც წარმოების ძირითადი საშუალება, საქრდენი ბაზისი

მიწა წარმოადგენს ბუნების პროდუქტს და იგი ადამიანის სურვილისა და ზემოქმედების გარეშე შექმნილი. მიწა, რომელიც ამარაგებს კაცობრიობას საკვებით არსებობის ყველა სხვა საშუალებებით, შექმნილია ადამიანის ჩაურევლად და წარმოადგენს შრომის საყოველთაო საგანას.

მიწა წარმოადგენს რა, ბუნებრივ-ისტორიულ სხეულს იგი გვევლინება წარმოების შეუცვლელ საშუალებად, მხოლოდ ცოცხალი და განვითარებული შრომის ზემოქმედებით.

სახალხო მეურნეობის ბევრ დარგში მიწა წარმოადგენს ერთ-გვარ საყრდენს. წარმოების პროცესი მომპოვებელ დარგებსა და მრეწველობაში არ არის დამოკიდებულია ნიადაგის ნაყოფიერებასა და მიწისათვის დამახასიათებელ სხვა თვისებებზე.

სოფლის მეურნეობაში წარმოების პროცესი უშუალოდ დაკავშირებულია მიწასთან, მის ბიოლოგიურ თვისებებთან. მიწა სასოფლო-სამეურნეო წარმების ტექნოლოგიური პროცესის ძირითადი ფაქტორია. იგი არის შრომის საგანიც და იარაღიც. შრომის საგანი მაშინაა, როცა ადამიანები მოქმედებენ მის ზედაპირზე, ნიადაგზე, ამუშავენ მას და ქმნიან პირობებს კულტურულ მცენარეთა ზრდა-განვითარებისათვის. ე.ი. მიწა გვევლინება, როგორც წყარო სასოფლო-სამეურნეო მცენარეთა საკვები ნივთიერებებით უზრუნველყოფის. როცა ნიადაგის ფიზიკურ, ქიმიურ მექანიკურ და ბიოლოგიურ თვისებებს ადამიანი თავისი პრაქტიკული მიზნებისათვის წარმართავს და აიძულებს მას იმოქმედოს მცენარეთა ზრდა-განვითარებაზე, მაშინ მიწა გვევლინება როგორც შრომის იარაღი.

მიწას, როგორც წარმოების ძირითად საშუალებას სოფლის მეურნეობაში ახასიათებს მთელი რიგი თავისებურებები:

1. მიწა როგორც ზემოქმედების უმნიშვნელოვანეს ობიექტს ახასიათებს შეუნაცვლებადობა, ე.ი. მისი შეცვლა წარმოების სხვა საშუალებით შეუძლებელია.

2. იგი არის ბუნების წარმონაქმნი და ადამიანის ნებისა და შრომის გარეშე არსებობს, საერთოდ, საწარმოო ძალების განვითარებით წარმოების ყველა საშუალება იზრდება ან მცირდება, უმჯობესდება ან ცვდება. მიწა, როგორც ფიზიკური სხეული, მეტი უცვლელობით ხასიათდება და არც ცვდება, გამოყენებით მიწა არ ისპობა. მატერიალური მოხმარება არ ამცირებს მის მარაგს, პირიქით, მალღდება სამეურნეო თვისებები. მეურნეობის რაციონალურად წარმართვის პირობებში მიწა, როგორც ბუნების ნაწილი, საზოგადოების სამეურნეო ცხოვრებაში გონივრული გამოყენებით არ ბერდება, ის მუდამ განახლდება, კიდევ მეტი, ის მუდამ ახალგაზრდავდება.

3. წარმოების სხვა საშუალებებისაგან მიწა იმითაც განსხვავდება, რომ მისი ერთი ადგილიდან მეორეზე გადატანა საწარმოო თვალსაზრისით შეუძლებელია.

4. მიწას, როგორც ფიზიკურ სხეულს, ახასიათებს სივრცობრივი შეზღუდულობა, ე. ი. ადამიანის ნება-სურვილის მიხედვით შეუძლებელია მისი ფართობის გადიდება ან ახლად შექმნა, მაშინ, როცა ყველა დანარჩენი წარმოების საშუალების გადიდება ადამიანს შეუძლია განუსაზღვრელად, თავისი შესაძლებლობის ფარგლებში.

5. მიწის განსაკუთრებული თვისება ნაყოფიერებაა, რაც უფრო ხანგრძლივად და სწორად გამოიყენება მიწა, მით უფრო მაღალია მისი ნაყოფიერება. ცნობილი მეცნიერის ვ. ვილიამსონის განმარტებით, ნაყოფიერება არის ნიადაგის უნარი დააკმაყოფილოს მცენარეების მაქსიმალური მოთხოვნილება შესათვისებელი წყლითა და საზრდოთი ერთდროულად, განუწყვეტლივ მცენარეების მთელი სიცოცხლის მანძილზე. ნიადაგის ნაყოფიერებას აპირობებს მასში არსებული წყალი, საკვები ნივთიერებანი, ჰაერი, სითბო და ნიადაგში არსებული მრავალრიცხოვანი მიკროორგანიზმების ცხოველმყოფელობა.

ნაყოფიერება არის სოფლის მეურნეობაში ნიადაგის გამოყენების საფუძველი. ნიადაგის ნაყოფიერებაზე დამოკიდებული სოფლის მეურნეობის დარგების მემცენარეობისა და მეცხოველეობის განვითარება, მოსავლიანობა და პროდუქტიულობის გადიდება.

ნიადაგის ნაყოფიერება განიხილება, როგორც ბუნებრივი-ისტორიული და სოციალურ-ეკონომიკური კატეგორია. ნიადაგის ნაყოფიერების შემდეგი სახეებია: ბუნებრივი, ხელოვნური, ეკონომიკური ანუ ეფექტური, აბსოლუტური და შეფარდებითი. ბუნებრივი ნაყოფიერება იქმნება ხანგრძლივი ნიადაგწარმოქმნილი პროცესის შედეგად ადამიანის ჩარევის გარეშე, ამასთან ის განისაზღვრება ნიადაგის ფიზიკური, ქიმიური, ბიოლოგიური თვისებებითა და კონკრეტული პირობებით. მიწის სხვადასხვა ნაკვეთს განსხვავებული ნაყოფიერება ახასიათებს, რაც განპირობებულია ნიადაგში არსებული საკვები ნივთიერებების რაოდენობისა და მცენარის მიერ მათი შეთვისების ხარისხზე.

ადამიანი თავისი არსებობის მანძილზე არა მარტო იყენებს ნიადაგის ბუნებრივ ნაყოფიერებას, არამედ ამუშავებს და ზემოქმედებას ახდენს მასზე, რათა შეცვალოს მისი ბუნებრივი თვისებები, ნაყოფიერება და მიიღოს მეტი პროდუქცია. ამ მიზნით სასუქები შეაქვს, რწყავს, აშრობს და ატარებს ისეთ ღონისძიებებს, რის შედეგად მაღლდება ნიადაგის ბუნებრივი, ზოლო იქმნება ახალი ხელოვნური ნაყოფიერების ერთიანობა და გულისხმობს მის ეფექტურ გამოყენებას, მის შემდგომ გადიდებას მიწაზე შრომის და შემდგომი კაპიტალდაბანდების გზით. ეკონომიკური ეფექტიანობის შექმნის ერთადერთი წყაროა ადამიანის შრომა.

აბსოლუტური ნაყოფიერება ხასიათდება სასოფლო-სამეურნეო კულტურების მოსავლიანობით. ამა თუ იმ ნიადაგზე მისი ზრდა ადასტურებს ნიადაგის აბსოლუტურ ნაყოფიერების ამაღლებას.

შეფარდებითი ნაყოფიერება ხასიათდება დანახარჯების ერთეულზე მიღებული პროდუქციის რაოდენობით. აქედან გამომდინარეობს ძირითადი ამოცანა სასოფლო-სამეურნეო მიწების რაციონალურად გამოყენებისა, რის შედეგად მიღწეული იქნება ფართობის ერთეულზე პროდუქციის მაქსიმალური დანახარჯებით.

მიწასთან განუყრელადაა დაკავშირებული მშენებლობა, დასაშრობი და სარწყავი არხები, გზები, ხიდები, ხეხილის ნარგავები, მინდორსაცავი ტყის ზოლები და ა. შ. აღნიშნული წარმოების საშუალებები ფუნქციონირებენ მჭიდრო კავშირში მიწის იმ მასივებთან, რომლებზეც ისინი მდებარეობენ.

2.3 მიწის სასაპარბულის სტრუქტურა

მიზნობრივი დანიშნულებისა და გამოყენების ხასიათის მიხედვით მიწის ზედაპირი დაყოფილია სავარგულებად. მიწის სავარგულები თავის მხრივ დაყოფილია სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო სავარგულებად. ამავე დროს ზშირად აქვს ადგილი მიწის სავარგულისა და მიწის ნაკვეთის დანიშნულების მიხედვით გამოყენების ცნების აღრევას.

სასოფლო-სამეურნეო სავარგული არის მიწის ნაკვეთი, რომელიც გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო (მემცენარეობისა და მეცხოველეობის) პროდუქციის მოსაყვანად ეს სავარგულებია: სახნავი, ნასვენი, მრავალწლიანი ნარგავები, სათიბები და საძოვრები.

ყველა სხვა მიწის სავარგული მიჩნეულია არასასოფლო-სამეურნეო სავარგულად. რაც შეეხება მიწის დანიშნულებას, აქ სხვა მდგომარეობაა, კერძოდ: „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად ითვლება საჯარო რეესტრში სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად რეგისტრირებული მიწა, რომელიც გამოიყენება მემცენარეობისა და მეცხოველეობის პროდუქციის წარმოებისათვის მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობებით ან მათ გარეშე.“ ე.ი. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებში შედის შენობა-ნაგებობებით, გზებით, არხებით, ქარსაფარებით და ა.შ. დაკავებული მიწები, რომლებიც ემსახურება სასოფლო-სამეურნეო წარმოებას.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი არის მიწის ყველა ნაკვეთი, რომელიც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით არ გამოიყენება“.

რა დანიშნულებით ვიყენებთ მიწის ამა თუ იმ ნაკვეთს, ამ ცნების სწორედ გაგებას ღიდი მნიშვნელობა აქვს მიწის სავარგულების აგეგმვის, მიწების ექსპლოატაციისა, მიწის ბალანსის სწორად შედგენის და მიწის რეგისტრაციის დროს.

2.4 მიწის კატეგორიები, მათი შეთანაფუძობა და სტრუქტურა

ზოგადად მიწის ფონდში იგულისხმება გარკვეულ საზღვრებში მოქცეული ყველა მიწა. საქართველოს მიწის ფონდი – ეს მთლიანი ტერიტორია (წყლით და ფაუნის ჩათვლით) საქართველოს სახელმწიფო საზღვრების ფარგლებში. თუმცა მიწის ფონდის ზოგიერთი ნაწილი ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში შეიძლება იყოს სხვადასხვა სუბიექტის საკუთრების ან სარგებლობის ობიექტი, მთლიანად ის მაინც ერთიან ობიექტს

შეადგენს, მას აქვს სხვადასხვა ბუნებრივი ხარისხი და თვისებები. სახალხო-სამეურნეო ინტერესები სადაც იგულისხმება ნაყოფიერება, ტყით დაფარულობა, წყლით დაფარულობა, წიაღისეულის შემცველობა და სხვა.

საქართველოს ერთიანი მიწის ფონდი მიზნობრივი დანიშნულების მიხედვით დაყოფილია შემდეგ კატეგორიებად:

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა;
2. დასახლებული პუნქტების მიწა;
3. მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის, რადიომაუწყებლობის, თავდაცვის, ენერგეტიკის და სხვა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა;
4. ისტორიულ-კულტურული, რეკრიაციული და ბუნების დაცვითი მნიშვნელობის მიწა;
5. საეკლესიო მიწები;
6. ტყის ფონდის მიწები;
7. წყლის ფონდის მიწები;

მთლიანი მიწის ფონდის ცალკეული ნაწილების ძირითადი მიზნობრივი დანიშნულების მიხედვით მათი გამოყენების სამართლებრივი რეჟიმი ეროვნულ მეურნეობაში დადგენილია მიწის კანონმდებლობით და იგი ემსახურება იმ მიზნის შესრულებას რა მიზნისათვისაც არის გამოყოფილი. ასე მაგალითად:

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებს მიეკუთვნება ერთიანი მიწის ფონდის ნაკვეთები, რომლებიც გამოიყენება ან თავისი ბუნებრივი თვისებებით ვარგისია სოფლის მეურნეობაში გამოსაყენებლად, ანუ სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის საწარმოებლად.

დასახლებული პუნქტების მიწებად ითვლება მიწები, რომლებიც განლაგებულია სხვადასხვა დასახლების ადმინისტრაციულ საზღვრებში. ფუნქციონალური დანიშნულების მიხედვით დაყოფილია ორ ჯგუფად: სოფლისა და ქალაქის (ქალაქები და ქალაქის ტიპის დაბები) დასახლებული პუნქტები. მიწების ძირითადი მიზნობრივი დანიშნულებაა შესაბამისი დასახლებული პუნქტების მოთხოვნილებათა დაკმაყოფილება.

~~მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის, რადიომაუწყებლობის, თავდაცვის, ენერგეტიკის და სხვა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები წარმოადგენენ მიწის ფონდის ნაკვეთებს, გამოყოფილს ფიზიკური და იურიდიული პირებისათვის სპეციალური ამოცანის გადასაწყვეტად, მრეწველობის, ტრანსპორტის, კავშირგაბმულობის, და ეროვნული მეურნეობის სხვა დარგებში. სახალხო მეურნეობის ამ სფეროში მიწების გამოყენების ძირითადი დანიშნულებაა საწარმოთა განლაგებისა და ფუნქციონირების საოპერაციო ბაზისა და ფუნდამენტის როლი.~~

ისტორიულ-კულტურული. რეკრიაციული და ბუნების დაცვითი მნიშვნელობის მიწები ეს ის მიწის ნაკვეთებია, რომელთაც აქვთ ტერიტორიის სპეცდაცვითი სტატუსი, საზოგადოებრივ ცხოვრებაში მათი სპეციფიკურობისა და განსაკუთრებული მნიშვნელობის გამო, ემსახურებიან მოქალაქეთა სულიერ, ბიოლოგიურ, ესთეტიკურ და სხვა მოთხოვნათა დაკმაყოფილებას.

სეკულესით მიწები განკუთვნილია საღვთისმსახურო დაწესებულებათა ფუნქციონირების უზრუნველსაყოფად, მათი სოციალურ-ეკონომიკური, სულიერი, ესთეტიკურ-სასულიერო და სარიტუალო მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად.

ტყის ფონდის მიწებად მიჩნეულია მიწები, რომლებიც დაფარულია ან ჯერ კიდევ დაუფარავია ტყით, მაგრამ განკუთვნილია სატყეო მეურნეობის გაძლიერებისათვის, ტყეს ფასდაუდებელი მნიშვნელობა აქვს ადამიანის ცხოვრებაში, მისი სასიცოცხლო პირობების შექმნა-შენარჩუნებაში, მატერიალური დოვლათის წარმოებაში, ბუნების დაცვის უზრუნველყოფაში.

წყლის ფონდის მიწებს ეკუთვნის მიწები, დაკავებული წყალსაცავებით, მყინვარებით, ჭაობებით, მდინარეებით, ჰიდროტექნიკური და წყალსამეურნეო ნაგებობებით, სანაპირო ქარსაფარი ზოლით, არხებითა და კოლექტორებით. მათი ძირითადი მიზნობრივი დანიშნულებაა მოსახლეობის დაკმაყოფილება სასმელი, სამეურნეო წყლით, ასევე წყალსამეურნეო, ბუნებისდაცვითი,

სამრეწველო, ენერგეტიკული, ტრანსპორტის, თევზსაშენი მეურნეობის და სხვა საჭიროებისათვის.

2.5 მიწა, როგორც წარმოების ძირითადი საშუალება

მიწა არის წარმოების საშუალება, რომელსაც გააჩნია რიგი სპეციფიკური თავისებურებანი, რომლებიც ძლიერ განასხვავებენ მას წარმოების სხვა საშუალებებისაგან. ძირითადი განმასხვავებელი ნიშნებია:

1. წარმოების ყველა საშუალება, გარდა მიწისა, წარმოადგენს ადამიანის შრომის შედეგს, მიწა ბუნების პროდუქტია, ის შრომის წინამორბედია და მხოლოდ წარმოების პროცესში ხდება წარმოების საშუალება.

2. მიწის ოდენობა (მოცულობა) განსაზღვრულია და მისი შეცვლა არ შეიძლება. საწარმოო ძალთა განვითარებასთან ერთად წარმოების სხვა საშუალებები იზრდება რაოდენობრივად და უმჯობესდება ხარისხობრივად. ძველი იცვლება ახლით, უფრო გაუმჯობესებულთ. რაც შეეხება მიწას, მისი საზღვრების, ზედაპირის შეცვლა შეუძლებელია – ისე როგორც მიწის შეცვლა არ შეიძლება წარმოების სხვა რაიმე საშუალებით.

3. მიწის გამოყენება დაკავშირებულია მუდმივ ადგილთან. არ შეიძლება მისი ერთი ადგილიდან მეორეზე გადაადგილება მაშინ, როდესაც წარმოების საშუალებათა უმეტესობა (მაგ. ტრაქტორი, კომბაინი, ავტომობილი და სხვა.) შეიძლება გამოყენებული იქნეს სხვადასხვა ადგილას.

4. წარმოების ყველა საშუალება ცვდება, იმტვრევა, კარგავს თავის სასარგებლო თვისებებს და გამოდის მწყობრიდან. მიწა, კი რაც უფრო კარგად იქნება გამოყენებული, მით უფრო მატულობს მისი მწარმოებლობა, არ ექვემდებარება დროის განადგურებულ მოქედებას. პირიქით, კარგი მოვლა-პატრონობით მისი ნაყოფიერება იზრდება.

5. მიწის ფორმა და კონფიგურაცია გამოყენების პერიოდში მუდმივია (აზიდული მთები, მთის წინები, გორაკ-ბორცვიანი ადგილები, ვაკეები და ა.შ.), ადამიანი მათ უნდა შეეგუოს და გამოიყენოს ისე, როგორც ისინი არიან, მიუსადაგოს სახალხო მეურნეობის ესა თუ ის დარგი და ადამიანთა საყოფაცხოვრებო პირობები. წარმოების სხვა საშუალებებს შეიძლება შეეცვალოს ფორმა, კონფიგურაცია.

6. მიწის, როგორც წარმოების საშუალების არსი ვლინდება მხოლოდ შრომის პროცესში ნიადაგის ნაყოფიერების, მანქანა-იარაღების, მუშახელის და კაპიტალის გამოყენების პირობებთან შეთანწყობით.

7. სხვადასხვა ბუნებრივ პირობებში განლაგებულ მიწის ნაკვეთებს გააჩნია ხარისხობრივი არაერთგვაროვნება. მისი გამოთანაბრება შეუძლებელია და მოითხოვს ნაკვეთების დიფერენცირებულად გამოყენებას, პროდუქციის ერთეულის წარმოებაზე სხვადასხვა ხარჯების გაღებას.

ამრიგად მიწა მუდმივი და უცვლელი საწარმოო საშუალებაა, სოფლის მეურნეობაში სივრცობრივი საოპერაციო ბაზისი, შრომის საგანი და წარმოების იარაღი.

2.6 მიწისა და სხვა ბუნებრივი რესურსების ურთიერთკავშირი მათი გამოყენების დროს

მიწა, წყალი, ჰაერი მზის სინათლესთან ერთად ფლორისა და ფაუნის არსებობის აუცილებელი და შეუცვლელი პირობაა, ბუნებრივი რესურსების სიუხვე და პირობათა მრავალფეროვნება ადამიანის ყოფაცხოვრების საფუძველთა საფუძველია. სადღეისოდ ბუნების დაცვა, ადამიანის არასწორი ჩარევის შედეგად, მისი შემადგენელი კომპონენტების ცალკეული დაზიანებული ნაწილების აღდგენა და საერთო მდგომარეობის გაუმჯობესება ადამიანთა მოდგმის ყველაზე დიდი და გადაუდებელი საზრუნავია. მიწა თავის მხრივ ბუნების – გარემოს ერთ-ერთი მთავარი შემადგენელი კომპონენტი და ამოუწურავი სახალხო სიმდიდრეა. მის

სიერცობრივ განლაგებასა და ნაყოფიერებაზე ბევრადაა დამოკიდებული მთელი ხალხისა და ცალკეულ საზოგადოებათა ბედ-იღბალი.

სასოფლო-სამეურნეო წარმოებაში განსაკუთრებული მნიშვნელობა ენიჭება ადგილმდებარეობის რელიეფს, როგორც მიწის ერთ-ერთ სიერცობრივ თვისებას, რელიეფი გავლენას ახდენს სხვადასხვაგვარი ნიადაგის განლაგების ხასიათზე, მცენარეულობაზე, კლიმატზე, წყლის რეჟიმზე, ნიადაგის მექანიკურ შემადგენლობაზე, რაც თავის მხრივ მოქმედებს აგროტექნიკურ თვისებებსა და ნაყოფიერებაზე.

რელიეფი რეაგირებს ჩამდინარე წყლების ძალასა და ხასიათზე და მეტად აზიანებს სასოფლო-სამეურნეო წარმოებას.

ეროზიული პროცესების სიდიდე და მისი უარყოფითი შედეგები დამოკიდებულია არამარტო დამრეც ფერდობებზე, არამედ ტერიტორიის რელიეფის სხვადასხვა ელემენტებზე.

გამოყენების თვალსაზრისით ადგილის რელიეფთან მჭიდრო კავშირშია ნიადაგური საფარი. რელიეფის სხვადასხვა ელემენტებზე ხვდება ტენის, სითბოს, სინათლისა და მინერალური ნივთიერებების არათანაბარი რაოდენობა, რის გამოც განსხვავებულია ნიადაგის აგროტექნიკური თვისებები და ნაყოფიერება.

ნიადაგური და ტექნოლოგიური პირობები ჩვეულებრივ გავლენას ახდენს წარმოების მაჩვენებლებზე — სასოფლო-სამეურნეო კულტურების მოსავლიანობასა და მათ თავისებურებაზე. ეს იმით აიხსნება, რომ თითოეული კულტურა, რომელსაც აქვს თავისი ბიოლოგიური თავისებურება, სხვადასხვა მოთხოვნებს უყენებს ნიადაგს, კლიმატს, წყლის რეჟიმს, აგროტექნიკას. ნიადაგები, რომლებიც ვარგისია ერთი კულტურის დასამუშავებლად, შეიძლება უვარგისი იყოს მეორე კულტურისათვის. მაგალითად, კორდიან-ეწეროვანი ქვიშიანი ნიადაგი კარგია კარტოფილისა და საგაზაფხულო ჭვავის მოსაყვანად. მაგრამ უვარგისია შაქრის ჭარხლისა და საშემოდგომო ხორბლისათვის, კორდიაკარბონატული მძიმე თიხნარი ნიადაგები გამოსადეგია საშემოდგომო ხორბლის, ქერისა და შაქრის ჭარხლისათვის, მაგრამ ცუდია

საგაზაფხულო ჭვავის, კარტოფილისა და შერიისათვის. მოსავლიანობის მაქსიმალური გაზრდისა და სასოფლო-სამეურნეო წარმოებაში მთელი ტერიტორიის ეფექტიანი გამოყენების უზრუნველსაყოფად საჭიროა თითოეული სავარგულისა და თესლბრუნვისათვის გამოიყოს მიწის მასივები ნიადაგური პირობებით, რომლებიც ყველაზე უფრო სრულად პასუხობენ ამა თუ იმ სასოფლო სამეურნეო კულტურის მოთხოვნებს.

არანაკლებ მნიშვნელოვანია ადგილმდებარეობის ჰიდრო-ტექნიკური და ჰიდროგეოლოგიური პირობების შესწავლა-გათვალისწინება. მიწაზე ტბების, მდინარეების, ლარტაჟების, ხეების, გრუნტში წყლის დაგროვების არსებობა ან არარსებობა იწვევს წყლით არათანაბარ მომარაგებას, მდინარეებისა და ტბების დაშრობას, ზედმეტ ტენიანობას ან მიწების გაშიშვლებას, ზვავებს, გრუნტის დაჩხვლეტას და სხვ.

მიწის ამ თვისების შესწავლა საშუალებას იძლევა დავამუშავოთ კომპლექსური ღონისძიებები, რომლებიც თავიდან აგვაცილებს ზემოთ ჩამოთვლილ პროცესებს მიწის გამოყენების დროს.

როგორც ჩანს მიწასთან მჭიდროდ არის დაკავშირებული მრავალი წარმოების საშუალება, რომელთა ფუნქციონირება წარმოების პროცესში წინასწარ განსაზღვრავს მიწის იმ ნაკვეთების გამოყენებას, რომელთანაც ისინი არიან დაკავშირებული.

თავი III. მიწის ბაზრის წარმოქმნის თეორიული საფუძვლები

3.1 მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციის კავშირი მიწის ბაზრის განვითარების მექანიზმში

საქართველოში მიმდინარე დემოკრატიულმა გარდაქმნებმა მიწის რეფორმის, როგორც მისი ერთ-ერთი უმნიშვნელოვანესი შემადგენელი და ორგანული ნაწილის, სრულყოფილად წარმართვის აუცილებლობამ, დღის წესრიგში დააყენა მიწის მარკეტინგისა და ადმინისტრირების განვითარების მექანიზმის სრულყოფის საკითხი.

მსოფლიო გამოცდილება გვიჩვენებს, მიწის ბაზრის შექმნას წინ უნდა უსწრებდეს ერთიანი სახელმწიფო საინფორმაციო სისტემისა და სრულყოფილი მიწის კადასტრის შექმნა, რომელიც სამართლებრივად უზრუნველყოფს მიწის ბაზარს.

მიწის (უძრავი ქონების) ბაზრის განვითარებას წინ უნდა უსწრებდეს მიწის რეგისტრაცია და კადასტრი, რომლებიც ურთიერთდაკავშირებული სისტემებია და გარკვეული აზრით ერთმანეთს აკსებენ.

მიწის რეგისტრაციის საგანია ნივთებისა და უფლების მქონე პირებს შორის ურთიერთმიმართება და პასუხობს კითხვებზე — „ვინ“ — „რატომ“, ხოლო მიწის კადასტრი ორიენტირებულია უფლებებსა და ნივთებს შორის ურთიერთმიმართებაზე და პასუხობს კითხვებზე — „სად“ — „რამდენი“.

საკადასტრო სისტემების სრულყოფა აშკარად მეტყველებს მასზედ, რომ მომავალში შეიქმნება უფლებათა უსაფრთხოებისა და უძრავი ქონების ბაზრისათვის საიმედო ინფორმაციის შეუფერხებლად მიწოდებისათვის საჭირო პირობები.

მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციის მონაცემების სისრულე, უტყუარობა, სანდოობა, საჯაროობა და ხელმისაწვდომობა ქმნის მიწის უფრო ეფექტური, ლეგალური ბაზრის ჩამოყალიბებისა და ფუნქციონირების ყველა პირობას. იძლევა მიწათმოსარგებლეთა და მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის გარანტიას.

აღნიშნული სისტემის შექმნა დაკავშირებულია სოლიდურ თანხებთან. ჩამოყალიბების პროცესში საჭიროა სახელმწიფოს მხარდაჭერა – ფინანსური დახმარება. რა თქმა უნდა, პერსპექტივაში, ძირითადად საქმის წარმოება დაფუძნებული იქნება მესაკუთრეთა საკუთარ სახსრებზე.

მიწის ბაზრის, როგორც მიწაზე უამრავი სახის გარიგებათა ფორმის ნიშნები, ჯერ კიდევ სოციალიზმის დროსაც შეიმჩნეოდა. ფარული ფორმით მოქმედება ხელს უწყობდა კორუფციის წარმოქმნასა და განვითარებას. დღეს, როდესაც კერძო საკუთრების ფორმის აღიარებამ, მიწის მართვის საკანონმდებლო ბაზის შექმნამ, თავისუფალი ბაზრის ფუნქციონირების ყველა პირობა შექმნა, საჭიროა შეიქმნას მიწის ბაზრის მართვის სრულყოფილი მექანიზმი.

გამართული საკადასტრო სისტემა ხელს უწყობს:

1. მიწის მიმართ უფლებათა გარანტირებული დაცვისა და უძრავი ქონების ლეგალური ბაზრის ფუნქციონირების უზრუნველყოფას;

2. ფისკალური პოლიტიკის სამართლიანად განხორციელებას;

3. მიმდინარე და პერსპექტიული განვითარების დაგეგმვას და მონიტორინგს.

საბაზრო ურთიერთობათა ინტენსიფიკაციის, უფლებათა უსაფრთხოებისათვის, ფისკალური პოლიტიკის მართებულად განხორციელებისათვის აუცილებელია უფლების, უფლებამოსილი პირების, უფლებათა ობიექტების თაობაზე საჯაროდ ხელმისაწვდომი და უტყუარი ინფორმაცია.

მიწის (უძრავი ქონების) კადასტრისა და რეგისტრაციის ნებისმიერი სისტემისაგან მოითხოვება უტყუარი პასუხები კითხვებზე: ვინ, სად, რამდენი და რა უფლებით იყენებს მიწას. ამ კითხვაზე უტყუარი პასუხი შეიძლება გაგვანდეს; თუ იდენტიფიცირებულია ქვეყნის ფარგლებში მოქცეული მიწის ყველა ნაკვეთის მდებარეობა, საზღვრები (ამდენად განსაზღვრულია ფართობებიც), ნაკვეთების მიმართ უფლებამოსილი პირები, თვით უფლებები, ჩამოყალიბებულია და ფუნქციონირებს მიწის საკადასტრო სისტემა. დასახელებული მონაცემების შექმნა,

განახლება, გადაცემა (გამოყენება), შენახვა. საკადასტრო სისტემის განვითარება მოითხოვს პოლიტიკურ ნებას, ხელისუფლების მხრიდან მიზანმიმართულ ძალისხმევას და შებაბამისი კანონმდებლობით ოპერირებას. დღევანდელ სამყაროში, ამ ამოცანის რეალიზაციის ყველაზე ეფექტურ გზად აღიარებულია მიწის საკადასტრო სისტემის შექმნა, რომელიც შესაძლოა ეფექტურად იქნეს გამოყენებული არა მარტო მიწის ბაზრის განვითარების (მიწის რეფორმის) მხარდასაჭერად, არამედ ფისკალური პოლიტიკის განხორციელების, სანიეთო უფლებათა გარანტირებული დაცვის, ტერიტორიული დაგეგმარების, მიწების მონიტორინგის და სხვა მნიშვნელოვანი საზოგადოებრივი, თუ კერძო ინტერესების მართებულად რეალიზაციის მიზნით.

მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციის უტყუარი მონაცემების წარმოებისათვის გაწეული ხარჯები გაცილებით უმნიშვნელოა იმ დანაკარგებთან და ზიანთან შედარებით, რომლებიც მონაცემების უზუსტობისა და არასაიმედოობის გამო წარმოიშობა.

მაგალითად, ახალციხის რაიონის სოფელ კლდის საკრებულოში განხორციელებული აგეგმვების შედეგად დადასტურდა, რომ პრივატიზირებული სასოფლო-სამეურნეო მიწების ფართობი, რომელიც ოფიციალურად დაფიქსირებულია მიწის ბალანსსა და მიღება-ჩაბარების აქტის შესაბამისად, 13,5%-ით ნაკლებია რეალურად არსებულთან შედარებით, საკვლევი ზონის მასშტაბით, მხოლოდ პრივატიზირებული მიწებიდან ამგვარად „დაკარგული“ სასოფლო მიწების საერთო ფართობი შეადგენს 6709,5 ჰექტარს, ეს კი იმას ნიშნავს, რომ მიწის გადასახადის სახით ბიუჯეტი ყოველწლიურად კარგავს სულ მცირე 147 609 ლარს. მოყვანილი შედეგის ექსტრაპოლაცია საკვლევი ზონის – მიწის ფონდის იმ ნაწილზე, რომელიც წარმოადგენს მიწის გადასახადით დაბეგვრის ობიექტს (სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩენილი ინტენსიურად გამოყენებადი მიწები და ურბანული ტერიტორიების 30%), საფუძველს იძლევა დავასკვნათ, რომ იმავე მიზეზით ბიუჯეტი ყოველწლიურად კარგავს სულ მცირე, 484 ათას ლარს.

სრულყოფილი, საკადასტრო მონაცემებზე დამყარებული, საჭიროებისამებრ განახლებადი საგადასახადო სიების არსებობა

გამჭვირვალედ და კონ-ტროლს დაქვემდებარებულად აქცევს მიწის (უძრავი ქონების) გადასახადით დაბეგურისა და ამოღების პროცესებს. ასეთი მასალენის არსებობის პირობებში, მიწის გადასახადის სახით, მხარის ბიუჯეტი ყოველწლიურად უნდა იღებდეს სულ მცირე 1,1 მილიონ ლარს ურბანული ტერიტორიებიდან, 2,1 მილიონ ლარს ინტენსიურად გამოყენებული სასოფლო-სამეურნეო მიწებიდან (ამჟამად ბიუჯეტში შემოდის შესაძლებელი შემოსავლის 44 პროცენტი).

უეჭველია ისიც, რომ ბიუჯეტი არსებით შემოსავლებს კარგავს უძრავი ქონების გადაცემისათვის გადასახადის სახითაც. მიწის საკადასტრო სისტემის ფუნქციონირება დამაჯერებელი საფუძველია იმისა, რომ მხარეს ბიუჯეტის ყოველწლიური შემოსავლები გაიზარდოს სულ მცირე 500 ათასი ლარით. ეს არაა ერთადერთი და ყველაზე მნიშვნელოვანი ზიანი, რომელიც გამოწვეულია არაზუსტი, არასაიმედო და არასრული საკადასტრო მონაცემით. მიწის ყიდვა-გაყიდვით, დაგირავების და იჯარით გაცემის იმ შემთხვევებში, როდესაც განხორციელდება არაზუსტი და არასაიმედო საკადასტრო და სარეგისტრაციო მონაცემების საფუძველზე, იარსებებს აშკარა შესაძლებლობა იმისა, რომ:

- წინასწარ განპირობებულად წააგოს გარიგებათა ერთმა მხარემ და კანონიერად არსებული კაპიტალი სრულიად დაუმსახურებლად გადავიდეს გარიგებათა მეორე მხარის ხელში;

- სახელმწიფო მოხელეებმა „ხელი მოითბონ“ სახელმწიფო საკუთრებაში დარჩენილი მიწების ფარულად გასხვისების ხარჯზე;

- წარმოიშვას დაეები, რომელთა დარეგულირებისათვის აუცილებელი იქნება დიდძალი დრო, კვალიფიციური კადრები და თანხები;

- უზუსტო და არასაიმედო საკადასტრო მონაცემებით ოპერირება 100%-იანი გარანტიაა იმისა, რომ უძრავი ქონების ტრანსაქციებით დაინტერესებულ პირებს მოუწევთ 10-ჯერ უფრო დიდი ხარჯების გაღება ხელახალი აზომვებისა და სანდო უფლების დასადგენად.

ამრიგად, ჩატარებული გამოკვლევების შედეგად მიღებულ მონაცემებზე დაყრდნობით წარმოებული ანალიზი ცხადყოფს,

რომ მიწის (უძრავი ქონების) ადმინისტრირების ფორმირების სრულყოფა, მიწის რაოდენობრივი და ხარისხობრივი მაჩვენებლების ზუსტად დადგენის, მიწაზე სხვადასხვა სახის გარიგებათა ტექნიკურ-იურიდიული ფორმების მექანიზმის გამარტივება-გაუმჯობესების საშუალებით, შექმნის სათანადო პირობებს მიწის ფონდის სრულად, რაციონალურად და ეფექტიანად გამოყენების უზრუნველსაყოფად.

3.2 მიწისა და უძრავი ქონებასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო მარკებულობები თეორიულ-პრაქტიკული საკითხები

მიწისა და უძრავი ქონების ბაზრის წარმოქმნის სამართლებრივი საკითხების შესწავლისას უპირველესი მნიშვნელობა ენიჭება იმ საკანონმდებლო ბაზას, რომლითაც რეგულირდება მოცემულ საკითხთან დაკავშირებული სამოქალაქო ურთიერთობები. ჩვენს შემთხვევაში ურთიერთობები, რომელიც ეხება მიწისა და უძრავი ქონებას, რეგულირდება საქართველოს კონსტიტუციით, საქართველოს სამოქალაქო, საგადასახადო, სისხლისა და ადმინისტრაციული სამართალდარღვევათა კოდექსებით და საქართველოს კანონებით. კერძოდ: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ; მიწის რეგისტრაციის შესახებ; ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ; სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ; სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაციის შესახებ; სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის შესახებ; სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ; სარეგისტრაციო მოსაკრებლების შესახებ; სანოტარო

მოქმედებათა შესრულებისათვის საზღაურის შესახებ; სხვა კანონებით და ნორმატიული აქტებით.

სამოქალაქო კოდექსი აწესრიგებს ურთიერთთანასწორობაზე დამყარებულ კერძო ხასიათის ქონებრივ, საოჯახო და პირად ურთიერთობებს. იგი მოიცავს სამართლებრივ ნორმებს, რომლითაც წესრიგდება ფიზიკურ თუ იურიდიულ პირებს შორის არსებული ნებისმიერი მართლზომიერი ურთიერთობები. თუ ურთიერთობა არამართლზომიერია, მაშინ ამგვარ ურთიერთობებს არეგულირებს სისხლის ან ადმინისტრაციული სამართლის კოდექსები და სხვა კანონებით, ნორმატიული აქტებით.

სამოქალაქო კანონმდებლობის (კოდექსი და ზემოთ ჩამოთვლილი სხვა კანონები) ნორმები თავისი ბუნებით არაიმპერატიულია. მოქალაქეს შეუძლია თავად განსაზღვროს, სურს თუ არა სამოქალაქო ნორმით მოწესრიგებული ურთიერთობა. მაგრამ თუ სურს, ვალდებულია, დაემორჩილოს სამოქალაქო ნორმათა მოთხოვნებს. ამ მოთხოვნათა შეუსრულებლობა გამოიწვევს სამართლებრივ ურთიერთობათა გაბათილებას. მაგალითად, ბინის მესაკუთრეს არავინ ავალებს გაყიდოს ბინა, მაგრამ თუკი იგი მიიღებს ასეთ გადაწყვეტილებას, ვალდებული იქნება ზუსტად შეასრულოს სამოქალაქო კოდექსის მოთხოვნები, (თვით გაყიდვის პროცესის შეწყვეტაც ან პროცესის შეჩერებაც რეგლამენტირებულია და უნდა იყოს იურიდიულ ჩარჩოში მოქცეული). წინამდებ შემთხვევაში, თუ პირი წესების დარღვევით გაყიდის ბინას და თავს აარიდებს რაიმე მოქმედებას, გარიგება ბათილად ჩაითვლება და მას მოუწევს თავიდან განახორციელოს სავალდებულო მოქმედებები.

იმისათვის, რომ ადვილი აღსაქმელი იქნეს მიწისა და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებების შინაარსის და მოთხოვნების არსი წინამდებარე სახელმძღვანელოში ჩვენ შევეხებით მიწასა და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგებების მარეგულირებელ სამოქალაქო ნორმებს და პრაქტიკულ ქმედებებს, რომლებიც სავალდებულოა მიწასა და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგების მონაწილეებისათვის.

აქვე აღვნიშნავთ, რომ განმარტებები მოცემულია კითხვა-პასუხის სახით.

რა არის უძრავი ნივთი? – თავად უძრავ ნივთს (ქონებას) სამოქალაქო კოდექსი შემდეგნაირად განმარტავს – უძრავი ნივთებია მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე (სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 149). განმარტებიდან გამომდინარე უძრავ ქონებას მიეკუთვნება უპირველესად მიწის ნაკვეთი და მასთან მყარად დაკავშირებული ნებისმიერი ქონება. თუ გარიგების მონაწილე მხარეების მიერ სხვა რამ არ არის დათქმული, უძრავ ქონებაში იგულისხმება მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული მცენარეები და ნაგებობები. როცა იყიდება შენობა, ახალ მესაკუთრეზე გადადის მიწის ნაკვეთიც (ეზო), და პირიქით, როცა იყიდება მიწის ნაკვეთი, მასზე არსებული მცენარეები და ნაგებობები თავისთავად შემძენის საკუთრება ხდება თუ ნასყიდობის ხელშეკრულებაში ცალკე არ არის განსაზღვრული სხვა რაიმე პირობა, ანუ ხელშეკრულებაში აუცილებლად უნდა აისახოს ორივე მხარის ინტერესები, ყველა ნიუანსი და წამოჭრილი პრობლემების რეგულირების მექანიზმი (ურთიერთშეთანხმება ან სასამართლო).

როგორია მიწის ქვეშ მდებარე წიაღისეულის სტატუსი? – მიწის ნაკვეთთან და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულია ერთი საკითხი, რომელიც დიდ ინტერესს იწვევს მოსახლეობაში. ეს საკითხი ეხება მიწის ნაკვეთის ქვეშ არსებულ წიაღისეულს. ერთი შეხედვით წიაღისეული უძრავი ქონებაა და იგი უნდა განიხილებოდეს მიწის ნაკვეთთან ერთობლიობაში, ანუ ვისიცაა მიწის ნაკვეთი მასვე ეკუთვნის წიაღისეული (რომაული სამართლის პრინციპით, საკუთრების საზღვარი ვრცელდება დელაშიწის ცენტრამდე). ზოგი ქვეყნის კანონმდებლობა იზიარებს ამგვარ მიდგომას (მაგალითად, დიდ ბრიტანეთში, ქვანახშირი ყოველთვის წარმოადგენს დედოფლის საკუთრებას) და წიაღისეულს მიწის მესაკუთრის საკუთრებად მიიჩნევს (საერთაშორისო კანონმდებლობაში, წიაღისეული იმ ქვეყნის საკუთრებაა, რომლის ტერიტორიაზეც იგი მდებარეობს).

საქართველოში და მსოფლიოს ქვეყნების უმეტეს ნაწილში მდგომარეობა სხვაგვარადაა. წიაღისეული გამოცხადებულია სახელმწიფო საკუთრებად, იმისდა მიუხედავად ვისი მიწის ნაკვეთის ქვეშაა იგი მოთავსებული. საქართველოს კანონი წიაღის შესახებ საქართველოს ტერიტორიის ქვეშ არსებულ წიაღისეულს იმპერატიულად სახელმწიფო საკუთრებად მიიჩნევს და კანონით იცავს სახელმწიფო საკუთრების უფლების ხელყოფას. ამ კანონის შესაბამისად წიაღისეულზე კერძო საკუთრების უფლება სახელმწიფომ აკრძალა. როდესაც ფიზიკური ან იურიდიული პირი სახელმწიფოსაგან იძენს მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებას, იგი ვერ მოიპოვებს ნაკვეთის ქვეშ არსებულ წიაღისეულზე საკუთრების უფლებას.

რა არის გარიგება? — გარიგება სამოქალაქო ურთიერთობის გამოვლენის სამართლებრივი ფორმაა. მისი მეშვეობით საზოგადოების წევრები ერთმანეთთან ამყარებენ სამოქალაქო კავშირს. გარიგების სახეებიდან შეიძლება გამოვყოთ ნასყიდობა, ჩუქება, თხოვება, იჯარა, ქირავნობა, გირავნობა, იპოთეკა და სხვა. იგი შეიძლება იყოს წერილობითი და ზეპირი, ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ (სამოქალაქო კოდექსი მუხლი 50) დუფინიციადან გამომდინარე გარიგება წარმოადგენს სამართლებრივ ურთიერთობის წარმომშობ ან შემცვლელ მოქმედებას, რომელიც ემყარება პირის (ფიზიკური ან იურიდიული) ნებას. გარიგება უნდა ეფუძნებოდეს მხარეთა ნებაყოფლობით გადაწყვეტილებას. თუ ერთერთი მხარე, რაიმე მართლსაწინააღმდეგო ზემოქმედების შედეგად, აიძულებს მეორე მხარეს განახორციელოს მიწასა და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგება — ასეთი გარიგება უკანონოდ ჩაითვლება და გაუქმდება.

მიწისა და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ გარიგებებს ახასიათებს მხარეთა ნების გამოხატვის სპეციფიკურობა. კერძოდ, შემდგომი დავების აცილების მიზნით, მხარის ნება, განახორციელოს რაიმე მოქმედება მის საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების მიმართ (გაასხვისოს, იპოთეკით დატვირთოს ან განახორციელოს

სხვა სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული ქმედებანი), აუცილებლად დადასტურებული უნდა იქნეს ნოტარიუსის მიერ და შემდგომ რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში (სამოქალაქო კოდექსი, მუხლი 183).

იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთის ან უძრავი ქონების მესაკუთრე ერთი ფიზიკური პირია (ანუ გასასხვისებელ უძრავ ქონებას არ ჰყავს სხვა მესაკუთრე (თანამესაკუთრე), გარიგებასთან დაკავშირებით მისი ნების წერილობითი დადასტურება არაა სავალდებულო. ნოტარიუსის თანდასწრებით ხელშეკრულების ხელმოწერაა ამის დასტური. მესაკუთრეთა მრავალრიცხოვნობის შემთხვევაში (თანამესაკუთრე), გარიგებასთან დაკავშირებით ნების დასადასტურებლად საჭიროა წერილობითი დოკუმენტის შედგენა. აღნიშნული დოკუმენტი სხვადასხვა სახისაა, მესაკუთრეთა სამართლებრივი ფორმების შესაბამისად. თუ მიწა და უძრავი ქონება წარმოადგენს ფიზიკურ პირთა საერთო საკუთრებას, საჭირო იქნება თითოეული თანამესაკუთრის წერილობითი თანხმობა მიწისა და უძრავი ქონების განსხვისებაზე. თუ მესაკუთრე იურიდიული პირია, გარიგების განსახორციელებლად საჭირო იქნება მისი უმაღლესი ხელმძღვანელი ორგანოს გადაწყვეტილება. საქართველოში მოქმედი იურიდიული პირების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ ფორმებს განსაზღვრავს სამოქალაქო კოდექსი და კანონი მეწარმეთა შესახებ.

რა არის ნასყიდობა? — ნასყიდობა გარიგების ერთერთი ყველაზე გავრცელებული ფორმაა. იგი იძლევა ქონების ერთი პირის მფლობელობიდან მეორე პირის მფლობელობაში ლეგალური გზით გადაცემის საშუალებას, რა დროსაც ქონების ახალ მეპატრონეს ამ ნივთის მიმართ ექნება მფლობელობის, სარგებლობის და განკარგვის უფლებამოსილება. სამოქალაქო კოდექსის 477-ე მუხლის მიხედვით. ნასყიდობის ხელშეკრულებით გამყიდველი მოვალეა გადასცეს მყიდველს საკუთრების უფლება ქონებაზე, მასთან დაკავშირებული საბუთები და მიაწოდოს საქონელი, ხოლო მყიდველი მოვალეა გადაუხადოს გამყიდველს შეთანხმებული ფასი და მიიღოს ქონება.

რა არის ჩუქება? — ჩუქება განსხვისების ერთერთი ფორმაა. მისი სპეციფიკურობა ისაა, რომ ჩუქების დროს მესაკუთრე

ნიეთს საკუთრების უფლებით გადასცემს სხვა პირს ყოველგვარი საზღაურის გარეშე. ჩუქებაზე ერთი შეხედვით იქმნება ისეთი შთაბეჭდილება, თითქოს ის სამოქალაქო ურთიერთობის სუბიექტისათვის ძალზე მისაღები ფორმაა. მაგრამ, როგორც კანონმდებლობის ანალიზიდან ირკვევა, ეს ასე არ არის. ზოგიერთ შემთხვევაში გაჩუქებული ნიეთის გაფორმების საფასური გაცილებით უფრო დიდია, ვიდრე სხვა გარიგების დროს. მაგალითად, საგადასახადო კოდექსის მიხედვით, ჩუქების დროს ქონების საკუთრებაში გაფორმების გადასახადი ქონების საბაზრო ღირებულების 30%-ს შეადგენს (მუხლი 174). აღნიშნული გადასახადიდან განთავისუფლებულებული არიან I და II რიგის მემკვიდრეები

რა არის გაცვლა? — სამოქალაქო სამართალში გაცვლის ხელშეკრულება გარიგების საინტერესო ფორმაა და ქონების განსხვავების ერთერთ ფორმად ითვლება. მისი მთავარი პრინციპი ისაა, რომ ურთიერთობის მონაწილე მხარეები ერთმანეთთან სამართლებრივ კავშირს ამყარებენ არა ფულადი სახით, არამედ საკუთარი ნივთების გაცვლით: ერთი პირი თავის ქონებას (მაგალითად, მიწის ნაკვეთს) საკუთრებაში გადასცემს მეორე პირს, ხოლო ეს უკანასკნელი — პირველს. ე.ი. გაცვლის ხელშეკრულების დროს ფაქტიურად ხდება ქონების მესაკუთრეთა შეცვლა. სამოქალაქო კოდექსის 521-523 მუხლები გარიგების ამ ფორმის მიმართ ნასყიდობის წესებს ავრცელებენ, ურთიერთობის მონაწილე მხარეებს კი გამყიდველებად თვლიან. აქედან გამომდინარე საკუთრებაში მიღებული ნივთების დაკანონებისათვის მათ უნდა გადაიხადონ გადასახადი უძრავი ქონების გადაცემისათვის, რომლის განაკვეთი შეადგენს ქონების საბაზრო ღირებულების 2%-ს. ამასთან თუ გაცვლის საგანი უძრავი ქონებაა, მაშინ ორივე მხარეს მოუწევს 2-2 პროცენტის გადასახადის გადახდა (საგადასახადო კოდექსის 165-ე მუხლი).

რა არის იპოთეკა? — იპოთეკა არის მოთხოვნის დაკმაყოფილების მიზნით უძრავი ნიეთის (მიწის, შენობა-ნაგებობების და სხვა) იმგვარი გამოყენება, როდესაც კრედიტორს სხვა კრედიტორებთან შედარებით, უფლება აქვს პირველ რიგში თავისი

მოთხოვნა დაიკმაყოფილოს. თუ შესაკუთრე არ შეასრულებს ხელშეკრულებით ნაკისრ ვალდებულებებს, მაშინ იპოთეკარის მოთხოვნების დაკმაყოფილება მოხდება სამოქალაქო კოდექსის 301-ე მუხლის მიხედვით. ამ მუხლის თანახმად, იპოთეკით დატვირთული მიწის ნაკვეთი კრედიტორის (იპოთეკარის) განცხადების საფუძველზე გაიყიდება აუქციონზე და გაყიდვის შედეგად მიღებული თანხიდან, პირველ რიგში, იპოთეკარის მოთხოვნა დაკმაყოფილდება.

რა როლს ასრულებს უძრავ ქონებასთან დაკავშირებულ გარიგებებში საჯარო რეესტრი? – მიწისა და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული გარიგება გარდა ნოტარიულად დამოწმებული ხელშეკრულებისა ექვემდებარება მიწისა და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრში სავალდებულო რეგისტრირებას. საჯარო რეესტრი წარმოადგენს სახელმწიფო დაწესებულებას, სადაც ხდება მიწისა და უძრავი ქონების მიმართ წარმოშობილი ნებისმიერი კანონიერი უფლების (საკუთრება, იჯარა, იპოთეკა, აღნაგობა, სერვიტუტი, უზურფრუქტი, ზოგადი შეზღუდვები) ფიქსირება. საჯარო უფლების ფიქსირებით სახელმწიფო აღიარებს ამ უფლების არსებობას. თუ მიწისა და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული რაიმე უფლება არაა საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული, მაშინ ამ უფლებას არ გააჩნია იურიდიული ძალა.

საჯარო რეესტრში არსებული მონაცემები ხელმისაწვდომია ნებისმიერი ადამიანისათვის. ამგვარი რეესტრის პრინციპი სწორედ საჯაროებაში მდგომარეობს – როცა ერთად თავმოყრილ მნიშვნელოვან ინფორმაციაზე ხელი ყველას მიუწვდება. საჯარო რეესტრი ხელმისაწვდომია გასაცნობად ნებისმიერი დაინტერესებული პირისათვის. რეესტრში შეიტანება უძრავ ნივთებზე საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებები. (სამოქალაქო კოდექსის მუხლი 311). მიწის ნაკვეთზე, ან უძრავ ქონებაზე ამომწურავი ინფორმაციის მისაღებად (ვინ არის ამ ქონების შესაკუთრე, არის თუ არა ეს ქონება იჯარით გაცემული ან იპოთეკით დატვირთული, არსებობს თუ არა ამ ქონებაზე აღნაგობის ან სერვიტუტის უფლება), დაინტერესებულმა პირმა

უნდა მიმართოს უძრავ-მოძრავი ქონების ადგილმდებარეობის შესაბამის ზონის რეგისტრატურას.

მიწისა და უძრავი ქონების არსებულ მონაცემებზე ვრცელდება უტყუარობის პრეზუმცია (აღიარება), რაც ნიშნავს, რომ თუ საპირისპირო არ იქნება დადასტურებული (საჭიროების შემთხვევაში, სასამართლოს მიერ), ის ინფორმაცია, რაც მოიპოვა საჯარო რეესტრში, წარმოადგენს ჭეშმარიტებას. „რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმცია, ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა“ (სამოქალაქო კოდექსი მუხლი 312.1).

მიწისა და უძრავი ქონების საჯარო რეესტრის მომსახურება ფასიანია. დაინტერესებულ პირს საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთზე ან უძრავ ქონებაზე მისთვის სასურველი ინფორმაციის მოსაპოვებლად დადგენილი წესით მოსაკრებელის გადახდა მოუწევს. რომლის შემდეგაც საჯარო რეესტრიდან საინტერესო უძრავ ქონებაზე ინფორმაცია გაიცემა ამონაწერის სახით. ამონაწერი წარმოადგენს ოფიციალურ საბუთს, რომელიც ადასტურებს მიწასა და უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული უფლებების (საკუთრება, იჯარა, იპოთეკა, აღნაგობა, სერვიტუტი და სხვა უფლება) არსებობას.

3.3 მიწის რეგისტრაციისას გამოყენებული ცნებებისა და ტერმინების განმარტებანი

სასოფლო სამეურნეო მიწის ნაკვეთი - საჯარო რეესტრში სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად რეგისტრირებული მიწა, რომელიც გამოიყენება მემცენარეობისა და მეცხოველეობის პროდუქციის წარმოებისათვის, მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობებით ან მათ გარეშე. სასოფლო სამეურნეო მიწის რეფორმის ნორმატიული აქტების შესაბამისად საქართველოს მოქალაქეთა კომლების, ოჯახების საკუთრებაში გამოცხადებული მიწის ნაკვეთები, აგრეთვე კომლის (ოჯახის)

საკუთრების წილი სოფლის, თემის იურიდიული პირების საძოვრების, სათიბების, ტყეების ტერიტორიებზე და სასოფლო-სამეურნეო მიწის ის ნაწილი, რომელიც შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი.

საადგილმამულო (ფერმერული) მეურნეობა - საადგილმამულო (ფერმერული) მეურნეობად ითვლება სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების, მასზე არსებული საცხოვრებელი და სამეურნეო ნაგებობების, აგრეთვე შესაბამისი გადამამუშავებელი მრეწველობის ობიექტებისა. და მოწყობილობათა ერთობლიობა, რომელიც წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო წარმოების საფუძველს. საადგილმამულო (ფერმერული) მეურნეობად მიიჩნევა, აგრეთვე მებაღეობისა და მებოსტნეობის ამხანაგობათა და საგარაკო ნაკვეთი, თუ მისგან მიღებული შემოსავალი შეადგენს ოჯახის შემოსავლის ნახევარზე მეტს.

საადგილმამულო (ფერმერული) მეურნეობა შეიძლება არსებობდეს საკომლო (გლეხური, ფერმერული) მეურნეობისა და სასოფლო-სამეურნეო იურიდიული პირის სახით.

საკომლო მეურნეობა - საადგილმამულო (ფერმერული) მეურნეობა, რომელიც წარმოადგენს ერთი ფიზიკური პირის საკუთრებას, აგრეთვე მეუღლეთა ან/და ოჯახის სხვა წევრების თანასაკუთრებას.

საკომლო მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა იყოს საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). თუ ეს მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებაა, საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული მათგანი თანამესაკუთრედ უნდა იყოს რეგისტრირებული. მესამე პირთან ურთიერთობაში საკომლო მეურნეობის სახელით გამოდის ერთ-ერთი თანამესაკუთრე, რომელსაც დანარჩენი მესაკუთრეები მიანიჭებენ ამგვარ უფლებამოსილებას. ეს პირი საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) შეიტანება საკომლო მეურნეობის თავკაცად. იმ იურიდიულ პირის მეურნეობა, რომელიც ეწევა შერეულ სახის საქმიანობას ჩაითვლება საადგილმაზე მეტს იღებს სასოფლო-სამეურნეო საქმიანობით.

სოფლის მეურნე – სოფლის მეურნედ ითვლება სასოფლო მეურნეობაში დასაქმებული ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელიც ძირითად შემოსავალს (შემოსავლის ნახევარზე მეტს) იღებს ამ საქმიანობით ან და დამოუკიდებლად უძღვება საადგილმამულო მეურნეობას, იმის განურჩევლად, იგი სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეა თუ ეს ნაკვეთი ხელშეკრულებით აქვს აღებული.

არასასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთი – ყველა ის მიწის ნაკვეთი რომელიც არ წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს.

უძრავი (ნივთი) ქონება – ნივთი, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად მიჩნეულია მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილად. მას მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, მრავალწლიანი ნარგავები, ასევე შენობა-ნაგებობები, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე და რომელთა ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შექმნაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით.

ფიზიკური პირი – განისაზღვრება სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით და ამ სახელმძღვანელოს მიზნებისათვის არის ის პირი, (მოქალაქე, მოქალაქეობის არმქონე ან უცხო ქვეყნის მოქალაქე, ოჯახი, კომლი), რომელსაც სარგებლობის, საკუთრების ან კანონით დადგენილი სხვა უფლებით გააჩნია ან გადაეცემა სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

იურიდიული პირი – არის განსაზღვრული მიზნის მისაღწევად შექმნილი საკუთარი ქონების (მათ შორის მიწის) მქონე ორგანიზებული წარმონაქმნი, რომელიც თავისი ქონებით დამოუკიდებლად აგებს პასუხს და საკუთარი სახელით იძენს უფლებებსა და მოვალეობებს, დებს გარიგებებს და შეუძლია სასამართლოში გამოვიდეს მოსარჩელედ და მოპასუხედ.

მიწის რეგისტრაცია, მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაცია – საქართველოს მიწის კადასტრის შემადგენელი ნაწილია და შეიცავს აუცილებელ მონაცემებს მიწის

ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების ობიექტების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისებრივ და სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ.

რეგისტრატურა - საქართველოს კანონმდებლობით სპეციალურად უფლებამოსილი სახელმწიფო სამსახური, რომელიც ახორციელებს მიწის რეგისტრაციას.

ზონის რეგისტრატორი - სახელმწიფო მოხელე, რომელიც ხელმძღვანელობს და ახორციელებს მიწის რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ სამუშაოებს სარეგისტრაციო ზონის ფარგლებში.

სააღრიცხვო ბარათი - ბარათი, რომელიც დგება თითოეულ მიწის ნაკვეთზე და მოიცავს ინფორმაციას ამ ნაკვეთის და მასზე არსებული სხვა უძრავი ქონების სამართლებრივი მდგომარეობის და საზღვრების შესახებ.

სარეგისტრაციო მოწმობა - სარეგისტრაციო მოწმობა ასახავს ამ ქონების საკუთრების და/ან საკუთრების უფლებაზე გავლენის მქონე ყველა ინფორმაციას, რომელიც აღნიშნულია სააღრიცხვო ბარათზე მისი გაცემის მომენტიდან. მოვალეობები და უფლებები, რომლებიც ჩაწერილია სააღრიცხვო ბარათში, გავრცელდება მიწასა და მასთან დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე, იჯარის ან გირავნობის ხელშეკრულებაზე შემთხვევაშიც, როდესაც ისინი არ არის აღნიშნული სარეგისტრაციო მოწმობაში.

მიწის ნაკვეთის ნომერი - მიწის ნაკვეთის ინდივიდუალური და კვარტლის ფარგლებში განუმეორებელი რიცხვითი (ნატურალური) ნომერი.

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ნომერი (სააღრიცხვო კოდი) - მიწის ნაკვეთის ინდივიდუალური და ქვეყნის მასშტაბით განუმეორებელი რიცხვითი აღნიშვნა (ზონის, სექტორის, კვარტალის და ნაკვეთის ნომრების ერთობლიობა).

საბუთების (განცხადების) სარეგისტრაციო ნომერი - რეგისტრატურაში განცხადებისა და თანდართული საბუთების ოფიციალურად მიღების სარეგისტრაციო ნომერი, რომელიც იდენტურად აისახება განცხადების რეგისტრაციის რეესტრში და შესაბამის სააღრიცხვო ბარათში.

რეგისტრაციის ზონა - მიწის რეგისტრაციის მიზნით განსაზღვრული გეოგრაფიული ზონა.

რეგისტრაციის სექტორი - მიწის რეგისტრაციის მიზნით განსაზღვრული სარეგისტრაციო ზონის ტერიტორიის ნაწილი, (ძირითადად საკრებულოებისა და ქალაქების რაიონების მიხედვით).

რეგისტრაციის კვარტალი - მიწის რეგისტრაციის მიზნით განსაზღვრული სარეგისტრაციო სექტორის ტერიტორიის ნაწილი.

სარეგისტრაციო ნაკვეთი, მიწის ნაკვეთი - ტერიტორიის ერთეული, რომელიც წარმოადგენს გეომეტრიულად (მდებარეობს) და ფორმის (საზღვრების) მიხედვით განსაზღვრულ ცალკე უფლების ობიექტს.

საკუთრება - უძრავ მოძრავ ქონების ფლობის, სარგებლობის და განკარგვის უფლება.

კერძო შესაკუთრე - პირი, რომელიც კანონიერად ფლობს. სარგებლობს და განკარგავს უძრავ-მოძრავ ქონებას.

სარგებლობა - საქმიანობა, რომელიც მოიცავს კონკრეტული უძრავ-მოძრავი ქონების გამოყენებას მოსარგებლის მატერიალური და სხვა მოთხოვნების დაკმაყოფილების მიზნით.

მოსარგებლე - პირი, რომელსაც გააჩნია მიწის ნაკვეთის ან/და სხვა და სხვა უძრავი ქონების გამოყენების უფლება.

მფლობელობა - ქონებაზე ნებით მოპოვებული ფაქტობრივი ბატონობის ფორმა.

მფლობელი - ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელიც ფლობს მიწის ნაკვეთს (ქონებას).

ჩუქება - ჩუქების ხელშეკრულებით მჩუქებელი უსასყიდლოდ გადასცემს დასაჩუქრებულს საკუთრებად თავის ქონებას. ქონების გაჩუქებისათვის აუცილებელია დასაჩუქრებული პირის თანხმობა.

თუ ჩუქების საგანს წარმოადგენს ისეთი ქონება, რომელზედაც საკუთრება წარმოიშვება მხოლოდ კანონით დადგენილი ფორმის დაცვით, ჩუქების ხელშეკრულებისათვის აუცილებელია ამ ფორმის დაცვა.

სასოფლო-სამეურნეო მიწა, ამდენად საადგილმამულო მეურნეობაც, საჩუქრად შეიძლება გადაეცეს მხოლოდ საქართველოს მოქალაქეებს.

ქონების მემკვიდრეობით გადასვლა (გადაცემა) - გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) კანონის შესაბამისად ან ანდერძით ანდა ორივე საფუძველით. კანონით მემკვიდრეობა, ანუ გარდაცვლილის ქონების გადასვლა კანონით დადგენილ პირებზე, ზორციელდება მხოლოდ მაშინ, თუ მამკვიდრებელს არ დაუტოვებია ანდერძი ან თუ ანდერძი მთლიანად ან ნაწილობრივ ბათილად იქნა ცნობილი. კანონით მემკვიდრეობისას დადგენილია თანასწორი წილის უფლებით მემკვიდრეთა რიგითობა (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მუხლი 1336). წინა რიგის თუნდაც ერთ-ერთი მემკვიდრის არსებობა გამოორიცხავს შემდგომი რიგის მემკვიდრეობას.

სამკვიდრო იხსნება პირის გარდაცვალების ან სასამართლოს მიერ მისი გარდაცვლილად გამოცხადების დღიდან. კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო იხსნება კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან.

ფიზიკური პირის გარდაცვალების შემდეგ მისი ქონების ნაწილის სხვა პირის საკუთრებაში შეიძლება განზორციელდეს ანდერძის საფუძველზე, რომელიც უნდა შეადგეს წერილობითი ფორმით. დასაშვებია ანდერძის წერილობითი ფორმის ნოტარიულად ან თვითმართველობის ადგილობრივი ორგანოს მიერ დადასტურება (იქ სადაც ნოტარიუსი არ არის).

სამკვიდრო მოწმობას გასცემს სამკვიდროს გახსნის ადგილის შესაბამისი სანოტარო ორგანო.

მომქმედი კანონმდებლობით დადგენილია, რომ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ან საკომლო მეურნეობა შეიძლება მემკვიდრეობით გადავიდეს მხოლოდ საქართველოს მოქალაქეებზე.

იჯარა - კანონმდებლობით გათვალისწინებული სამეურნეო საქმიანობის წარმართვისათვის ხელშეკრულების საფუძველზე მიწის ან სხვა უძრავ-მოძრავი ქონების ვადიანი და სასყიდლიანი მფლობელობა და სარგებლობა.

ქირავნობა - გამქირავებლის მოვალეობაა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი (მიწა და მასთან უძრავად

დაკავშირებული ქონება) განსაზღვრული ვადით. დამქირავებელი მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული თანხა.

აღნაგობა - მიწის ვადიანი (59 წელი) და სასყიდლიანი სარგებლობა, რომლის დროსაც პირს ეძლევა ნაგებობის აღმართვის უფლება მიწის ნაკვეთზე ან მის ქვეშ, განსხვავების, მემკვიდრეობით გადაცემის, თხოვნების და გაქირავების უფლებით.

სერვიტუტი - სხვის საკუთრებაში არსებული მიწით და სხვა უძრავი ქონებით სარგებლობის უფლება ან ქონების გამოყენებაზე დაწესებული რაიმე პირობა, რომელიც გარკვეულწილად ზღუდავს მესაკუთრის უფლებებს. საზღაური სერვიტუტისათვის შეიძლება განისაზღვროს პერიოდული გადასახდელის სახით.

უზურფუქტი - უძრავი ნივთი შეიშლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ ამ ნივთით სარგებლობა, მაგრამ, მესაკუთრისაგან განსხვავებით მას არაქვს ამ ნივთის განსხვავების, დაგირავების ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება. ამ ნივთის გაქირავების ან იჯარით გადაცემისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა.

იპოთეკა - კრედიტის მისაღებად მიწის და სხვა უძრავი ქონების გამოყენებისას კრედიტორის უფლება პირველ რიგში დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა ამ ქონებიდან.

გირავნობა - მოძრავი ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის გადაცემა სხვა პირისათვის, რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნას მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად ისე, რომ კრედიტორი (მოგირავნე) იძენს სხვა კრედიტორთან შედარებით უპირატეს უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების ხარჯზე.

განმცხადებელი - ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელიც წარადგენს განცხადებას შესაბამისი ზონის რეგისტრატურაში მიწის (უძრავი ქონების) რეგისტრაციისათვის.

განცხადება, განაცხადი - ფიზიკური ან იურიდიული პირის წერილობითი მოთხოვნა მიწის მიმართ უფლებათა რეგისტრაციაზე.

არსებული ოფიციალური საბუთი - მიღება-ჩაბარების აქტი და უფლების დამადასტურებელი სხვა ოფიციალური საბუთი (იჯარის ხელშეკრულება, ანდერძი, სასამართლო გადაწყვეტილება და სხვა).

პირველადი რეგისტრაცია - საჯარო რეესტრში მიწის ნაკვეთისა და მასთან მყარად დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების პირველადი ასახვა "მიწის რეგისტრაციის შესახებ" საქართველოს კანონისა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის შესაბამისად, რომელიც მოიცავს სარეგისტრაციო წარმოებებისა და საკადასტრო რუკების მომზადებას, მიწის აგეგმვით სამუშაოებს, აგრეთვე მიწის ნაკვეთისა და მასზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის საჭირო, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა ღონისძიებებს.

მიწის საკუთრებაზე ცნობა - საბუთებისა და ფაქტების საფუძველზე შედგენილი მოკლე აღწერილობა, რომელიც დასტურდება მიწის ნაკვეთზე საკუთრების ან საკუთრების ფლობის უფლება.

სასამართლოს წესით აღიარება - პროცესი, რომლის საფუძველზეც ოფიციალურად დადგენილი იქნება მიწაზე საკუთრების ან სხვა უფლება.

განსხვისება - მესაკუთრის უფლება უარი თქვას მიწის ნაკვეთის ფლობაზე ან საკუთრებაზე.

უფლების გადაცემა - ერთი პირისაგან სხვა პირზე საკუთრების უფლების გადაცემა ხელშეკრულების ან სხვა საბუთის საფუძველზე.

ნივთი - ნივთი არის უძრავი ან მოძრავი. უძრავი ნივთი არის მიწის ნაკვეთი, ინდივიდუალური საკუთრების საგანი და ცალკე უფლების ობიექტი. ხოლო მოძრავი ნივთი არის ყველა ის ნივთი, რომელიც არ ითვლება უძრავად.

ნივთობრივად უნაკლო ნივთი - ნივთი ნივთობრივად უნაკლოა, თუ იგი შეთანხმებული ხარისხისაა. თუ ხარისხი არ არის წინასწარ შეთანხმებული, მაშინ ნივთი უნაკლოდ ჩაითვლება, თუკი იგი ვარგისია ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ან

ჩვეულებრივი სარგებლობისათვის. ნაკლს უთანაბრდება, თუ გამყიდველი გადასცემს ნივთის მხოლოდ ერთ ნაწილს, სულ სხვა ნივთს, მცირე რაოდენობით ან, თუ ნივთის ერთი ნაწილი ნაკლის მქონეა, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა ნაკლი არსებით გავლენას არ მოახდენს შესრულებაზე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მუხლი 488).

უფლებრივად უნაკლო ნივთი - ნივთი უფლებრივად უნაკლოა, თუ მესამე პირს არ შეუძლია განუცხადოს მყიდველს პრეტენზია თავისი უფლებების გამო. უფლებრივ ნაკლს უთანაბრდება, თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულია არსებული უფლება (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მუხლი 489).

მიწის ნაკვეთი - ტერმინი მიწის ნაკვეთი გულისხმობს მიწის ნაკვეთს მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით (მშენებარე ან აშენებული) ან მის გარეშე.

მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობა - მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობაა შენობა-ნაგებობა, რომელიც შედგება ორზე მეტი ერთეულისაგან (საკუთრების უფლების ობიექტისგან).

ინდივიდუალური საკუთრების საგანი - ტერმინი „ინდივიდუალური საკუთრების საგანი“ გულისხმობს მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულს (მშენებარე ან აშენებული).

მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული - მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული არის ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებლად.

ცალკე უფლების ობიექტი - ცალკე უფლების ობიექტი არის ხაზობრივი ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი - სხვა შენობა-ნაგებობა (მშენებარე ან აშენებული), რომელიც ცალკე უფლების ობიექტს წარმოადგენს.

არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე - არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს ან გამიზნულა საიმისოდ, რომ

მათ მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი ან/და მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი კატეგორია - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შეიძლება იყოს შემდეგი კატეგორიის: ა) საძოვარი; ბ) სათიბი; გ) სახნავი (ძრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული, საბალე, საბოსტნე); დ) საკარმიდამო.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლა - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლა ხდება, შემდეგი თანმიმდევრობით - საძოვარი, სათიბი, სახნავი, საკარმიდამო, დაბალი ინტენსივობის სავარგულის კატეგორიიდან მაღალი ინტენსივობის სავარგულის კატეგორიაში გადაყვანა.

ნიშანთვისება - ამა თუ იმ ობიექტის მახასიათებელი, რომელიც შეიძლება გამოყენებული იქნას ამ ობიექტის კლასიფიკაციის მიზნით.

დუბლიკატი, მეორე ეგზემპლარი - ორიგინალის ასლი, რომელიც მომზადდა მონაცემების დაკარგვის ან კომპიუტერული პროგრამების გაფუჭებისაგან თავის დაზღვევის ან სხვა მიზნით.

საბაზო რუკა - ზოგადმიზნობრივი რუკა, რომლის საფუძველზეც დგება სპეციალური დანიშნულების მათ შორის - კადასტრული რუკები.

საზღვარი - მატერიალური ობიექტები, რომლებიც აღნიშნავენ მიწის ნაკვეთის საზღვრებს, ასევე წარმოსახვითი წირი ან სიბრტყე, რომელიც ერთმანეთისაგან ყოფს ორ მიწის ნაკვეთს.

კადასტრული (ინდექსირებული) რუკა - ამა თუ იმ ტერიტორიაზე, რომელსაც ასახავს რუკა, კანონიერი მიწის ნაკვეთების მდებარეობისა და საკადასტრო ნომრების ამსახველი რუკა. მოიცავს ადმინისტრაციულ საზღვრებს, ნაკვეთების საზღვრებს და მათ აღნიშვნებს. მასზე შეიძლება წარმოდგენილი იყოს სიტუაციური (გზები, მდინარეები, არხები, ელექტროგადამცემი ხაზები და სხვა) და საზღვრების დადგენისათვის საჭირო გეოდეზიურ-ტოპოგრაფიული მაჩვენებლები, ნაკვეთების გამოყენების ტიპი, გზების გასწვრივ განსხვავების ზოლები და ადმინისტრაციული დასახელებები.

კადასტრული გეგმა - გეგმა, რომელზედაც ნაჩვენებია მიწის ნაკვეთების საზღვრები. კადასტრულ გეგმაზე ნაჩვენებია უნდა იყოს ნაკვეთებთან დაკავშირებული შენობა-ნაგებობები.

საკადასტრო აზომვითი ნახაზი - უფლებამოსილი პირის მიერ დადგენილი წესით შესრულებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი.

კადასტრები - რეგისტრაციისა და მიწის ნაკვეთების შესახებ ინფორმაციის სისტემა. ეს ცნება თავისთავში მოიცავს:

– იურიდიულ კადასტრს ანუ მიწის ნაკვეთების შესაკუთრეთა რეგისტრს;

– საგადასახადო კადასტრს ანუ მიწის ნაკვეთების ისეთ რეგისტრს, რომელშიც ნაჩვენებია საგადასახადო მიზნებით ნაკვეთების შეფასება;

– მიწათსარგებლობის კადასტრს ანუ მიწათსარგებლობის რეგისტრს;

– მრავალმიზნობრივ კადასტრს ანუ რეგისტრს, რომელიც შეიცავს მიწის ნაკვეთების სხვა და სხვა მახასიათებლებს.

შეზღუდვა (პირობა) ან მოლაპარაკებელი პირობა – დაინტერესებული პირის განცხადების ან რეგისტრატორის გადაწყვეტილების საფუძველზე სააღრიცხვო ბარათის შესაბამის განყოფილებაში მითითება იმისა, რომ გარკვეული პერიოდის განმავლობაში, გარკვეული მოვლენის განხორციელებამდე ან ახალი მითითებების მიღებამდე არ განხორციელდება გარკვეული სარეგისტრაციო მოქმედებები. შეზღუდვის რეგისტრაციის მიზანია უძრავი ქონების განკარგვისას მოტყუების ან არასწორი და არასრულყოფილი მოქმედებების თავიდან აცილება.

ნაკვეთის გაერთიანება-გაყოფა - მიწის რესურსების დაგეგმარება და განაწილება იმ მიზნით, რომ შეიქმნას ეკონომიკურად მიზანშეწონილი და რაციონალური ზომის, ფორმისა მდებარეობის ახალი ნაკვეთები.

საკუთრების გადაცემა - მიწის შესაკუთრისაგან სხვა პირზე უფლების გადაცემა (საკუთრებაში, იჯარით, იპოთეკით, აღნაგობის უფლებით და სხვა).

მონაცემები - ფაქტების დაუმუშავებელი ფაქტების (მოუწესრიგებელი) სიმრავლე.

მონაცემების ბაზა - მონაცემების მოწესრიგებული სიმრავლე.

მონაცემების ბაზების მართვის სისტემა - მონაცემების ბაზების მართვის კომპიუტერული პროგრამების ერთობლიობა.

დემარკაცია - თითოეული მიწის ნაკვეთის საზღვრების ადგილზე მონიშვნა.

სადემარკაციო რუკა - მიწის ნაკვეთების ამსახველი რუკა, თუ ნაკვეთების საზღვრები დგინდება სასამართლოს წესით ან საზღვრების დადგენის კანონით აღიარებული პროცედურების შესაბამისად (მაგალითად სისტემური რეგისტრაციის მიზნით).

გაზშირება - ამა თუ იმ რაიონში ან ტერიტორიაზე ტოპოგრაფიის პუნქტების რიცხვის საჭიროებისამებრ გაზრდა.

რელიეფის ციფრული მოდელი - ადგილზე სიმაღლეთა ნიშნულების განლაგების სქემა, რომელიც მოცემულია ციფრულ გამოსახულებაში.

ციფრული (კომპიუტერული ან დიგიტალური) რუკების შედგენა - სივრცის ინფორმაციის ციფრულ ფორმაში მოძიების (შეკრების), დამუშავების და წარმოდგენის პროცესები.

ტერიტორიის ციფრული მოდელი - ციფრულ გამოსახულებაში შესრულებული სქემა მიწის ზედაპირისა, რომელშიც სიმაღლის გარდა ობიექტის დასახასიათებლად გამოიყენება სხვა რაოდენობრივი ფაქტორები. (ასე მაგალითად მიწის ღირებულებითი და ხარისხობრივი შეფასებები).

ციფრული კოდირება - გრაფიკული რუკების ციფრულში გარდაქმნის პროცესი.

ექსპროპრიაცია - კომპლექსის სანაცვლოდ საკუთრების იძულებით ჩამორთმევა სახელმწიფოს მიერ განსაკუთრებული-სტრატეგიული საჭიროებისათვის ხაზოვანი ობიექტების მშენებლობისას (მაგალითად საავტომობილო-სარკინიგზო გზა, ნავთობსადენი, არხი, კავშირგაბმულობის კაბელი და სხვა).

დახასიათება - რიგი თვისებებისა, რომლებიც აღწერენ ფიზიკურ ობიექტს.

ზოგადი, მიახლოებითი საზღვარი - ზუსტი სასაზღვრო ხაზის არ არსებობის პირობებში გამოყენებული საზღვარი.

ფიქსირებული საზღვარი - საზღვარი რომელიც დადგენილია სათანადო წესით შესრულებული საკადასტრო სამუშაოების და მოსაზღვრეთა ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

შემდგომი გარიგებები - მოიცავს ყველა იმ გარიგებას მიწაზე (უძრავ ქონებაზე), რომელიც ნებადართულია საქართველოს კანონმდებლობით და ზორციელდება მიწაზე უფლებათა პირველადი რეგისტრაციის შემდგომ.

საჯარო რეესტრი - სარეგისტრაციო ზონის ფარგლებში მოქცეული მიწის ნაკვეთსა და მათთან დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე უფლებათა რეგისტრაციის მიზნით შედგენილი საჯარო რეესტრის ფორმულარების ერთობლიობა, რომელიც მოწესრიგებულია „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და საქართველოს სხვა ნორმატიული აქტების შესაბამისად.

მიწის რეგისტრაციის დოკუმენტაცია - საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად გამოყენებული საბუთები, რომლებიც ადასტურებენ მიწის ნაკვეთზე და მასთან დაკავშირებულ უძრავ ქონებაზე უფლებათა წარმოშობას, არსებობას, გადაცემას, დატვირთვას ან შეწყვეტას. მიწის ნაკვეთის და მასთან დაკავშირებული უძრავი ქონების საკადასტრო რუკა ან ტოპოგრაფიული გეგმა და უფლებამოსილი პირის (პირების) შესახებ მონაცემები აგრეთვე მიიჩნევა მიწის რეგისტრაციის დოკუმენტაციის შემადგენელ ნაწილად.

საჯარო რეესტრის ფორმულარები - სააღრიცხო ბარათები, კადასტრული რუკების და განაცხადთა რეგისტრაციის ჟურნალის ფორმები, რომლებიც შედგენილი და დამტკიცებულია “მიწის რეგისტრაციის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად.

სარეგისტრაციო მოსაკრებელი - კანონით გათვალისწინებული მომსახურების გაწვევისათვის გადასახდელი, რომელიც გადაიხდებიან უფლებამოსილი პირის განაცხადის საფუძველზე სანივთო უფლებათა რეგისტრაციისათვის.

სისტემური რეგისტრაცია - წინასწარ დადგენილ დროში და ტერიტორიაზე მიწის ნაკვეთების და მათთან დაკავშირებული უძრავი ნივთების საკადასტრო აღწერების განხორციელების, უფლებების მამკვიდრებელი საბუთების შექმნის ან/და უფლებების დამადასტურებელი საბუთების გამოყენების საფუძველზე მიწის სახელმწიფო რეგისტრაცია.

სპორადული რეგისტრაცია - დაინტერესებული პირის განაცხადის და მისივე ინიციატივით შექმნილი ან/და წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიწის რეგისტრაცია.

მიწის კადასტრი - წარმოადგენს მიწის ნაკვეთების გეომეტრიულ, თვისებრივ, რაოდენობრივ და უფლებრივ აღწერილობას.

მიწის ინფორმაციული სისტემა - მიწის კადასტრში და რეგისტრაციაში არსებული მონაცემები, რომლებიც მოწესრიგებულია მიწის ნაკვეთების უნიკალური იდენტიფიკატორების მიხედვით.

მიწის ნაკვეთი - მიწის კადასტრის ძირითადი სივრცითი ერთეული, რომელსაც გააჩნია უნიკალური დასახელება (იდენტიფიკატორი).

საკადასტრო ტოპოგრაფიული აგეგმვა, საკადასტრო აგეგმვა - მიწათმოწყობის, მიწის საკუთრებაში გადაცემისა და რეგისტრაციის მიზნით მიწის ნაკვეთების ტოპოგრაფიული აგეგმვა და კარტოგრაფირება.

სასაზღვრო ნიშნები (სამიჯნე) - ნიშნები, რომლებიც შემოსაზღვრავს მიწის ნაკვეთს და მიღებულია სასაზღვრო წერტილების კოორდინატების ან ყველა დაინტერესებული მხარეების ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე.

მიწის მართვა - მიწის საკუთრების, ადგილმდებარეობის, გამოყენების, ფასის და სხვა თვისებრივ-რაოდენობრივ მახასიათებლების შესახებ ინფორმაციის მოპოვების, შენახვის, განახლების და გავრცელების პროცესი.

მიწის ნაკვეთის თვისებრივი აღწერილობა - მიწის კადასტრის მიზნებისათვის მიწის ნაკვეთის თვისებრივი

აღწერილობა მოიცავს მხოლოდ ისეთ ინფორმაციას, რომელიც ზოგადად ახასიათებს მიწის ნაკვეთისა და მასთან დაკავშირებულ უძრავი ქონების ობიექტების ფუნქციას ან გამოყენების ტიპს.

გარიგება - ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი ნების გამოვლენა, რომელიც მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობების წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

კერძო სამართლის იურიდიული პირი - კავშირი, ფონდი, სოლიდური პასუხისმგებლობის საზოგადოება, კომანდიტური საზოგადოება, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება, სააქციო საზოგადოება, კოოპერატივი, სახაზინო საწარმო, კავშირი და ფონდი წარმოადგენს არაკომერციულ იურიდიულ პირებს.

საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - სახელმწიფო, თვითმართველობები, სახელმწიფოს მიერ კანონმდებლობის ან აღმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი იურიდიული პირები, რომლებიც არიან ჩამოყალიბებული სამოქალაქო კოდექსის ან მეწარმეთა შესახებ კანონით განსაზღვრული ორგანიზაციულ სამართლებრივი ფორმით, სახელმწიფო დაწესებულებები და სახელმწიფო ფონდები, რომლებიც არ არის შექმნილი სამოქალაქო კოდექსის ან მეწარმეთა შესახებ კანონის შესაბამისად, საჯარო მიზნების მისაღწევად შექმნილი არასახელმწიფო ორგანიზაციები (პოლიტიკური პარტიები, რელიგიური გაერთიანებები და სხვა).

მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა - სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურ პირს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა 1999 წლის პირველ იანვრამდე

სარგებლობაში არსებული მიწა - სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც ფიზიკურმა ან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა ან კანონით გათვალისწინებულმა სხვა ორგანიზაციულმა წარმონაქმმა

სარგებლობის უფლება მოიპოვა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესების შესაბამისად.

თვითნებურად დაკავებული მიწა - ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან მოყოლებული სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული.

საკუთრების უფლების აღიარება - საკუთრების უფლების აღიარება ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

დაინტერესებული პირი - საკუთრების უფლების აღიარება ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელიც მართლზომიერად ფლობს, სარგებლობს ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობები (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე და სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება.

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

თავი IV. სახელმწიფო რეგისტრაციის მიზნები და ამოცანები

4.1 რეგისტრაციის მიზანი

მიწის მიმართ უფლებათა სახელმწიფო რეგისტრაციის მიზანია მიწის ნაკვეთისა და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების მიმართ უფლებათა წარმოშობის, გადაცემის (გადაცვლის), შეზღუდვის ან შეწყვეტის აღიარება და დადასტურება სახელმწიფოს მიერ საჯარო რეესტრის მეშვეობით.

სარეგისტრაციო საქმიანობის მიზანი არ არის მოგების მიღება. სარეგისტრაციო საქმიანობა არ განეკუთვნება მეწარმეობას.

მიწის რეგისტრაციის სისტემამ უნდა უზრუნველყოს უძრავ ქონებაზე უფლებათა შექმნის, გამოყენებისა და განკარგვის უსაფრთხოება, შექმნას უძრავი ქონების გადასახადით მართებულად დაბეგვრისა და ანაზღაურების საშუალებად (კრედიტის მისაღებად) მისი გამოყენების, საადგილმამულო დაკავების შემცირების, მიწის ბაზრის განვითარებისა და კონტროლის, სახელმწიფო მიწების დაცვის, მიწის რაციონალურად გამოყენების, გარემოს დაცვის, მიწის თაობაზე ხელმისაწვდომი და უტყუარი ინფორმაციის წარმოების ხელშემწყობი პირობები.

კარგად ორგანიზებული სარეგისტრაციო სისტემა უნდა იძლეოდეს მიწის ნაკვეთებთან (უძრავ ქონებასთან) დაკავშირებული გარიგებების სწრაფად და იაფად განხორციელების შესაძლებლობებს.

მიწის რეგისტრაცია არის აქტი, რომლის საფუძველზეც მისი განხორციელების მომენტიდან სახელმწიფო აღიარებს და ადასტურებს ფიზიკური და იურიდიული პირების უფლებებს უძრავი ქონების მიმართ.

საჯარო რეესტრის მონაცემების მიმართ მოქმედებს უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია ე.ი. რეესტრის ჩანაწერები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა.

4.2 საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობის შინაარსი

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობა, როგორც ადმინისტრაციული კანონმდებლობის შემადგენელი ნაწილი, მოიცავს ყველა იმ ნორმატიულ აქტს, რომელიც არეგულირებს საჯარო რეესტრის წარმოებასთან და ხელმისაწვდომობასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს.

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობის სტრუქტურა ნორმატიული აქტის სახის მიხედვით იყოფა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებად, ნორმატიული აქტის შინაარსის მიხედვით – „ზოგად“ და „სპეციალურ“ აქტებად, ხოლო ნორმატიული აქტით რეგულირებულ ურთიერთობათა შინაარსის მიხედვით – „მატერიალურ“ და „პროცესუალურ“ აქტებად.

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობის სტრუქტურის საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებად დაყოფის პრინციპი ემყარება „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონს.

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობის სტრუქტურის „ზოგად“ და „სპეციალურ“ აქტებად დაყოფის პრინციპი ემყარება ნორმატიული აქტის, როგორც ზოგადად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის და კონკრეტულად ადმინისტრაციულ სამართლებრივი ურთიერთობის ნაწილის – საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის, როგორც მარეგულირებელ შინაარსს.

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობის სტრუქტურის „მატერიალურ“ და „პროცესუალურ“ აქტებად დაყოფის პრინციპი ემყარება ნორმატიული აქტის მიერ რეგულირებულ ურთიერთობათა შინაარსს.

სწორედაც რომ პროცესუალური კანონმდებლობა, კერძოდ, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ და „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული

მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ“ საქართველოს კანონები და „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქცია ქმნის საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის ძირითად სამართლებრივ საფუძველს, რომელთა განხილვა და გამოყენების მეთოდოლოგიის ჩამოყალიბება წინამდებარე სახელმძღვანელოს საგანს წარმოადგენს.

უნდა აღინიშნოს, რომ პროცესუალური კანონმდებლობის უმნიშვნელოვანესი როლის გათვალისწინებით, კანონმდებელმა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონს, როგორც საჯარო რეესტრის წარმოების და ხელმისაწვდომობის ძირითად პროცესუალურ ნორმატიულ აქტს, მიანიჭა უპირატესი იურიდიული ძალა სხვა ნორმატიულ აქტებთან მიმართებით.

4.3 მარეგისტრირებელ ორგანოთა სისტემა და უზღვევამოსილება

„სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემაჯავლი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის სახით, უფლებამოსილია აწარმოოს სახელმწიფო რეესტრის ერთ-ერთი სახე – საჯარო რეესტრი. საჯარო რეესტრის წარმოების ფარგლებში კი, უფლებამოსილია განახორციელოს მარეგისტრირებელ ორგანოთა საქმიანობის კონტროლი (მათ შორის მარეგისტრირებელი ორგანოს საქმიანობის მიზანშეწონილობა და გადაწყვეტილების კანონიერების კონტროლი) და მეთოდური ხელმძღვანელობა.

მარეგისტრირებელი ორგანო არის, კანონმდებლობის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის წარმოებასა და ხელმისაწვდომობაზე უფლებამოსილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურული ერთეული ან, კანონმდებლობით

დადგენილ შემთხვევაში, უშუალოდ სააგენტო (ცენტრალური აპარატი).

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოთა სისტემა დღეისათვის შედგება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და, კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევაში, უშუალოდ სააგენტოსაგან (ცენტრალური აპარატი).

ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების, როგორც მარეგისტრირებელი ორგანოების, ტერიტორიული უფლებამოსილება განისაზღვრება სარეგისტრაციო ზონის ფარგლებით. სარეგისტრაციო ზონის საზღვრები ძირითადად განისაზღვრება საქართველოს ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულების საზღვრების შესაბამისად, თუმცა, ცალკეულ შემთხვევებში, სარეგისტრაციო ზონის საზღვარი შეიძლება არ ემთხვეოდეს შესაბამისი ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულის საზღვარს.

მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია:

- ა) აწარმოოს საჯარო რეესტრი;
- ბ) უზრუნველყოს საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობა;
- გ) უზრუნველყოს რეგისტრირებული მონაცემებისა და მასთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობა და უსაფრთხოება;

დ) ელექტრონული ასლის სახით იქონიოს და ამავე სახით გასცეს მის მიერ გამოცემული ან გაცემული ნებისმიერი დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება სამართლებრივი შედეგები მოჰყვეს. ელექტრონულ ასლებს და მათ ამონაბეჭდებს აქვს იგივე იურიდიული ძალა, როგორც თავად ამ დოკუმენტებს;

ე) ნებისმიერი დოკუმენტი მიიღოს, გამოსცეს ან გასცეს მართვის ერთიანი ავტომატური საშუალებების გამოყენებით;

ვ) განახორციელოს კანონმდებლობით დადგენილი სხვა უფლებამოსილებანი.

4.4 რეგისტრის სახეები

საჯარო რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ვალდებულებათა, იურიდიული ფაქტების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი ცნება

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის და უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების წარმოშობის, მასში ცვლილების და მისი შეწყვეტის, ასევე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლებებში ვალდებულებები და იურიდიული ფაქტები

ა) უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე შემდეგი უფლებები:

- ა) საკუთრება; ბ) იპოთეკა; გ) აღნაგობა; დ) უზუფრუქტი;
- ე) სერვიტუტი; ვ) ქრავნობა, ქვექრავნობა; ზ) იჯარა, ქეიჯარა;
- თ) თხოვება.

შენიშვნა:

„ბ“-„თ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ უფლებებზე რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ბ) უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე შემდეგი ვალდებულებები:

ა) უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულება; ბ) უძრავ ნივთზე უფლების შეზღუდვა.

გ) უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე შემდეგი იურიდიული ფაქტები:

- ა) უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია;

ბ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება.

უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს დაინტერესებული პირის წერილობითი განცხადება, რომელშიც აღნიშნული უნდა იყოს, თუ რა ვადით და ვის სასარგებლოდ უნდა მოხდეს ამ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია.

უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შორის შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

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.

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.

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე.

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

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

საკუთრების უფლების გარდა სხვა უფლების, ვალდებულების ან იურიდიული ფაქტის რეგისტრაცია დასაშვებია მხოლოდ იმ

შემთხვევაში, თუ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებათა, ვალდებულებათა და იურიდიული ფაქტების ჩამონათვალი ამომწურავია. შესაბამისად, ნებისმიერი სხვა რაიმე უფლების, ვალდებულების ან იურიდიული ფაქტის რეგისტრაცია კანონსაწინააღმდეგოა.

მაგალითად:

ა) მართალია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს აღნაგობის უფლების იპოთეკის საგნად გამოყენების შესაძლებლობას, მაგრამ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიერ იპოთეკის საგნად მხოლოდ უძრავი ნივთის განსაზღვრამ დაუშვებლად ცნო აღნაგობის უფლებაზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია;

ბ) მართალია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ზოგადად მფლობელობის ან/და სარგებლობის, როგორც იურიდიული ფაქტის და უფლების რეალიზაციის ფორმების არსებობას, მაგრამ, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მხოლოდ განსაზღვრული იურიდიული ფაქტები, და არა უფლების რეალიზაციის შემდეგი ფორმები, ექვემდებარება რეგისტრაციას.

უფლებათა რეგისტრაციის და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საკითხია სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის საკითხი, რომელიც, მოქმედი კანონმდებლობით, რეგულირდება შემდეგი წესით:

ა) თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე უფლება, რომლებიც თავისი შინაარსით გამორიცხავს ერთიმეორეს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე აღრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ;

ბ) თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე ერთი და იმავე შინაარსის უფლება, რომლებიც არ გამოირიცხავს ერთიმეორეს, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად;

გ) თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე სხვადასხვა შინაარსის უფლება, რომლებიც არ გამოირიცხავს ერთიმეორეს, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი შინაარსის შესაბამისად;

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

2. ყადაღის რეგისტრის ცნება

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

რეგისტრაციის პრინციპები

ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის რეგისტრაცია გამოირიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სხვა რაიმე უფლების რეგისტრაციას, გარდა ყადაღადადებული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების, მათ შორის, ყადაღადადებული ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, იძულებითი განკარგვის შედეგად წარმოშობილი უფლების, რეგისტრაციისა.

ყადაღის რეგისტრაციის რიგითობა

თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე ყადაღა, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ყადაღათა რეგისტრაციის

რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად.

3. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრის ცნება
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.

საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის და რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რიგითობა

თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად, ხოლო რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რიგითობა განისაზღვრება რეგისტრირებული გირავნობის/იპოთეკის უფლებათა რიგითობის შესაბამისად.

4. რეგისტრაციის ზოგადი პრინციპები:

ა) უძრავ ნივთზე უფლება, ყაღალა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ან შეცვლილად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მომენტიდან;

ბ) რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე;

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

დ) მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით სხვა რამ არ დგინდება;

ე) მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობა დგინდება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზით (დანართი №4);

ვ) 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;

ზ) თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე ან 50000 კვ.მ-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა-ზე ან 50000 კვ.მ-ზე ზევით – არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, მარეგისტრირებული ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად;

თ) თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით არ დგინდება, რომ შენობა-ნაგებობა (ინდივიდუალური ან მრავალერთეულიანი) ან მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული მშენებარეა, მათზე უფლების რეგისტრაცია წარმოებს როგორც აშენებულზე;

ი) მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულზე, მიუხედავად იმისა, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში ერთეული ფართობშია გამოხატული თუ მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის წილში, საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ფართობის შესაბამისად, მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის საერთო ან მთლიან საცხოვრებელ ფართობში ან/და მიწის ნაკვეთში ამ ფართობის წილის მითითების გარეშე;

კ) მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის საერთო საკუთრების საგანზე ან მის ნაწილზე, მიუხედავად იმისა, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულია თუ არა თანამესაკუთრეთა საერთო საკუთრების უფლება, თანამესაკუთრის ინდივიდუალური საკუთრების უფლება რეგისტრირდება თანამესაკუთრეთათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით და ფორმით მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

რეგისტრაციის სუბიექტები და ობიექტები

მიწის რეგისტრაციის სუბიექტებია უძრავ ქონებაზე კანონიერი სანივთო უფლებების მქონე ნებისმიერი პირები - საქართველოს ან უცხო ქვეყნების მოქალაქეები, მოქალაქეობის არმქონე პირები, საქართველოს და სხვა ქვეყნების იურიდიული პირები, საერთაშორისო ორგანიზაციები, სახელმწიფო და ადგილობრივი მმართველობის (თვითმართველობის) ორგანოები.

მიწის რეგისტრაციის ობიექტებია უძრავ ქონებაზე უფლებები, რომლებიც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ექვემდებარებიან რეგისტრაციას ან შეიძლება რეგისტრირებულ იქნან საჯარო რეესტრში.

მიწის მიმართ უფლებათა დადგენის საფუძველი

მიწის მიმართ უფლებათა დადგენა ნიშნავს იმ ოფიციალური საბუთების შექმნას ანდა რეგისტრაციის მიზნით გამოყენებას, რომელიც ადასტურებენ მიწის ნაკვეთის კანონიერ სარგებლობაში ან მფლობელობაში არსებობის ან უფლების კანონიერად გადაცემის ან დატვირთვის ფაქტებს.

უფლებათა დადგენა წარმოადგენს უფლებების რეგისტრაციისა და რეგისტრირებული უფლებების წარმოშობის საფუძველს.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უფლებათა პირველადი რეგისტრაციისას უფლებათა დადგენის საფუძველს წარმოადგენს არსებული წესის შესაბამისად მფლობელზე გაცემული მიწის ნაკვეთის მიღება-ჩაბარების სახელმწიფო აქტი ან და უფლების მინიჭების დამადასტურებელი სხვა ოფიციალური საბუთი.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უფლებათა პირველადი რეგისტრაციისას უფლებათა დადგენის საფუძველს წარმოადგენს ფიზიკურ ან იურიდიულ პირზე გაცემული შესაბამისი სახელმწიფო ორგანოს დადგენილება ან გადაწყვეტილება მიწის ნაკვეთის გამოყოფის შესახებ, შესაბამისი მიწის ნაკვეთის გეგმა და სხვა ოფიციალური საბუთები, რომლებიც ადასტურებენ მიწის კანონიერ მფლობელობას, ან მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებული უძრავი ქონების საკუთრებას.

პირველადი რეგისტრაციის შემდგომ გარიგებათა საფუძველზე მიწაზე უფლებათა მოპოვების ანუ რეგისტრირებული უფლებების ობიექტებზე უფლებათა მინიჭების (გადაცემის) საფუძველზე წარმოადგენს საჯარო რეესტრში შესაბამის ჩანაწერების და გეგმების, აგრეთვე გარიგების ან უფლებათა გადაცემის (მოპოვების) ნოტარიულად ან საჯარო რეესტრის წარმომადგენელის თანდასწრებით დამოწმებული (ხელმოწერილი) საბუთების არსებობა და გარიგების მხარეთა განცხადება.

უფლებათა რეგისტრაციის საფუძველს წარმოადგენს საბუთები რომლებიც ადგენენ, ადასტურებენ, გადასცემენ, ზღუდავენ ან წყვეტენ უფლებებს უძრავ ქონებაზე.

საბუთების წარმომდგენი პირები

1. მიწაზე უფლებათა რეგისტრაცია ხორციელდება მესაკუთრის და/ან სხვა კანონიერი უფლების მქონე პირის განცხადების საფუძველზე.

2. განცხადების წარდგენა შეუძლია:

ა) მიწის მესაკუთრე ნებისმიერ ფიზიკურ ან იურიდიულ პირს;

ბ) მიწის მესაკუთრისაგან ნლობით აღჭურვილ პირს (ფიზიკური პირის შემთხვევაში);

გ) უფლებამოსილ პირს (იურიდიული პირის შემთხვევაში);

დ) მეურვეს ან მზრუნველს;

3. განცხადების წარდგენისას განმცხადებელმა განცხადების მიმღებს აგრეთვე უნდა წარუდგინოს:

ა) პირადობის დამადასტურებელი საბუთი;

ბ) თანამესაკუთრეთა თანხმობის ამსახველი საბუთი (თანამესაკუთრეთა არსებობის შემთხვევაში);

გ) ნლობით აღჭურვის ამსახველი, ნოტარიულად დამოწმებული საბუთი-მინდობილობა (თუ მესაკუთრის ნაცვლად ნლობით აღჭურვილი პირი წარმოადგენს განცხადებას);

დ) სასამართლოს მიერ დამოწმებული მეურვეობის ან მზრუნველობის ამსახველი საბუთი (იმ შემთხვევაში თუ განმცხადებელი მეურვეა ან მზრუნველი);

ე) უფლებამოსილების ამსახველი საბუთი (იმ შემთხვევაში თუ განმცხადებელი იურიდიული პირის მიერ უფლებამოსილი პირია).

4.5 სარეგისტრაციო დაყოფა

1. რეგისტრაციის ორგანიზებულად განხორციელებისა და მწყობრი სისტემის სახით ჩამოყალიბების მიზნით საქართველოს ტერიტორია დაყოფილია სარეგისტრაციო ზონებად.

2. სარეგისტრაციო ზონის კოდს და საზღვრებს ადგენს საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს წარდგინებით. როგორც წესი სარეგისტრაციო ზონის საზღვრები ემთხვევა ადმინისტრაციული ერთეულების (ყოფილი რაიონების) დიდი ქალაქების ადმინისტრაციულ საზღვრებს.

იმ შემთხვევაში, როდესაც ადმინისტრაციული საზღვარი ან საზღვრის ნაწილი დაუდგენელია, სადაოა, ან მისი გატარების საკითხი ბოლომდე გადაწყვეტილი არ არის საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო ზონის საზღვარს აწესებს ეროვნული სააგენტოს წარდგინებით.

3. თითოეული სარეგისტრაციო ზონა იყოფა სარეგისტრაციო სექტორებად. სარეგისტრაციო სექტორი აღინიშნება ორნიშნა ციფრით 01, 02, 03 და ა.შ.

სარეგისტრაციო სექტორის საზღვრებს და ნომრებს ადგენს ზონის რეგისტრატორი. სარეგისტრაციო ზონის საზღვრები ძირითადად ემთხვევა საკრებულოების/საქალაქო რაიონების ადმინისტრაციულ საზღვრებს.

იმ შემთხვევაში, როდესაც ადმინისტრაციული საზღვარი ან საზღვრის ნაწილი დაუდგენელია, სადაოა, ან მისი გატარების საკითხი ბოლომდე გადაწყვეტილი არ არის ზონის რეგისტრატორი სექტორის საზღვარს აწესებს თავისი შეხედულებისამებრ.

4. თითოეული სარეგისტრაციო სექტორი იყოფა სარეგისტრაციო კვარტლებად. სარეგისტრაციო კვარტალი აღინიშნება ორნიშნა ციფრით 01, 02, 03 და ა.შ.

სარეგისტრაციო კვარტლების საზღვრებს და ნომრებს ადგენს ზონის რეგისტრატორი.

სარეგისტრაციო კვარტლების საზღვრები ძირითადად ემთხვევა ბუნებრივ და ხელოვნურ მახასიათებლებს, როგორცაა: გზები, მდინარეები, ღობეები, ხეები, ხრამები, სერები და ა. შ.

სარეგისტრაციო სამუშაოების გამარტივების მიზნით რეკომენდირებულია, რომ კვარტალში სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთების ოდენობა არ აღემატებოდეს 250-ს, ამიათვის კარგი იქნება სასოფლო რაიონებში თუ კვარტლებს დაეყოფთ ბლოკებად და შემდგომ ნაკვეთებად.

5. რეგისტრაციის სისტემის ძირითადი ელემენტია მიწის ნაკვეთი/უძრავი ქონება. სარეგისტრაციო ნაკვეთის იდენტიფიკაცია ხდება სამნიშნა ციფრით 001, 002, 003. და ა.შ..

კლასტრულ რუკაზე ნაკვეთების დანომვრა ხდება კვარტლების შიგნით შემდეგი თანმიმდევრობით: მარცხნიდან-მარჯვნივ

(დასავლეთიდან აღმოსავლეთით), ზემოდან-ქვემოთ (ჩრთილო-
ეთიდან-სამხრეთისაკენ) და ასე შემდეგ კვარტალში ყველა
ნაკვეთის გადანომრვამდე.

ნაკვეთის ნომრის მინიჭება ხდება ზონის რეგისტრატორის
მიერ ან მისი მითითების შესაბამისად.

6. სარეგისტრაციო დაყოფის მაგალითები

ახალციხის რაიონის, სოფელ სხვილისის საკრებულოს
ტერიტორიაზე მე-03 კვარტალში (სულ საკრებულო დაყოფილია
სამ კვარტლად) განლაგებული ნაკვეთის კოდი შეიძლება იყოს
62/08/03/007, სადაც:

62 - ახალციხის რაიონის სარეგისტრაციო ზონის კოდა;

08 - 62-ე ზონაში შემავალი სხვილისის საკრებულოს
ტერიტორიის - სარეგისტრაციო სექტორის - ნომერია;

03 - 62/08 სექტორში სარეგისტრაციო კვარტლის - ნომერია;

007 - 62/08/03 კვარტალში სარეგისტრაციო ნაკვეთის ნომერია.

ასპინძის რაიონის, სოფელ იღუმალის საკრებულოს
ტერიტორიაზე, მე-3 კვარტალში განლაგებული ნაკვეთის კოდი
შეიძლება იყოს 64/15/03/135, სადაც:

64 - ასპინძის რაიონის სარეგისტრაციო ზონის კოდა;

15 - 64 ზონაში შემავალი იღუმალის საკრებულოს
ტერიტორიის- სარეგისტრაციო სექტორის - ნომერია;

03 - 64/15 სექტორში სარეგისტრაციო კვარტლის - ნომერია;

135 - 64/15/03 კვარტალში სარეგისტრაციო ნაკვეთის ნომერია.
ანუ, ნაკვეთის კოდი შეიცავს შესაბამის სარეგისტრაციო ზონის,
სექტორის კვარტლის და საკუთრივ ნაკვეთის ნომერს, რაც
ქმნის ნაკვეთის განუმეორებელ კოდს.

კვარტლის კოდი შეიცავს ზონის, სექტორის და საკუთრივ
ნაკვეთის ნომერს.

სექტორის კოდი შეიცავს ზონის და საკუთრივ სექტორის
კვარტლის ნომერს.

7. თუ არსებობს კვარტლის რუკა (გეგმა) და ცნობილია
კვარტალში არსებული ნაკვეთის განაწილება, მაშინ რეგის-
ტრაციისას სასურველია არ შეიცვალოს ნაკვეთის გადანომრვის

არსებული სქემა ან ნაკვეთებს მიენიჭოთ ნომრები ზემოთ აღნიშნული მე-5-ე პუნქტის შესაბამისად.

8. თუ არარსებობს კვარტლის კარგი (ან საერთოდ არ არსებობს) საინვენტარიზაციო რუკები, მაშინ სპორადული რეგისტრაციისას ნაკვეთები შეიძლება დაინომროს პირველად რეგისტრაციაზე განცხადების შემოსვლის მიმდევრობის შესაბამისად.

9. ნაკვეთის ოფიციალურ ნომრად ითვლება ის ნომერი (და კოდი), რომელიც მას რეგისტრაციისას მიენიჭა.

10. შენობა-ნაგებობები, მათ შორის მიწასთან მყარად დაკავშირებული ყველა ის ნაგებობა, რომელიც წარმოადგენს საერთო თუ ინდივიდუალურ საკუთრებაში მყოფ ობიექტს ინომრება რიგზე.

11. შენობა-ნაგებობის კოდს წილადის სახე გააჩნია, სადაც მრიცხველი ნაკვეთის კოდაა, ხოლო მნიშვნელოვანი ნაკვეთში არსებული სარეგისტრაციო ობიექტის (შენობა-ნაგებობა და სხვა უძრავი ქონება) რიგითობის ამსახველი ნატურალური რიცხვი (მაგ. ნაკვეთში, რომლის ნომერია 324, ხოლო კოდი - 64/12/03/324, დგას ორი ნაგებობა, მათ შორის - ერთი მრავალსართულიანი კორპუსი, ხოლო მეორე ავტოფარეხი, მაშინ მრავალსართულიანი კორპუსის ნომერი იქნება 1 და კოდი 64/12/03/324/1, ხოლო ავტოფარეხის ნომერი 2 და კოდი 64/12/03/324/2/

4.6 სააღრიცხვო ბარათი

1. თითოეული მიწის ნაკვეთზე დგება ერთი სააღრიცხვო ბარათი.

2. მიწის ყოველ ნაკვეთს საჯარო რეესტრში გააჩნია ერთი რიცხვითი ნომერი (ინდეფიკატორი, კოდი) - მიწის ნაკვეთის კადასტრული ნომერი, ანუ მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ნომერი, რომლითაც იგი იდენტიურად აისახება, როგორც კადასტრულ რუკაზე (გეგმაზე), ასევე სააღრიცხვო ბარათშიც.

3. სააღრიცხვო ბარათი წარმოადგენს საჯარო რეესტრის რეგისტრაციის წიგნის ფურცელს, რომელიც შეიცავს ნაკვეთისა

და მასთან უძრავად დაკავშირებულ წონების სამართლებრივ მდგომარეობისა და რაოდენობრივი მახასიათებლების შესახებ დოკუმენტირებულ მონაცემებს. სააღრიცხვო ბარათში შეტანილი ინფორმაცია წარმოადგენს უძრავი ქონების მიმართ უფლებათა განსაზღვრის იურიდიული ძალის მქონე საფუძველს.

4. ზონის რეგისტრატურა (რეგისტრატორი) პასუხისმგებელია უფლების მამკვიდრებელ საბუთებში, რუკებზე (გეგმებზე) არსებულ მონაცემებსა და სააღრიცხვო ბარათში შეტანილ ინფორმაციას შორის ზუსტ შესატყვისობაზე.

5. სააღრიცხვო ბარათს გააჩნია უდი, რომელშიც მოცემულია სათაური, განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, თარიღი და მიწის (უძრავი ქონების) სარეგისტრაციო ნომერი, რომელიც სააღრიცხვო ბარათის ყველა ნაწილს ზედ ერთვის.

ორმაგი ნუმერაციის თავიდან აცილების მიზნით დაუშვებელია ერთხელ გაცემული სარეგისტრაციო ნომრის ხელახლა გამოყენება მათი გაუქმების შემთხვევაშიც კი.

6. მიწის სააღრიცხვო ბარათი შედგება ოთხი ძირითადი ნაწილისაგან (განყოფილებისაგან):

- ა) საკუთრების განყოფილება;
- ბ) მესაკუთრის განყოფილება;
- გ) ვალდებულების განყოფილება;
- დ) იპოთეკის (გირაუნობის) და იჯარის განყოფილება.

7. მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათში მოიცემა:

- მიწის (უძრავი ქონების) რეგისტრაციაზე განაცხადის უნიკალური ნომერი;
- სააღრიცხვო ბარათის შევსების თარიღი;
- მიწის ნაკვეთის კადასტრული ნომერი, ანუ მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო ნომერი, რომლითაც იგი იდენტიურად აღირიცხება როგორც რეგისტრაციის კადასტრულ რუკაზე ასევე სააღრიცხვო ბარათშიც.

8. საკუთრების განყოფილებაში მოცემულია:

- მიწის (უძრავი ქონების) კადასტრული ნომერი, რომელიც მოიცავს:
 - ა) რეგისტრაციის ზონის დასახელებას და კოდს;

- ბ) რეგისტრაციის სექტორის დასახელებას და კოდს;
- გ) რეგისტრაციის კვარტალის ნომერს;
- დ) მიწის ნაკვეთის ნომერს.

- მიწის ნაკვეთის მიახლოებითი ან/და დაზუსტებული ფართობი;
- საკუთრების ადგილმდებარეობა (მისამართი);
- მიწაზე საკუთრების უფლების სახეობა (კერძო საკუთრება, სახელმწიფო საკუთრება);
- ნაკვეთის ფუნქცია (მიზნობრივი დანიშნულება);
- სხვა დანარჩენი ინფორმაცია, რაც ზონის რეგისტრატორის აზრით, საჭიროა შეტანილ იქნას საკუთრების განყოფილებაში.

9. მესაკუთრის განყოფილებაში მოცემულია:

- მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის გვარი, სახელი და მისამართი;
- რეგისტრაციის თარიღი;
- საკუთრების უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის მოკლე ანოტაცია;
- სხვა დანარჩენი ინფორმაცია, რაც ზონის რეგისტრატორის აზრით, საჭიროა შეტანილ იქნას მესაკუთრის განყოფილებაში.

10. ვალდებულების განყოფილებაში მოცემულია:

- ვალდებულების სახე (სერვიტუტი, აღნაგობა, უზურფრუქტი და სხვა);
- თანამესაკუთრეთა სახელები და ვალდებულებათა თავისებურებები, თანასაკუთრებაში წილები;
- უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის მოკლე ანოტაცია და რეგისტრაციის თარიღი;
- სხვა დანარჩენი ინფორმაცია, რაც ზონის რეგისტრატორის აზრით, საჭიროა შეტანილ იქნას ვალდებულების განყოფილებაში.

11. სააღრიცხვო ბარათის იპოთეკის (გირავნობის) და იჯარის განყოფილებაში მოცემულია:

- იპოთეკის (გირავნობის) აღწერა;

- იჯარის აღწერა;
- უფლებათა უსაფრთხოების დაცვის ნებისმიერი თავისებურებანი;
- უფლების დამადასტურებელი იურიდიული დოკუმენტის მოკლე ანოტაცია;
- კონკრეტული უფლების რეგისტრაციის თარიღი;
- სხვა დანარჩენი ინფორმაცია, რაც ზონის რეგისტრატორის აზრით, საჭიროა შეტანილ იქნას იპოთეკის (გირავნობის) და იჯარის განყოფილებაში.

12. სააღრიცხვო ბარათის გახსნა, გაუქმება და ახლის შედგენა ზონის რეგისტრატორს უფლება აქვს გახსნას სააღრიცხვო ბარათი და შეიტანოს მასში დოკუმენტირებული ჩანაწერი, გააუქმოს არსებული სააღრიცხვო ბარათი, გახსნას ახალი და შეიტანოს მასში დოკუმენტირებული ჩანაწერი.

13. სააღრიცხვო ბარათი ექვემდებარება გაუქმებას თუ:

- ა) შეიცვალა მიწის ნაკვეთის/უძრავი ქონების კოდი;
- ბ) გაიყო ან გაერთიანდა ნაკვეთები და ამის გამო შესაცვლელა საკუთრების განყოფილებაში მოცემული ჩანაწერები.
- გ) სააღრიცხვო ბარათი გაფუჭდა ან დაიკარგა.
- დ) სააღრიცხვო ბარათი გადაიტვირთა ჩანაწერებით და ახალი ჩანაწერისთვის არ რჩება ადგილი.

ყველა ჩამოთვლილ შემთხვევაში დგება ახალი სააღრიცხვო ბარათი, ხოლო ძველი ბარათი გარდა „გ“ ქვეპუნქტში მოცემული შემთხვევისა, ინახება ახალთან ერთად.

თავი V. რეგისტრაციის სრულყოფილად წარმართვისათვის სავალდებულო მეთოდური მითითებები

1. საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შედგენაზე უფლებამოსილია ნებისმიერი პირი, განურჩევლად მისი საქმიანობისა, თუ მას გააჩნია ამგვარი ნახაზის მომზადებისათვის საჭირო ცოდნა. სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია დაეყრდნოს ნებისმიერი ფიზიკური თუ იურიდიული პირის მიერ შესრულებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, თუ იგი აკმაყოფილებს კანონმდებლობით საკადასტრო აზომვითი ნახაზისთვის დადგენილ აუცილებელ მოთხოვნებს, ხოლო ასეთის არარსებობის შემთხვევაში უფლებამოსილი პირი ვალდებულია დაინტერესებულ პირს წერილობით დაუსაბუთოს საკადასტრო აზომვითი ნახაზის კანონმდებლობით განსაზღვრულ მოთხოვნებთან შეუსაბამობა.

2. სარეგისტრაციო სამსახურის მხრიდან დაუშვებელია საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ დამოწმების მოთხოვნა, გარდა საკუთრების უფლება-აღიარებული მიწის ნაკვეთისა და ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანოს მიერ უსასყიდლოდ გადაცემული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართის აზომვითი ნახაზისა. ასეთ შემთხვევაში, საკადასტრო აზომვითი ნახაზი მოწმდება ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამისი ორგანოს მიერ.

3. თუ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული არ არის უძრავი ნივთის ფართობი, აღნიშნულ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია წარმოებს ამ უძრავ ნივთზე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემების საფუძველზე.

4. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ გაცემულ საინფორმაციო ცნობაში, საინვენტარიზაციო გეგმაში ან/და ცნობა-დახასიათებაში არასწორი შეჯამების ან ნამრავლის შედეგად დატანილია მცდარი ფართობი, მაშინ რეგისტრაციაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია თავად დაიანგარიშოს ფართობი და რეგისტრაცია მოახდინოს ახლად დაანგარიშებული ფართობის შესაბამისად.

5. მიწის ნაკვეთი სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად რეგისტრირდება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის შესაბამისად. თუ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში არ არის დაკონკრეტებული ან მისი შინაარსიდან არ ირკვევა მიწის ნაკვეთის დანიშნულება, დამატებით წარმოდგენილ უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის დანიშნულების შესახებ ინფორმაცია ან დაინტერესებული პირის განცხადება მიწის ნაკვეთის დანიშნულების განსაზღვრის თაობაზე.

6. თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე ან 50000 კვ.მ-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა-ზე ან 50000 კვ.მ-ზე ზევით – არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად.

7. უფლებადარეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციისას, რეგისტრაციაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განლაგებულია შენობა-ნაგებობები (300 კვმ), მათ შორის საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზეც, უფლება დაარეგისტრიროს როგორც უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

8. როდესაც სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფარგლებში არსებული მიწის იმ ნაწილზე (300 კვმ), რომელზეც განლაგებულია შენობა-ნაგებობა, უფლება დარეგისტრირებულია როგორც უფლება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 25¹ მუხლის შესაბამისად, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია დაინტერესებული პირის მოთხოვნით ან საკუთარი ინიციატივით შეასწოროს აღნიშნული ტექნიკური ხარვეზი რეგისტრირებულ მონაცემებში

და მთლიან მიწის ნაკვეთზე უფლება დაარეგისტრიროს როგორც უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

9. როდესაც მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია საკუთრების უფლება და მიწის ნაკვეთის ნაწილის დანიშნულება განსაზღვრულია როგორც სასოფლო-სამეურნეო, ხოლო ნაწილის - არასასოფლო-სამეურნეო (300 კვმ) და ამ მიწის ნაკვეთზე დადებულია გარიგება ან შესაბამისი ორგანოს მიერ მიღებულია გადაწყვეტილება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი კი წარმოდგენილია საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციისათვის, რეგისტრაციაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების პარალელურად გამოიკვლიოს ხარვეზის არსებობასთან დაკავშირებული გარემოებები, შეიტანოს შესაბამისი შესწორებები რეგისტრირებულ მონაცემებში და მთლიან მიწის ნაკვეთზე უფლება დაარეგისტრიროს როგორც უფლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე. აღნიშნული პრინციპი ვრცელდება ნებისმიერი სხვა ტიპის უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციაზე, რომელსაც საფუძვლად დაედო ხარვეზიანი ამონაწერი ან თუ რეგისტრირებულ მონაცემებში დგინდება ხარვეზის არსებობა.

ზემოაღნიშნული და სხვა სახის ტექნიკური ხარვეზების შესწორებასთან დაკავშირებული ცვლილებები უფლებამოსილმა პირებმა რეგისტრირებულ მონაცემებში უნდა შეიტანონ სპორადულად, ნებისმიერი სარეგისტრაციო წარმოებისას ან ამონაწერის მომზადებისას.

10. უფლება, რომელიც ვრცელდება მიწის ნაკვეთზე, ვრცელდება ასევე შენობა-ნაგებობაზე, თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით სხვა რამ არ დგინდება.

11. სარეგისტრაციო წარმოებისას, მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობის ფაქტი შეიძლება დადგინდეს საკადასტრო აზომებითი ნახაზით.

12. „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“

საქართველოს კანონისა და ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ შესაბამისად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაცია წარმოებს ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს მუდმივმოქმედი კომისიის მიერ გაცემული საკუთრების უფლების მოწმობისა და კომისიის ბეჭდით დამოწმებული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე. აღნიშნული ნორმატიული აქტების მოქმედება ვრცელდება:

ა) 2007 წლის 20 სექტემბრამდე მოქმედი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე;

ბ) „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად განკარგულ მიწის ნაკვეთებზე, რომელთა გადმოცემაზეც მიღება-ჩაბარების აქტი არ გაფორმებულა და მოიპოვება;

ბ.ა) სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე;

ბ.ბ) ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია.

გ) ორგანიზაცია-დაწესებულების მიერ მებაღის წიგნაკით განაწილებულ მიწის ნაკვეთებზე;

დ) იმ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთებზე, რომლებზედაც სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი არ მოიპოვება.

13. „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონი და ამ კანონის საფუძველზე საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 სექტემბრის №525 ბრძანებულებით დამტკიცებული „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი“ არ ვრცელდება:

ა) საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად, სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ განაწილებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე, რომლებზედაც მიღება-ჩაბარების აქტები არის გაფორმებული. ამ კატეგორიის მიწის ნაკვეთებზე უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს მიღება-ჩაბარების აქტისა და საკადასტრო აზომებითი ნახაზის საფუძველზე.

ბ) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1513-ე მუხლით გათვალისწინებულ ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განთავსებული, იმ შემთხვევაში, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობა) აღრიცხულია საკუთრების ან სარგებლობის უფლებით.

გ) „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე ინდივიდუალური ბინათმშენებლობისთვის გამოყოფილ მიწის ნაკვეთებზე.

14. მიწით მოსარგებლისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გამოყოფის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული წესით ბინათ მშენებლობისათვის

გამოყოფილ იმ მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც 'ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ" საქართველოს კანონით აღიარებულ იქნა კერძო საკუთრებად (გარდა სახელმწიფო უწყებისა და ორგანიზაციებისათვის საბინაო მშენებლობისთვის გამოყოფილი მიწის ნაკვეთებისა), საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას მოითხოვება არა ადგილობრივი თვით მმართველობის შესაბამისი ორგანოს მიერ გაცემული საკუთრების მოწმობა, არამედ მიწით მოსარგებლისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ბინათმშენებლობისათვის გამოყოფის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

15. იმ შემთხვევაში, როდესაც მიწის სრულად გამოსყიდვის საზღაურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია ერთ-ერთი თანამესაკუთრის მიერ უკვე წარმოდგენილია სარეგისტრაციო სამსახურში, სხვა თანამესაკუთრის მიერ ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას არ მოითხოვება შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ გაცემული საკუთრების მოწმობა.

16. იმ შემთხვევაში, როდესაც ერთ-ერთი თანამესაკუთრის მიერ მიწის გამოსყიდვის საზღაურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია სარეგისტრაციო სამსახურში წარმოდგენილია მიწის ნაკვეთის ნაწილზე, მაშინ სხვა თანამესაკუთრის მიერ ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას მის მიერ წარმოდგენილ უნდა იქნეს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ გაცემული საკუთრების მოწმობა იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც იგი ითხოვს თანასაკუთრების უფლების რეგისტრაციას.

17. „ადგილობრივი თვითმმართველობის შესახებ“ საქართველოს კანონის 67¹ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულ იმ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით, რომელთა განკარგვის მიზნით ადმინისტრაციული წარმოება დაიწყო ამ კანონის ამოქმედებამდე, გადაწყვეტილება მიღებულ უნდა იქნეს ადმინისტრაციული წარმოების დაწყების

დროისათვის მოქმედი საკანონმდებლო აქტის საფუძველზე. ასევე, „ადგილობრივი თვითმმართველობისა და მმართველობის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონით განსაზღვრული, აწ უკვე ლიკვიდირებული ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებისა და რაიონის შემადგენლობაში შემავალი თვითმმართველი ერთეულების სამართალმემკვიდრებს, ამავე კანონის 65-ე მუხლის შესაბამისად, წარმოადგენენ შესაბამისი თვითმმართველი ერთეულები.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, იმ მიწის ნაკვეთების განკარგვასთან დაკავშირებული პროცედურები, რომელზეც, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო მიწის მართვისა და განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, გადაწყვეტილებას იღებდნენ აწ უკვე ლიკვიდირებული ადგილობრივი მმართველობის რაიონის და ქალაქის, რომელიც არ შედიოდა რაიონის შემადგენლობაში, თვითმმართველობისა და მმართველობის ორგანოები, დასრულებულ უნდა იქნეს მათი სამართალმემკვიდრე თვითმმართველი ერთეულების მიერ. ამ შემთხვევაში, რეგისტრაცია წარმოებს შემდეგი წესით:

ა) თუ მიწის ნაკვეთზე უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულია სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, ფიზიკური ან იურიდიული პირის უფლების რეგისტრაციისათვის წარმოდგენილ უნდა იქნეს შესაბამის თვითმმართველ ერთეულსა და მას შორის „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის №65 ბრძანებით განსაზღვრული ხელშეკრულება.

ბ) თუ მიწის ნაკვეთზე უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში სახელმწიფოს საკუთრების უფლება რეგისტრირებული არ არის, „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებაში ან სარგებლობაში განკარგვის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2000 წლის 10 მაისის №65 ბრძანებით

განსაზღვრული ხელშეკრულების გაფორმებისათვის აუცილებელია მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

18. თუ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლითაც უფლება დასტურდება მხოლოდ ცალკე უფლების ობიექტზე (მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე - ინდივიდუალურ უძრავ ნივთზე), გაცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების შემდეგ, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ტექნიკური აღრიცხვის არქივში მიწაზე საკუთრება აღრიცხულია როგორც კანონიერი.

19. თუ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები დადგენილია ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ შედგენილი მიწის ნაკვეთის გეგმით, მასზე უფლების რეგისტრაციისათვის არ მოითხოვება მიწის ნაკვეთის გეგმის შედგენის საფუძვლად არსებული დოკუმენტაცია.

20. თუ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარეგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ მიწის ნაკვეთებზე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში რეგისტრირებულია შესაბამისი პირის საკუთრების უფლება (ანუ კანონიერად არის რეგისტრირებული), მაშინ რეგისტრაცია წარმოებს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაბამისად.

21. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება რეგისტრირდება უფლების რეგისტრაციის წესის შესაბამისად და უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში აისახება ინფორმაცია, რომ უძრავ ნივთზე უფლება არის მიტოვებული.

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვებისას, ნივთზე საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე, მაგრამ ამ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის

აუცილებელია სახელმწიფოს მხრიდან წარმოდგენილ იქნეს შესაბამისი მომართვა.

22. იპოთეკა, აღნაგობა, უზუფრუქტი, სერვიტუტი, ქირავნობა (ქვექირავნობა), იჯარა (ქვეიჯარა) და თხოვება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საკუთრების უფლება ამ ნივთზე რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

აღნიშნული წესი არ ვრცელდება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ, კანონის ამოქმედებამდე იჯარით გაცემულ, უძრავ ნივთზე იჯარის უფლების რეგისტრაციისას. ამ შემთხვევაში, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე, პირველ რიგში რეგისტრირდება სახელმწიფოს საკუთრების უფლება, სახელმწიფოს მხრიდან შესაბამისი მომართვის გარეშე, ხოლო შემდეგ, იჯარის უფლება.

23. 2007 წლის 23 მაისს ამოქმედებული საკანონმდებლო ცვლილებების („უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ 2007 წლის 11 მაისის საქართველოს კანონი) შესაბამისად, შენობა-ნაგებობა, მიუხედავად მისი მდგომარეობისა (მშენებარე ან მშენებლობადასრულებული), განიხილება მიწის ნაკვეთის სრულყოფილ არსებით შემადგენელ ნაწილად, ესე იგი უძრავ ნივთად (ცალკე კონტექსტიდან გამომდინარე შენობა-ნაგებობად ან მშენებარე შენობა-ნაგებობად). ამდენად, საკანონმდებლო ცვლილებების გათვალისწინებით, მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე (ინდივიდუალური და მრავალერთეულიანი) და მშენებარე მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე (ბინა და არასაცხოვრებელი ფართი) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს:

ა) მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე (ინდივიდუალური და მრავალერთეულიანი) და მშენებარე მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე (ბინა და არასაცხოვრებელი ფართი) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია: ა.ა) მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე (ინდივიდუალური და მრავალერთეულიანი) საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას,

მიწის ნაკვეთი და შენობა-ნაგებობის მესაკუთრედ აღინიშნება ის პირი ან პირთა ჯგუფი, ვისი ინიციატივითაც მიმდინარეობს მშენებლობა და შენობა-ნაგებობაზე შეიტანება ჩანაწერი „მშენებარე“;

ა.ბ) მშენებარე შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე (ბინა და არასაცხოვრებელი ფართი) საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, ინდივიდუალური საგნის მესაკუთრედ აღინიშნება ის პირი ან პირთა ჯგუფი, ვისი ინიციატივითაც მიმდინარეობს მშენებლობა, ან, მშენებლობის ინიციატორისა და შესამე პირის გარიგების შემთხვევაში, შესამე პირი და ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე შეიტანება ჩანაწერი „მშენებარე“;

ბ) მშენებლობადამთავრებულ შენობა-ნაგებობაზე (ინდივიდუალური და მრავალერთეულიანი) და მშენებლობადამთავრებული მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე (ბინა და არასაცხოვრებელი ფართი) საკუთრების უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია:

ბ.ა) მშენებლობადამთავრებულ შენობა-ნაგებობაზე (ინდივიდუალური და მრავალერთეულიანი) საკუთრების უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციისას, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების აქტის წარმოდგენისას, შენობა-ნაგებობაზე ჩანაწერი „მშენებარე“ უქმდება.

ბ.ბ) მშენებლობადამთავრებული მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე (ბინა და არასაცხოვრებელი ფართი) საკუთრების უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციისას, შენობა-ნაგებობის ექსპლუატაციაში მიღების აქტის წარმოდგენისას, ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე ჩანაწერი „მშენებარე“ უქმდება.

მშენებარე მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ყოველ ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს დამოუკიდებლად, შესაბამისი განცხადების საფუძველზე, მომსახურების საფასურის გადახდით. მხოლოდ ამის შემდეგ არის შესაძლებელი, ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე რეგისტრირებული მონაცემები აისახოს

მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობის შესახებ რეგისტრირებულ მონაცემებში.

მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე ან მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე საკუთრების უფლებაში ნებისმიერი ცვლილება, მათ შორის გაუქმება ჩანაწერის „მშენებარე“, უნდა განხორციელდეს შესაბამისი განცხადების საფუძველზე, მომსახურების საფასურის გადახდით.

24. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია ფიზიკური პირის საკუთრების უფლება, რომელიც ამ უძრავ ნივთზე მისი მემკვიდრის მიერ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის გარდაცვლილია, ხოლო მის მემკვიდრეს სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი აქვს საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს მის საკუთრების უფლებას ამ უძრავ ნივთზე, მაშინ უძრავ ნივთზე რეგისტრირდება მემკვიდრის საკუთრების უფლება.

25. ერთ მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობის ყოველ ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე (მაგ. როდესაც სახლის კონკრეტული ნაწილები ეკუთვნის რამდენიმე თანამესაკუთრეს) საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ცალ-ცალკე, ხოლო მიწის ნაკვეთი რეგისტრირდება თანასაკუთრების უფლებით.

26. თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით არ დგინდება, რომ შენობა-ნაგებობა (ინდივიდუალური ან მრავალერთეულიანი) ან მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული მშენებარეა, მათზე უფლების რეგისტრაცია წარმოებს როგორც აშენებულზე.

27. მშენებარე მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულზე, მოუხდავად იმისა, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში ერთეული ფართობშია გამოხატული თუ მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ნაწილში, საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ფართობის შესაბამისად, მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის საერთო ან მთლიან საცხოვრებელ ფართობში ან/და მიწის ნაკვეთში ამ ფართობის წილის მითითების გარეშე.

28. თუ, შიდა აზომებითი ნახაზის შესაბამისად, მრავალერთე-ულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულის ფართობი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტი ან ნაკლებია, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლების ან რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციას ახდენს შიდა საკადასტრო აზომებითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად.

29. როდესაც უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში უძრავი ნივთის ფართობი მოცემულია წილობრივი მონაცემებით, ხოლო ამ უძრავ ნივთზე უფლებასთან დაკავშირებულ წინარე დოკუმენტში (მაგ.: პრივატიზაციის ხელშეკრულება და სხვა) მითითებულია განკარგული უძრავი ნივთის სრული დახასიათება, მათ შორის ამ უძრავ ნივთთან ერთად გასხვისებული არასაცხოვრებელი ფართი (სარდაფი და სხვ.), რეგისტრაცია წარმოებს ბოლო მესაკუთრეზე (სავარაუდო მესაკუთრეზე), აღნიშნული ფართობის ჩათვლით, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

აღნიშნული წესით რეგისტრაცია წარმოებს, თუ წილობრივად განკარგულია უძრავი ნივთის საერთო და არა მხოლოდ საცხოვრებელი ფართის ნაწილი.

30. მრავალბინიან/მრავალერთეულიან შენობაში ბინაზე/ინდივიდუალურ ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას არ მოითხოვება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომებითი ნახაზი.

31. თუ წარმოდგენილია შრომითი კოლექტივის ამხანაგობაზე გაცემული საკუთრების მოწმობა, თანდართულ ხელშეკრულებასთან ერთად, მაგრამ არ არის წარმოდგენილი აღნიშნული ამხანაგობის კერძო სამართლის იურიდიულ პირად ჩამოყალიბების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რეგისტრაცია წარმოებს ამხანაგობის სახელზე, საკუთრების მოწმობაში მითითებული დასახელების მიხედვით.

32. თუ წარმოდგენილია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლის თანახმად, უფლების საგანს წარმოადგენს საცხოვრებელი და სხვა დამხმარე ფართები და განსაზღვრულია მათი ფართობი, რეგისტრაცია წარმოებს ჯამური ფართობის შესაბამისად.

33. თუ წარმოდგენილია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლის შესაბამისად, უფლების საგანს წარმოადგენს საცხოვრებელი და სხვა დამხმარე ფართები და განსაზღვრული არ არის მათი ფართობი, ამ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება და მოითხოვება საკადასტრო აზომვითი ნახაზი. თუ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგინდა, რომ:

ა) უფლება მოიცავს ინდივიდუალური საკუთრების ერთ საგანს, მაშინ რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამის ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე;

ბ) უფლება მოიცავს ინდივიდუალური საკუთრების რამდენიმე საგანს, მაშინ რეგისტრაცია წარმოებს თითოეულ მათგანზე.

34. მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული - ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რეგისტრირდება როგორც ერთი უფლების ობიექტი, თუ წარმოდგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მიხედვით იგი არის ერთ სისტემაში გაერთიანებული მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა.

35. უძრავი ნივთის დაყოფისას, უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება, იურიდიული ფაქტი ან/და შეზღუდვა მათი რეგისტრაციის მონაცემების (მათი განცხადების რეგისტრაციის თარიღი და ნომერი, მათი რეგისტრაციის თარიღი და ნომერი და სხვა) უცვლელად გადადის დაყოფის შედეგად შექმნილ შესაბამის უძრავ ნივთზე (ნივთებზე) ან მის (მათ) ნაწილზე (ნაწილებზე).

36. უძრავი ნივთების გაერთიანებისას, მათზე ან მათ ნაწილზე, ან ერთ-ერთ მათგანზე, ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება, იურიდიული ფაქტი ან/და შეზღუდვა მათი რეგისტრაციის მონაცემების (მათი განცხადების რეგისტრაციის თარიღი და ნომერი, მათი რეგისტრაციის თარიღი და ნომერი და სხვა)

უცვლელად გადადის გაერთიანების შედეგად შექმნილ უძრავი ნივთის ნაწილზე (ნაწილებზე).

37. მშენებარე მრავალბინიან/მრავალერთულე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, მიუხედავად იმისა, რომ შეიძლება წარმოდგენილ იქნეს უძრავი ნივთის სართულბრივი დახასიათება, ინდივიდუალური საკუთრების საგნების - ფართების და ნომრების მითითებით, წარმოებს როგორც ერთიან მშენებარე მრავალბინიან/მრავალერთულე უძრავ ნივთზე, ცალკეული ინდივიდუალური საკუთრების საგნების მითითების (ე.წ. „განშლის“) გარეშე.

38. რეგისტრაციას არ ექვემდებარება მრავალბინიანი/მრავალერთულე უძრავი ნივთის მონაცემებში უძრავი ნივთის სართულბრივი დახასიათების საფუძველზე ცალკეული ინდივიდუალური საკუთრების საგნების მითითება (ე.წ. „განშლა“).

39. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი არ შეიძლება გახდეს დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ პირადობის დამადასტურებელ საბუთსა და უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტაციაში ან/და ტექნიკენტარიზაციის ბიუროს სააღრიცხვო ბარათში არსებულ დოკუმენტაციაში პირის სახელის ან/და გვარის შემდეგი შინაარსის ურთიერთშეუსაბამობა – უზუსტობა ასოებში, სახელი კინობით-ალერსობით ფორმაში, სახელში ან/და გვარში ასოების მეტობა ან ნაკლებობა და სხვა. ასეთ შემთხვევაში, თუ სხვა მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები (მაგ.: პირადი ნომერი, საცხოვრებელი მისამართი და ა. შ.) ერთმანეთს შეესაბამება, რეგისტრაცია წარმოებს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ საბუთში აღნიშნული სახელისა და გვარის შესაბამისად.

40. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 62-ე მუხლის 1-ლი პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებაში მიუთითოს ყველა იმ საბუთისა თუ ინფორმაციის წარმოდგენის აუცილებლობის შესახებ, რომელიც

საჭიროა მოთხოვნილი უფლების რეგისტრაციისათვის. აკრძალულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადის დინების რამდენჯერმე შეჩერება დამატებითი საბუთის ან ინფორმაციის მოთხოვნის მოტივით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დამატებით წარმოდგენილი საბუთი ან ინფორმაცია საჭიროებს შევსებას. სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძვლის არსებობის შემთხვევაში, დაუშვებელია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების მიღება და დამატებითი საბუთის ან ინფორმაციის მოთხოვნა.

41. დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო სამსახურში განცხადების (თანდართული დოკუმენტაციის) ფოსტის ან კურიერის მეშვეობით წარდგენის, ასევე ეროვნული სააგენტოს ან საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული ადმინისტრაციული აქტის, სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტის, სასამართლო აღმასრულებლის ან სამართალდამცავი ორგანოს უფლებამოსილი პირის მიერ შედგენილი დოკუმენტის წარდგენის შემთხვევაში, რომლითაც სარეგისტრაციო სამსახურს, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, გკისრება რეგისტრაციის ან რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობის საკითხებთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღების ვალდებულება, სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილი წარმომადგენელი, სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების მიზნით, დაუყოვნებლივ ავსებს პირობით განცხადებას.

სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ შევსებულ პირობით განცხადებას შესაძლებელია არ ჰქონდეს დაინტერესებული პირის ხელმოწერა, ასევე მოთხოვნა, დაინტერესებული პირის მისამართი ან დაინტერესებული პირის განცხადებისათვის სავალდებულო სხვა რეკვიზიტები, რომელთა არარსებობა გამოწვეულია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტის შინაარსით.

42. თუ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების განხილვის ვადის დინება შეჩერებულია რაიმე საფუძვლით და დაინტერესებულმა პირმა რეგისტრაციის

პერიოდში წარმოადგინა არა გადაწყვეტილებით მოთხოვნილი, არამედ სხვა დოკუმენტი ან ინფორმაცია, მაშინ ახალი გადაწყვეტილების გამოტანის გარეშე, განცხადების განხილვის ვადის დინება დარჩება შეჩერებული და შეჩერების ერთთვიანი ვადის გასვლის შემდეგ, შეწყდება სარეგისტრაციო წარმოება. აღნიშნული წესი არ ეხება ისეთ შემთხვევას, როდესაც დამატებით წარმოდგენილი დოკუმენტი ან ინფორმაცია საჭიროებს შეესებას.

43. სასამართლოს (არბიტრაჟის) მიერ გადაწყვეტილებით (განჩინებით) უძრავ ნივთზე იმ კონკრეტული სანივთო, ვალდებულებითი ან სხვა უფლების არსებობის დადგენა, რომელიც „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად ექვემდებარება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას, წარმოადგენს ამ უფლების რეგისტრაციის საფუძველს, მიუხედავად იმისა, აღნიშნული გადაწყვეტილებით (განჩინებით) დაევალა თუ არა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის სამსახურს მისი რეგისტრაცია.

44. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 306⁵ მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, უძრავი ნივთის იძულებითი წესით აუქციონზე რეალიზაციის დროს საკუთრების გადასვლის შედეგად უქმდება ყველა ის იპოთეკა და სანივთო უფლება, რომლებითაც დატვირთული იყო უძრავი ნივთი და რომლებიც რეგისტრირებულია იძულებითი აღსრულების განმახორციელებელი კრედიტორის იპოთეკის შემდეგ (აღნიშნული არ ეხება საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკას). ადრე რეგისტრირებული უფლებები ნივთზე უცვლელირჩება, რაც იმასნიშნავს, რომ მოცემულ შემთხვევაში იპოთეკის და სხვა სანივთო უფლების გაუქმება ხდება კანონის ძალით და არა დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე. ზემო აღნიშნულიდან გამომდინარე, ნივთის იძულებითი წესით აუქციონზე გაყიდვის შედეგად შემძენზე საკუთრების . უფლების რეგისტრაციისას არ მოითხოვება იპოთეკის და სხვა სანივთო უფლებები შეწყვეტის რეგისტრაციისათვის საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

45. თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემი (მონაცემები) გაუქმებულად (ბათილად ან არარად) იქნება ცნობილი, მაშინ გაუქმებული უფლების (მონაცემების) შეწყვეტის რეგისტრაციის პარალელურად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება (აღსდგება) ის მონაცემი, რომელიც გაუქმებულ მონაცემამდე (მონაცემებამდე) იყო რეგისტრირებული. აღნიშნული წესი არ ვრცელდება რეგისტრირებული მონაცემის (მონაცემების) ძალადაკარგულად გამოცხადების შემთხვევაზე.

46. თუ უძრავი ნივთის შემძენი წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, რომლის მიხედვითაც განსაზღვრულია, რომ მის მიერ შემძენილი უძრავი ნივთი გამსხვისებლის მიერ იპოთეკით დატვირთულია უძრავი ნივთის შემძენის (კრედიტორის) სასარგებლოდ, უძრავი ნივთის შემძენი, როგორც დაინტერესებული პირი, უფლებამოსილია წარმოადგინოს ორი დამოუკიდებელი განცხადება უძრავ ნივთზე იპოთეკისა და საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით და მომსახურების საფასური გადაიხადოს ორი უფლების რეგისტრაციისათვის.

აღნიშნულ შემთხვევაში, იპოთეკისა და საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს შემდეგი წესით: იპოთეკის უფლება რეგისტრირდება გამსხვისებლის, როგორც მესამე პირის, უძრავ ნივთზე იპოთეკად, ხოლო შემძენის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად იპოთეკა გადაყვება უძრავ ნივთს.

47. თუ იპოთეკარი წარმოადგენს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს, რომლის მიხედვითაც განსაზღვრულია, რომ უქმდება უძრავი ნივთის მესაკუთრის მესამე პირთან დადებული დამოუკიდებელი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად რეგისტრირებული იპოთეკა, რომელთანაც დოკუმენტის წარმომდგენ პირს რაიმე სამართლებრივი კავშირი არ გააჩნია და რომ ეს ნივთი აწ უკვე მის სასარგებლოდ, მისი დამოუკიდებელი მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად იტვირთება იპოთეკით, დოკუმენტაციის წარმომდგენი პირი უფლებამოსილია განცხადება წარმოადგინოს მხოლოდ საკუთარი იპოთეკის უფლების წარმოშობის

რეგისტრაციის მოთხოვნით და მომსახურების საფასური გადაიხადოს ერთი უფლების რეგისტრაციისათვის, ხოლო თუ დოკუმენტაციის წარმომდგენ იპოთეკარს სურს განაცხადი წარმოადგინოს მესამე პირის იპოთეკის რეგისტრაციის შეწყვეტის მოთხოვნითაც, მაშინ დამატებით უნდა წარმოადგინოს მესამე პირი იპოთეკარის ან უძრავი ნივთის მესაკუთრის წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი.

48. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის შესაბამისად, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლისას, კრედიტორის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს კრედიტორისა და მოვალის ერთობლივი განცხადების საფუძველზე, რომელშიც აღნიშნულ უნდა იქნეს ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტის დადგომის გამო იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის შესახებ.

49. უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული ყადაღა გამორიცხავს ამ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების რეგისტრაციას, მიუხედავად იმისა, გასხვისდა თუ არა ეს ნივთი ყადაღის რეგისტრაციამდე გაცემული ამონაწერის საფუძველზე, რომელშიც აღნიშნული იყო, რომ ნივთზე ყადაღა არ არის რეგისტრირებული, რადგან, ამ შემთხვევაში, ყადაღის არსებობის შესახებ ინფორმაცია ასახავდა მხოლოდ ამონაწერის მომზადების მომენტში ყადაღის შესახებ არსებულ მდგომარეობას.

50. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 33-ე მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტების საფუძველზე, ძალადაკარგულად გამოცხადდა:

ა) ნივთსა 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 ღონისძიება,

რომლის დამადასტურებელი დოკუმენტი მარეგისტრირებელ 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;

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

51. უცხო ქვეყნის მოქალაქეს და საქართველოს მოქალაქეობის არმქონე პირს, რომელიც მუდმივად არ ცხოვრობს საქართველოში (უცხოელს), 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.

52. ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურები და ავტორიზებული მომხმარებლები, რომლებიც სარგებლობენ განცხადებებისა და უფლებების რეგისტრაციის წიგნისა და უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრის ელექტრონული ვერსიით – NAPRWEB-ით, ვალდებული არიან დაინტერესებული პირის, მისი წარმომადგენლის ან/და განცხადების წარმომადგენლის ვინაობის

დასადგენად გამოიყენონ შესაბამისი დაწესებულებების მონაცემთა ბაზები.

ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და ავტორიზებული მომხმარებლების მიერ შესაბამისი დაწესებულებების მონაცემთა ბაზების გამოყენება ნიშნავს, რომ ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილი პირი და ავტორიზებული მომხმარებელი დაინტერესებული პირის, მისი წარმომადგენლისა ან/და განცხადების წარმომდგენლის ვინაობის დასადგენად არ მოითხოვს ამ პირის მაიდენტიფიცირებელ ინფორმაციას, თუ ამ ინფორმაციის მოპოვება შესაძლებელია შესაბამისი დაწესებულებების მონაცემთა ბაზების მეშვეობით.

53. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 2006 წლის 8 დეკემბრის ცვლილებებისა და დამატებების შესაბამისად, უძრავი ნივთის განკარგვის შედეგად წარმოშობილი უფლების რეგისტრაცია შესაძლებელია მარტივი წერილობითი ფორმით დადებული გარიგების

საფუძველზე, გარიგების შინაარსისა და მხარეთა მიერ ნების გამოხატვის ნამდვილობის სანოტარო წესით დადასტურების გარეშე. აღნიშნული არ ვრცელდება საქორწინო და სამისდღეშპორ რჩენის ხელშეკრულებებსა და სამკვიდრო მოწმობაზე.

იმ შემთხვევაში, როდესაც გარიგებაში არ არის იდენტიფიცირებული გარიგების საგანი, დამატებით წარმოდგენილ უნდა იქნეს შეთანხმება გარიგების საგნის საიდენტიფიკაციო მონაცემების (განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, საკადასტრო კოდი და სხვა) შესახებ.

მარტივი წერილობითი ფორმით დადებული გარიგების საფუძველზე უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციისას, მხოლოდ სარეგისტრაციო სამსახურში წარმოდგენილ გარიგებაზე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობა დამოწმებული უნდა იყოს სანოტარო წესით ან გარიგებაზე მხარეთა ხელმოწერა უნდა შესრულდეს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილი პირის (სარეგისტრაციო განცხადების მიმღების) თანდასწრებით.

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამისი სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილი პირის (სარეგისტრაციო განცხადების მიმღების) თანდასწრებით გარიგებაზე ხელმოწერის დროს უფლებამოსილი პირის მიერ ხდება მხოლოდ გარიგებაზე ხელმომწერი პირის იდენტიფიკაცია და ამ უკანასკნელის მიერ ხელმოწერის ფაქტის დადასტურება. აღნიშნული არ გულისხმობს გარიგების შინაარსის მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის და მხარეთა მიერ ნების გამოხატვის ნამდვილობის დადგენას ან სხვა გარემოების შემოწმებას. გარიგებაზე ხელმოწერის ფაქტს უფლებამოსილი პირი ადასტურებს სამსახურებრივი შტამპით.

გარიგების ტექსტზე აისახება სამსახურებრივი შტამპის ორი ანაბეჭდი. შტამპის ერთი ანაბეჭდი ისე უნდა აისახოს გარიგების ტექსტზე, რომ შტამპის ანაბეჭდის ნაწილები ერთდროულად ასახული იყოს გარიგების ტექსტის ყველა გვერდზე, ხოლო მეორე – გარიგების ბოლო გვერდზე, რომელზეც აღინიშნება ხელმოწერის ფაქტის დადასტურების თარიღი, ტექსტის გვერდების რაოდენობა და უფლებამოსილი პირის ხელმოწერა. ხელმოწერის ფაქტის დადასტურებისათვის საფასური არ გადაიხდევინება.

54. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმებს, სხვა ნორმატიული აქტების ნორმებთან წინააღმდეგობისას, აქვთ უპირატესი იურიდიული ძალა და, შესაბამისად, გამოიყენება ‘უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ’ საქართველოს კანონის ნორმები. აღნიშნული არ ვრცელდება უფრო მაღალი იერარქიის ნორმატიულ აქტებზე (საქართველოს კონსტიტუცია და კონსტიტუციური კანონი, საერთაშორისო შეთანხმება, ორგანული კანონი).

თავი VI. საჯარო რეესტრის ორგანიზების ზოგადი პრინციპები

1. საჯარო რეესტრს აწარმოებენ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს დაქვემდებარებაში არსებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული რეგისტრაციის სამსახურები.

2. საჯარო რეესტრი ორგანიზებულია მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) ადგილმდებარეობის საფუძველზე. რეგისტრაციის მიზნით საქართველო დაყოფილია სარეგისტრაციო ზონებად (ძირითადად ადმინისტრაციული რაიონებისა და მსხვილი ქალაქების - ქ. თბილისი, ქ. ქუთაისი, ქ. რუსთავი, ქ. ზუგდიდი, ქ. ფოთი - მიხედვით), ისე რომ სარეგისტრაციო ზონებით განსაზღვრული ტერიტორია მთლიანად მოიცავს საქართველოს სახელმწიფო საზღვრებში მოქცეულ ტერიტორიას;

3. სარეგისტრაციო ზონების საზღვრებს ადგენს და ცვლის საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო წარდგინების საფუძველზე.

4. სარეგისტრაციო ზონების საზღვრებში მოქცეული ნების-მიერი მიწის ნაკვეთის (უძრავი ქონების) რეგისტრაცია შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ ამავე ზონის რეგისტრაციის სამსახურის რეგისტრატორის მიერ.

5. საქართველოს ტერიტორიაზე საჯარო რეესტრი იწარმოება ყველგან ერთი და იმავე ფორმით და შინაარსით;

6. სარეგისტრაციო საქმის წარმოება ხორციელდება სახელ-მწიფო ენაზე;

7. რეგისტრატურას ხელმძღვანელობს შესაბამისი ზონის რეგისტრაციის სამსახურის უფროსი-ზონის რეგისტრატორი, რომელიც არის სახელმწიფო მოხელე;

8. საჯარო რეესტრი ხელმისაწვდომია გასაცნობად ნებისმიერი დაინტერესებული პირისათვის;

9. საჯარო რეესტრში შეიტანება უძრავ ნივთებზე საკუთრებისა და სხვა სანივთო უფლებები. მასში შეიძლება ასევე რეგისტრი-რებული იყოს მოძრავ ნივთებზე სარეგებლობის, საგარანტიო და

სხვა უფლებები, აგრეთვე საკომლო მეურნეობა და სოფლის მეურნეობის სტატუსის მქონე პირები, ფიზიკურ და კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს შეუძლიათ დარეგისტრირდნენ და მიიღონ სამეწარმეო რეესტრიდან ამონაწერი.

10. საწარო რეესტრში შეტანილი უზუსტო ჩანაწერი ექვემდებარება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 313 მუხლისა და „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად შესწორებას;

11. საჯარო რეესტრში შეტანილი უფლებების რიგითობა და რიგითობის შეცვლა ხორციელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 314 მუხლის შესაბამისად;

12. ნივთზე უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 315 მუხლის შესაბამისად საჯარო რეესტრში შეიძლება გაკეთდეს წინასწარი ჩანაწერი.

6.1 საჯარო რეესტრის წარმოება

სარეგისტრაციო წარმოება გულისხმობს მარეგისტრირებელი ორგანოს საქმიანობას უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე მასზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღების, შესაბამის რეესტრში მონაცემთა აღრიცხვის მიზნით.

სარეგისტრაციო წარმოების ენაა ქართული.

სარეგისტრაციო წარმოება ადმინისტრაციული წარმოების „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ერთ-ერთი სახეა, თუმცა სარეგისტრაციო წარმოების იმ ურთიერთობებზე, რომელიც კანონით არ არის მოწესრიგებული, გამოიყენება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით გათვალისწინებული მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების ნორმები.

6.2 დაინტერესებული პირი სარეგისტრაციო წარმოებაში

სარეგისტრაციო წარმოების მხარეებს წარმოადგენენ მხოლოდ დაინტერესებული პირი (განმცხადებელი) და მარეგისტრირებული ორგანო, ანუ სარეგისტრაციო წარმოებაში არ შეიძლება მონაწილეობდეს სხვა ადმინისტრაციული ორგანო, სხვა დაინტერესებული პირი ან/და სხვა ნებისმიერი პირი.

დაინტერესებულ პირს (განმცხადებელს) წარმოადგენს 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, ყადაღის ან/და საგადასახადო გირავნობის/ იპოთეკის, მათში ცვლილების ან მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება, ან რომლის უფლება, ყადაღა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა დარეგისტრირდა შესაბამის რეესტრში, ან რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება ან ქმდება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, სარეგისტრაციო წარმოებაში განმცხადებელი (ანუ ის დაინტერესებული პირი, ვინც უფლებამოსილია მოითხოვოს რეგისტრაციასთან დაკავშირებით გადაწყვეტილების მიღება) შეიძლება იყოს ის პირი, ვინც არის სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების უშუალო მფლობელი, ან ის პირი, ვინც არ არის სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების მფლობელი, მაგრამ სხვისი უფლების რეგისტრაცია გარკვეულ გავლენას ახდენს მის კანონიერ უფლებაზე ან ინტერესზე.

დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილეობა მიიღოს წარმომადგენლის, ხოლო ეროვნულ სააგენტოსთან შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში, ასევე – განცხადების წარმომადგენლის მეშვეობით.

თუ დაინტერესებული პირი სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილეობს წარმომადგენლის ან განცხადების წარმომადგენლის

მეშვეობით, მარეგისტრირებული ორგანო სარეგისტრაციო წარმოების ყველა საკითხზე ურთიერთობს მათთან.

6.3 სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი

სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება ან მარეგისტრირებული ორგანოსათვის კანონმდებლობით, ზემდგომი ორგანოს ან სასამართლო აქტით დაკისრებული ვალდებულება – მიიღოს გადაწყვეტილება. მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივით დაიწყოს სარეგისტრაციო წარმოება ტექნიკური ხარვეზის გასწორების და მიღებული გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების, ბათილად ცნობის ან არარად აღიარების თაობაზე.

დაინტერესებული პირის მოთხოვნით სარეგისტრაციო წარმოება დაიწყება მისი განცხადების, ხოლო მარეგისტრირებული ორგანოსათვის კანონმდებლობით, ზემდგომი ორგანოს ან სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტით დაკისრებული ვალდებულებისას – მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ პირობითი განცხადების რეგისტრაციის მომენტიდან.

განცხადების წარდგენის წესი

განცხადება წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით. განცხადებას თან უნდა ერთოდეს კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ სხვა დოკუმენტაცია. მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია, კონკრეტულ შემთხვევაში, დამატებით მოითხოვოს ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარდგენა, რაც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად. განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია შეიძლება წარდგენილ იქნეს პირადად ან ფოსტის მეშვეობით. განცხადების ფოსტის

მეშვეობით წარდგენისას განცხადებაზე ხელმოწერა დამოწმებულ
უნდა იქნეს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.
რეგისტრაციის საფუძვლად წარმოსადგენი დოკუმენტაცია
პირობითად შეიძლება დაიყოს:

ა) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელშიც
იგულისხმება გარიგება, ადმინისტრაციული აქტი, სასამართლო
აქტი და სხვა;

ბ) საკადასტრო მონაცემები, რაც შეიძლება გამოიხატოს
საკადასტრო აზომებითი ნახაზის ან უფლებამოსილი ორგანოს
მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმის სახით;

გ) დაინტერესებული პირის იდენტიფიკაციისათვის აუცი-
ლებელი დოკუმენტაცია, კერძოდ: დაინტერესებული ფიზიკური
პირის ვინაობა დგინდება პირადობის დამადასტურებელი
დოკუმენტის მეშვეობით. საქართველოს მოქალაქის პირადობის
დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნევა საქართველოს მოქალაქის
პასპორტი ან პირადობის მოწმობა, უცხოელ მოქალაქეთა და
მოქალაქეობის არმქონე პირთა პირადობის დამადასტურებელ
დოკუმენტად – ბინადრობის მოწმობა ან შესაბამისი ქვეყნის
მიერ გაცემული პასპორტი. დაინტერესებული იურიდიული პირის
ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის იდენტიფიცირება ხდება
რეგისტრაციის დამადასტურებელი ამონაწერით შესაბამისი
სახელმწიფო რეესტრიდან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში)
ან მათი დაფუძნების დამადასტურებელი დოკუმენტით.
დაინტერესებული ადმინისტრაციული ორგანოს იდენტიფიცირება
ხდება მისი დაფუძნების დამადასტურებელი დოკუმენტით. თუ
დაინტერესებული პირი სარეგისტრაციო წარმოებაში
მონაწილეობს წარმომადგენლის მეშვეობით, წარმომადგენლის
ვინაობა დგინდება პირადობის და წარმომადგენლობის
დამადასტურებელი დოკუმენტით. თუ დაინტერესებული პირი
სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილეობს განცხადების
წარმომდგენის მეშვეობით, განცხადების წარმომდგენის ვინაობა
დგინდება ეროვნულ სააგენტოსთან არსებული შეთანხმების
დამადასტურებელი დოკუმენტით და განცხადების წარმომდგენის
პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტით. დაინტერესებული

პირის, მისი წარმომადგენლის ან/და განცხადების წარმომადგენის ვინაობის დასადგენად შეიძლება გამოყენებულ იქნეს შესაბამის ორგანოთა მონაცემთა ბაზა;

დ) გამცხადებლის კანონიერი უფლების (ან ინტერესის) დამდასტურებელი დოკუმენტი, როდესაც გამცხადებელი სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების მფლობელი არ არის.

განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია შეიძლება წარდგენილ იქნეს დედნის, მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამოწმებული ასლის, ხოლო ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დამტკიცებულ შემთხვევებში – ასევე, ელექტრონული ასლის სახით.

წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინება კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში სანოტარო წესით დადასტურებული სახით ან გარიგების მხარეთა ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმებული სახით. თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება.

სხვა სახელმწიფოში შესრულებულ დოკუმენტებს მარეგისტრირებელი ორგანო მიიღებს, თუ ისინი ლეგალიზებულია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებით დოკუმენტის ლეგალიზაცია არ მოითხოვება. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია დედნის ან მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამოწმებული ასლის სახით წარმოდგენილი დოკუმენტაცია შეინახოს ელექტრონული ასლის სახით. დოკუმენტების ელექტრონულ ასლებს აქვს იგივე იურიდიული ძალა, როგორც თავად ამ დოკუმენტებს.

მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე.

განცხადების რეგისტრაცია

მარეგისტრირებელი ორგანო განცხადების წარმოდგენას ადასტურებს ელექტრონული ან ქაღალდის ვერსიის განცხადების რეგისტრაციის წიგნში რეგისტრაციითა და მასზე სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით. მართვის ავტომატური საშუალებით წარმოდგენილი განცხადების რეგისტრაციაში გატარების წინაპირობაა რეგისტრაციის საფასურის გადახდა.

მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია დაუყოვნებლივ გაატაროს რეგისტრაციაში წარმოდგენილი განცხადება და გასცეს განცხადების მიღების ბარათი.

სარეგისტრაციო წარმოების ვადა

სარეგისტრაციო წარმოების ვადები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. სარეგისტრაციო წარმოების ვადის ათვლა იწყება განცხადების რეგისტრაციის მომდევნო დღეს და მთავრდება ვადის ბოლო დღის გასვლასთან ერთად. თუ სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების დღე ემთხვევა უქმე ან დასვენების დღეს, მაშინ სარეგისტრაციო წარმოება უნდა დასრულდეს მომდევნო სამუშაო დღეს. ამასთან, მარეგისტრირებელ ორგანოს უფლება აქვს სარეგისტრაციო წარმოება განახორციელოს უქმე ან დასვენების დღეებში და შესვენების ან არასამუშაო დროს. სარეგისტრაციო წარმოების ვადის გაგრძელება დაუშვებელია.

რეესტრის სახეების შინაარსი

საჯარო რეესტრი არის ნიუთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, ვალდებულებათა, იურიდიული ფაქტების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი ცნება

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის და უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების წარმოშობის, მასში ცვლილების და მისი შეწყვეტის, ასევე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლებებში ვალდებულებები და იურიდიული ფაქტები

ა) 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.

შენიშვნა:

„ბ“-„თ“ ქვეუნიქტებით გათვალისწინებულ უფლებებზე რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

ბ) უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე შემდეგი ვალდებულებები:

ა) უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულება; ბ) უძრავ ნივთზე უფლების შეზღუდვა.

გ) უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე შემდეგი იურიდიული ფაქტები:

- ა) უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია;
 - ბ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება.
- უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაციისათვის წარდგენილ უნდა იქნეს დაინტერესებული პირის წერილობითი განცხადება, რომელშიც აღნიშნული უნდა იყოს, თუ რა ვადით და ვის სასარგებლოდ უნდა მოხდეს ამ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია.

უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შორის შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

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..

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

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე.

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

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

საკუთრების უფლების გარდა სხვა უფლების, ვალდებულების ან იურიდიული ფაქტის რეგისტრაცია დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებათა, ვალდებულებათა და იურიდიული ფაქტების ჩამონათვალი ამომწურავია. შესაბამისად, ნებისმიერი

სხვა რაიმე უფლების, ვალდებულების ან იურიდიული ფაქტის რეგისტრაცია კანონსაწინააღმდეგოა.

მაგალითად:

ა) მართალია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს აღნაგობის უფლების იპოთეკის საგნად გამოყენების შესაძლებლობას, მაგრამ 'უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ' საქართველოს კანონის მიერ იპოთეკის საგნად მხოლოდ უძრავი ნივთის განსაზღვრამ დაუშვებლად ცნო აღნაგობის უფლებაზე იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია;

ბ) მართალია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი ითვალისწინებს ზოგადად მფლობელობის ან/და სარგებლობის, როგორც იურიდიული ფაქტის და უფლების რეალიზაციის ფორმების არსებობას, მაგრამ, 'უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ' საქართველოს კანონის შესაბამისად, მხოლოდ განსაზღვრული იურიდიული ფაქტები, და არა უფლების რეალიზაციის შემდეგი ფორმები, ექვემდებარება რეგისტრაციას.

უფლებათა რეგისტრაციის და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების ერთ-ერთი მნიშვნელოვანი საკითხია სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობის საკითხი, რომელიც, მოქმედი კანონმდებლობით, რეგულირდება შემდეგი წესით:

ა) თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე უფლება, რომლებიც თავისი შინაარსით გამოირიცხავს ერთიმეორეს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ;

ბ) თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე ერთი და იმავე შინაარსის უფლება, რომლებიც არ გამოირიცხავს ერთიმეორეს, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის

რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად;

გ) თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე სხვადასხვა შინაარსის უფლება, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთიმეორეს, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი შინაარსის შესაბამისად;

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

2. ყადაღის რეესტრის ცნება

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

რეგისტრაციის პრინციპები

ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სხვა რაიმე უფლების რეგისტრაციას, გარდა ყადაღადადებული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების, მათ შორის, ყადაღადადებული ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, იძულებითი განკარგვის შედეგად წარმოშობილი უფლების, რეგისტრაციისა.

ყადაღის რეგისტრაციის რიგითობა

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

3. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრის ცნება
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.

საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის და რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რიგითობა

თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად, ხოლო რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რიგითობა განისაზღვრება რეგისტრირებული გირავნობის/იპოთეკის უფლებათა რიგითობის შესაბამისად.

4. რეგისტრაციის ზოგადი პრინციპები

დასასრულს, გვინდა შევეხოთ რეგისტრაციის რამდენიმე ძირითად პრინციპს:

ა) უძრავ ნივთზე უფლება, ყადაღა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ან შეცვლილად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მომენტიდან;

ბ) რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ისე ამ დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლების საფუძველზე;

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

დ) მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით სხვა რამ არ ღვინდება;

ე) მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობა დგინდება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომებით ნახაზით (დანართი №4);

ვ) 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;

ზ) თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე ან 50000 კვ.მ-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა-ზე ან 50000 კვ.მ-ზე ზევით – არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად;

თ) თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით არ დგინდება, რომ შენობა-ნაგებობა (ინდივიდუალური ან მრავალერთეულიანი) ან მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული მშენებარეა, მათზე უფლების რეგისტრაცია წარმოებს როგორც აშენებულზე;

ი) მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულზე, მოუხედავად იმისა, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში ერთეული ფართობშია გამოხატული თუ მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის წილში, საკუთრების უფლება რეგისტრირდება

ფართობის შესაბამისად, მრავალერთეულნი შენობა-ნაგებობის საერთო ან მთლიან საცხოვრებელ ფართობში ან/და მიწის ნაკვეთში ამ ფართობის წილის მითითების გარეშე;

კ) მრავალერთეულნი შენობა-ნაგებობის საერთო საკუთრების საგანზე ან მის ნაწილზე, მიუხედავად იმისა, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულია თუ არა თანამესაკუთრეთა საერთო საკუთრების უფლება, თანამესაკუთრის ინდივიდუალური საკუთრების უფლება რეგისტრირდება თანამესაკუთრეთათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით და ფორმით მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

6.4 გადაწყვეტილების მიღება

მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ.

~~მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ:~~

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

ბ) განცხადება ან/და მასზე თანდართული უფლების დამადასტურებელი თუ სხვა დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარმოდგენილი მოქმედი 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 მასში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა „უძრავ ნივთებზე

უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ” ინსტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღმატება 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 კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

ამ პუნქტის „ე“ და „ვ“ ქვეპუნქტში გათვალისწინებულ შემთხვევებში, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებულად ითვლება შესაბამისი ორგანოს კანონიერ ძალაში შესულ აქტში მითითებული ვადით. სხვა შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, რომელიც აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში, გამოქვეყნებიდან. აღნიშნული ვადის გაგრძელება დაუშვებელია.

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენის შემთხვევაში, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ. მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია დაუყოვნებლივ გაატაროს რეგისტრაციაში აღმატებით წარმოდგენილი დოკუმენტი ან/და ინფორმაცია და გასცეს მიღების ბარათი, აღნიშნული ინფორმაციის მითითებით.

სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოების ვადის ათვლა იწყება ხელახლა ~~მარეგისტრირებული 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 გირავნობა/იპოთეკა ან მათი სუბიექტი ან საგანი აღარ არსებობს, ან გარიგება თუ უფლების დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი გაუქმდა;

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

ე) არსებობს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

~~სარეგისტრაციო წარმოების ვადის განმავლობაში მარეგისტრირებული 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 გირავნობა/იპოთეკის რეგისტრაციას;

გ) უძრავი ნივთი განიკარგა, ხოლო ყადაღა ან საგადასახადო გირაუნობა/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 გირაუნობის/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 მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციაზე უარის თქმას;

ვ) იპოთეკის, აღნაგობის, უზუფრუქტის, სერვიტუტის, ქირავნობის (ქვექირავნობის), იჯარის (ქვეიჯარის), თხოვების უფლების, ყადაღის ან საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში, როდესაც საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე;

ზ) არსებობს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

ერთსა და იმავე საკითხზე განცხადების ხელახლა წარდგენის წესი

განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზეც არსებობს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტას საფუძველად დაედო დაინტერესებული პირის განცხადება, შეიძლება ხელახლა წარდგენილ იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობა, რომელიც საფუძველად დაედო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტას ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმას, შეიცვალა დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ, ან თუ არსებობს ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი

(მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს დაინტერესებული პირისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოცემას. განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზე მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ მიღებულ გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო დაინტერესებული პირის განცხადება, შეიძლება ხელახლა წარდგენილ იქნეს შეუზღუდავად.

გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ

მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ, თუ არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძვლები.

რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება ნიშნავს უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირაუნობის/ იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის შესახებ მონაცემების აღრიცხვას შესაბამის რეესტრში. რეესტრში მონაცემები შეიძლება შეტანილ იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით, მათ შორის, მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით.

რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება

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

რეგისტრაციის გაუქმება

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 გადაწყვეტილება;

დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა;

ე) არსებობს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

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

რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ:

ა) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი;

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

გ) არსებობს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის შედეგები განისაზღვრება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით. რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება

რეგისტრაციისა და რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობის საკითხებზე მარეგისტრირებული ორგანო გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება მიიღება წერილობითი ფორმით და შეიცავს შემდეგ მონაცემებს:

- ა) გადაწყვეტილების სახეს;
- ბ) სათაურს;
- გ) მარეგისტრირებული ორგანოს დასახელებას და მისამართს;
- დ) გამოცემის დროს და რეგისტრაციის ნომერს;
- ე) დასაბუთებას და სამართლებრივ საფუძვლებს;
- ვ) იმ ორგანოს დასახელებას და მისამართს, სადაც შეიძლება გადაწყვეტილების გასაჩივრება, და საჩივრის წარდგენის ვადას;
- ზ) უფლებამოსილი პირის სახელს, გვარს და ხელმოწერას;
- თ) სამსახურებრივ ბეჭედს.

გადაწყვეტილებაში მონაცემები შეიძლება შეტანილ იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით.

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

გადაწყვეტილება ძალაში შედის გამოცემისთანავე.

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

მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრება

დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში, გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

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 მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

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 გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით. სასამართლოში გასაჩივრება არ აჩერებს რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას და არ კრძალავს ამ მონაცემების საფუძველზე ამონაწერის თუ სხვა სამართლებრივი აქტის გაცემას.

6.5 რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობა

უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრებში რეგისტრირებული მონაცემები გასაცნობად ხელმისაწვდომია ნებისმიერი პირისათვის, ხოლო რეგისტრაციის საფუძველად გამოყენებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ სხვა დოკუმენტაცია – მხოლოდ დაინტერესებული პირისათვის, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შემთხვევებისა.

რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ე.ი. რეესტრის მონაცემები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა და ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

საჯარო რეესტრის მონაცემების კანონიერების შესახებ დავის არსებობის შემთხვევაში, მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენას მარეგისტრირებელი ორგანოს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში და დავის გადაწყვეტის უფლებამოსილებას ანიჭებს მხოლოდ სასამართლოს, თუმცა მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოაცხადოს მის მიერვე განხორციელებული რეგისტრაცია, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული საფუძველების არსებობის შემთხვევაში.

რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობა წარმოებს სარეგისტრაციო წარმოების წესით.

რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობა ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის, საკადასტრო გეგმის ან/და რუკის, ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობის ან/და რეესტრებში დაცული მონაცემების შესახებ წერილობითი ინფორმაციის გაცემით.

ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერი (შემდგომში – ამონაწერი) გაიცემა უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტიდან უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და საკუთრების უფლებების მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.

ამონაწერში მონაცემები შეიძლება შეტანილ იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებისას, გარდა შემკვიდრების უფლების დადგენისა, მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დგინდება მხოლოდ ამონაწერით.

შენიშვნა:

თუ უძრავ ნივთზე მამკვიდრებლის უფლება საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული, მამკვიდრებლის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის (მათ შორის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული), ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობის ან აღნიშნული გარემოებების შესახებ წერილობითი ინფორმაციის საფუძველზე, ნოტარიუსი გასცემს სამკვიდრო მოწმობას.

საკადასტრო გეგმა (დანართი №1 და №2) და რუკა (დანართი №3)

საკადასტრო გეგმა და რუკა გაიცემა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი

მომზადების მომენტი სათვის უძრავი ნივთის შესახებ ძალაში მყოფ საკადასტრო მონაცემებს.

საკადასტრო გეგმა გაიცემა ერთ უძრავ ნივთზე, ხოლო საკადასტრო რუკა – არანაკლებ ორზე.

საკადასტრო გეგმასა და რუკაზე მონაცემები შეიძლება დატანილ იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით.

ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობა

ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობა გაიცემა ყადაღის რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტი სათვის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის არსებობა/არარსებობის შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.

ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობაში მონაცემები შეიძლება შეტანილ იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით.

რეგისტრაციის საფუძველად გამოყენებული

დოკუმენტაციის ხელმისაწვდომობა

როგორც ზემოთ აღინიშნა, რეგისტრირებული მონაცემები გასაცნობად ხელმისაწვდომია ნებისმიერი პირისათვის, ხოლო, რაც შეეხება რეგისტრაციის საფუძველად გამოყენებული დოკუმენტების გაცნობას, „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4¹ მუხლით დაწესდა შეზღუდვა და რეგისტრაციის საფუძველად გამოყენებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის გაცნობის უფლება მიეცა მხოლოდ დაინტერესებულ პირს. დაინტერესებული პირის ცნება განსაზღვრულია „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტით, რომლის თანახმად, დაინტერესებული პირია 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, ყადაღის ან/და საკადასტრო გირავნობის/იპოთეკის, მათში ცვლილების ან მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება, ან რომლის

უფლება, ყადაღა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა დარეგისტრირდა შესაბამის რეესტრში, ან რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება ან ქმედება. აღნიშნულიდან გამომდინარე, თუ პირი არ აკმაყოფილებს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ კანონის მე-2 მუხლის „ა“ პუნქტით დაინტერესებული პირისათვის განსაზღვრულ მოთხოვნებს, მას არ აქვს რეგისტრაციის საფუძვლად გამოყენებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის გაცნობის უფლება.

რეესტრში დაცული მონაცემების შესახებ წერილობითი ინფორმაცია

ნებისმიერ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებული ორგანოსგან მოითხოვოს და წერილობითი სახით მიიღოს ინფორმაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის მონაცემების შესახებ.

6.6 ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ხელმისაწვდომობა

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემები და დოკუმენტაცია გასაცნობად ხელმისაწვდომია ნებისმიერი პირისათვის.

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემები და დოკუმენტაციის ხელმისაწვდომობა წარმოებს სარეგისტრაციო წარმოების წესით.

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემების და დოკუმენტაციის ხელმისაწვდომობა ხორციელდება დაცულ მონაცემებზე წერილობითი ინფორმაციის, უძრავ ნივთზე ცნობა-დახასიათების ან/და საინვენტარიზაციო გეგმის გაცემით.

6.7 დოკუმენტაციის დედნის გაცნობის და გამოთხოვის წესი

დოკუმენტაციის დედნის გაცნობა

საჯარო რეესტრის შემთხვევაში, მხოლოდ დაინტერესებული პირი, ხოლო ტექნიკური აღრიცხვის არქივის შემთხვევაში -- ნებისმიერი პირი უფლებამოსილია გაეცნოს დაცული დოკუმენტაციის დედნებს და მიიღოს მათი დამოწმებული ასლები.

დოკუმენტაციის გამოთხოვა

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. სამართალდამცავი თუ სხვა სახელმწიფო ორგანოების, ასევე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დასაშვებია მხოლოდ ამ დოკუმენტაციის ასლის გამოთხოვა. მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ასევე მის მიერ რეგისტრაციის შედეგად შექმნილი ნებისმიერი დოკუმენტის დედნის ან ასლის გამოთხოვა არ აჩერებს რეგისტრირებულ მონაცემების მოქმედებას და არ კრძალავს მათ საფუძველზე რეგისტრაციის განხორციელებას ან/და ამონაწერის თუ სხვა დოკუმენტის ან ინფორმაციის გაცემას.

თავი VII საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის საფასური და ვადები

7.1 საფასურის ცნება და გადახდელაბი

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, კანონმდებლობით განსაზღვრული საჯარო ფუნქციების განხორციელების უზრუნველყოფის მიზნით, საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობისათვის დაწესებულია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ანგარიშზე სავალდებულო გადასახდელი, რომელსაც „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესითა და ოდენობით იხდის დაინტერესებული პირი.

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობისათვის საფასურის განაკვეთები და ვადები განისაზღვრება მხოლოდ აღნიშნული კანონით.

საფასური გადაიხდება ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორებით.

7.2 უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის საფასური და ვადები

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობისათვის დადგენილია შემდეგი ვადები და განსაზღვრულია საფასურის შემდეგი განაკვეთები:

ა) უძრავ ნივთზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია – 4 სამუშაო დღის ვადაში – 50 ლარი;

ბ) აღნაგობის უფლებაზე იპოთეკის რეგისტრაცია – 4 სამუშაო დღის ვადაში – 50 ლარი;

გ) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარებით, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია – 10 სამუშაო დღის ვადაში – 300 ლარი;

გ1) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე, გარდა ქალაქ თბილისის და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისა, საკუთრების უფლების აღიარებით, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია – 10 სამუშაო დღის ვადაში – 50 ლარი;

გ2) ქალაქ თბილისის და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე, საკუთრების უფლების აღიარებით, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია – 10 სამუშაო დღის ვადაში – 300 ლარი;

დ) იპოთეკის მოწმობის გაცემის, მასში ცვლილების, მასზე ნებისმიერი სამართლებრივი ხასიათის შენიშვნის რეგისტრაცია – 3 სამუშაო დღის ვადაში – 50 ლარი;

ე) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია – 3 სამუშაო დღის ვადაში – 20 ლარი;

ვ) მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია – დაუყოვნებლივ – 30 ლარი;

ზ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ გარიგებაზე მხარეთა ხელმოწერების დადასტურება – დაუყოვნებლივ – 5 ლარი.

თ) მეწარმე სუბიექტის, გარდა ინდივიდუალური მეწარმისა, და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის რეგისტრაცია, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებებისა და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია, გარდა ამ კანონის 33-ე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, – 1 სამუშაო დღის ვადაში – 100 ლარი;

ი) ინდივიდუალური მეწარმის რეგისტრაცია, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებებისა და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია, გარდა ამ კანონის 33-ე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, – 1 სამუშაო დღის ვადაში – 20 ლარი.

2. ინფორმაციის ხელმისაწვდომობისათვის დაწესებული შემდეგი ვადები და განსაზღვრულია შემდეგი საფასურის განაკვეთები:

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

(ა) საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მომზადება – 1 სამუშაო დღის ვადაში – 15 ლარი; (3.11.2009 1962 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 იანვრიდან)

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

გ) საკადასტრო გეგმის მომზადება – 1 სამუშაო დღის ვადაში – 5 ლარი;

დ) საკადასტრო რუკის მომზადება – 4 სამუშაო დღის ვადაში;

და) ქალაქში შესრულებული ვერსიისა – 1 გვერდი – 10 ლარი;

დ.ბ) ელექტრონული ვერსიისა – 10000 მ2 (1 ჰა)-ზე – 5 ლარი;

ე) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის არსებობის შესახებ ცნობის მომზადება – 1 სამუშაო დღის ვადაში – 7 ლარი;

ვ) მოთხოვნის მომენტიდან ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან/და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის შესახებ საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებზე 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 საინვენტარიზაციო გეგმის მომზადება – 4 სამუშაო დღის ვადაში – 5 ლარი;

ი) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან ცნობა-დანასათების მომზადება – 4 სამუშაო დღის ვადაში – 5 ლარი;

კ) არქივში დაცული დოკუმენტის ასლის მომზადება – 4 სამუშაო დღის ვადაში – 1 გვერდი – 0,50 ლარი;

ლ) ორთოფოტოს გაცემა – 4 სამუშაო დღის ვადაში:

ლ.ა) ქალაქში შესრულებული ვერსიისა – 1 გვერდი – 10 ლარი;

ლ.ბ) ელექტრონული ვერსიისა – 10000 მ2 (1 ჰა)-ზე – 5 ლარი.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როცა ამონაწერი მზადდება რეგისტრაციის შედეგად, ხოლო ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი – როცა საკადასტრო გეგმა მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებდაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად ან რეგისტრაციის შედეგად იცვლება ამ ნივთის საკადასტრო მონაცემები.

7.3. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრირების წარმოებისა და ხელმისაწვდომობისათვის დაჩქარებული მომსახურების ვადები და საფასური

1. სააგენტო დაჩქარებულ მომსახურებას ახორციელებს შემდეგ ვადებში და შემდეგი საფასურით:

ა) უძრავ ნივთზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია – განცხადების შეტანის დღეს – 200 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 150 ლარი;

ბ) აღნაგობის უფლებაზე იპოთეკის რეგისტრაცია – განცხადების შეტანის დღეს – 200 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 150 ლარი;

ბ1) მეწარმე სუბიექტის, გარდა ინდივიდუალური მეწარმისა, და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის რეგისტრაცია, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებებისა და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია – განცხადების შეტანის დღეს – 200 ლარი;

ბ2) ინდივიდუალური მეწარმის რეგისტრაცია, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებებისა და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია – განცხადების შეტანის დღეს – 50 ლარი;

გ) საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მომზადება – განცხადების შეტანის დღეს – 50 ლარი;

დ) მოთხოვნის მომენტისათვის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან/და საგადასახადო გირავნობის/ იპოთეკის შესახებ საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებზე ინფორმაციის მომზადება – განცხადების შეტანის დღეს – 30 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 20 ლარი;

ე) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან ცნობა-დახასიათების მომზადება – განცხადების შეტანის დღეს – 20 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 15 ლარი;

ვ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან საინვენტარიზაციო გეგმის მომზადება – განცხადების შეტანის დღეს – 20 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 15 ლარი;

ზ) საკადასტრო გეგმის მომზადება – განცხადების შეტანის დღეს – 20 ლარი;

თ) არქივში დაცული დოკუმენტის ასლის მომზადება – განცხადების შეტანის დღეს – ამ კანონის 31-ე მუხლის მე-2

პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ საფასურს დამატებული 5 ლარი;

ი) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის მომზადება – განცხადების შეტანის დღეს – 30 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 20 ლარი;

კ) წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლის შესაბამის ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში გადაგზავნა – დოკუმენტაციის შეტანის დღეს – 10 ლარი;

ლ) რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია – განცხადების შეტანის დღეს – 50 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 30 ლარი.

2. ამ მუხლით განსაზღვრული საფასური და ვადები არ ვრცელდება სააგენტოს მიერ ავტორიზებული პირების მეშვეობით და საჯარო დაწესებულების განცხადების საფუძველზე განხორციელებულ მომსახურებაზე.

3. სააგენტომ ავტორიზებული პირების მეშვეობით და საჯარო დაწესებულების განცხადების საფუძველზე მომსახურება შეიძლება განახორციელოს ამ კანონის 31-ე მუხლით განსაზღვრულ ვადებში ნებისმიერ დროს, მათ შორის, განცხადების შეტანის დღეს.

7.4 ავტორიზაციასთან დაკავშირებული საფასური

ავტორიზაციასთან დაკავშირებული საფასურის განაკვეთი ავტორიზაციის ფარგლების გათვალისწინებით განისაზღვრება სააგენტოსა და ავტორიზებულ პირს შორის დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე.

7.5. საჯარო უფლებების გადახდისაგან გათავისუფლება და პაღები

საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლებულია:

ა) უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია – 4 სამუშაო დღის ვადაში;

ბ) რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება – ერთი სამუშაო დღის ვადაში;

გ) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სახელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულის უფლებების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, აგრეთვე მათ სასარგებლოდ დადებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის, ცვლილების და შეწყვეტის რეგისტრაცია, ასევე მათ საკუთრებაში არსებულ ნივთზე (უფლებაზე) ამონაწერის და საკადასტრო გეგმის მომზადება;

დ) რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია – 4 სამუშაო დღის ვადაში;

ე) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობისა და რეგისტრირებულ საგადასახადო გირავნობაში/იპოთეკაში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია – 3 სამუშაო დღის ვადაში;

ვ) საჯარო დაწესებულება ინფორმაციის ხელმისაწვდომობისათვის, გარდა ამონაწერის მომზადებისა;

ზ) წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამის ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში გადაგზავნა – 3 სამუშაო დღის ვადაში;

თ) საქართველოს მთავრობის სპეციალური გადაწყვეტილების საფუძველზე პირდაპირი უსასყიდლო გადაცემის ფორმით პრივატიზების შედეგად წარმოშობილი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია – 4 სამუშაო დღის ვადაში.

ი) ინდივიდუალურ მეწარმედ რეგისტრირებული ფიზიკური პირის გარდაცვალებისას, ასევე სასამართლოს მიერ მისი გარდაცვლილად გამოცხადებისას ან ქმედუნაროდ აღიარებისას

ინდივიდუალური საწარმოს რეგისტრაციის შეწყვეტა - 1 სამუშაო დღის ვადაში.

7.6 გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესი

1. განმცხადებელს გადახდილი საფასური უბრუნდება, თუ:

ა) განმცხადებელმა განაცხადის შემოტანამდე მოითხოვა გადახდილი თანხის დაბრუნება;

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;

დ) სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველად ნივთსა ან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე მოთხოვნის იდენტური რეგისტრირებული მონაცემის არსებობა. ამ შემთხვევაში გადახდილი საფასური ბრუნდება სრულად;

(დ) რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველია მოთხოვნის იდენტური რეგისტრირებული მონაცემის არსებობა. ამ შემთხვევაში გადახდილი საფასური სრულად ბრუნდება;

ე) დაჩქარებული მომსახურება არ განხორციელდა დაინტერესებული პირისაგან დამოუკიდებელი მიზეზებით. ამ შემთხვევაში ბრუნდება სხვაობა დაჩქარებული მომსახურებისა და დაჩქარების გარეშე მომსახურების დადგენილ საფასურებს შორის.

2. საფასური ბრუნდება დაინტერესებული პირის მოთხოვნიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში. მოთხოვნა უნდა შეიცავდეს გადახდილი საფასურის ნაწილობრივ ან სრულად დაბრუნების კანონიერი საფუძველის არსებობის დასაბუთებას. მოთხოვნა წარდგენილი უნდა იქნეს საფასურის გადახდიდან ერთი თვის ვადაში. ამ ვადის გასვლის შემდეგ გადახდილი საფასური არ

ბრუნდება. ამ ვადის გაგრძელება ან გაშვებული ვადის აღდგენა დაუშვებელია.

7.7 საჯარო რემესტრის ხელშეწყობის საფუძვლიანობა

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა წარმოშობის ან რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია არ მოიცავს საკადასტრო გეგმის გაცემას, ისევე როგორც ამონაწერის გაცემა არ მოიცავს საკადასტრო გეგმის გაცემას. შესაბამისად, რეგისტრაციისთვის და ამონაწერის გაცემისთვის გადახდილ მომსახურების საფასურში (50 და 15 ლარი) არ შედის საკადასტრო გეგმის გაცემის საფასური. საკადასტრო გეგმის გაცემა შესაძლებელია მხოლოდ შესაბამისი განცხადების საფუძველზე და მომსახურების საფასური შეადგენს 5 ლარს.

ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს შემთხვევა, როდესაც უძრავ ნივთზე უფლება რეგისტრირებული არ არის და რეგისტრირდება პირველად. ამ დროს საკადასტრო გეგმა მზადდება და გაიცემა შესაბამის გადაწყვეტილებასა და ამონაწერთან ერთად.

2. „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 43-ე მუხლის შესაბამისად, ახლებურად განისაზღვრა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრიდან ამონაწერის შინაარსი. კერძოდ, „ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრიდან გაიცემა უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომხადების მომენტისათვის უძრავ უფლებათა, ყადაღის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და საკუთრების უფლების მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.“

კანონის აღნიშნული მუხლის შესრულების მიზნით, ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურების მიერ 2007 წლის 22 მაისის ჩათვლით მომზადებული ამონაწერები არ ექვემდებარება გაცემას, რადგან ისინი არ შეესატყვისება ამ მუხლის მოთხოვნებს და, შესაბამისად, არ შეიცავენ უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის განაცხადის რეგისტრაციის, ამონაწერის მოთხოვნის

განაცხადის რეგისტრაციის, უფლების რეგისტრაციისა და ამონაწერის მომზადების თარიღებს, ყადაღისა და საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემებს.

თუ ამონაწერი მომზადებული იყო განახლების მოთხოვნის შედეგად, მაშინ საფასურის გადამხდელ პირს, მოთხოვნის შემთხვევაში, უბრუნდება მის მიერ ამონაწერის განახლებისათვის გადახდილი მომსახურების საფასური (7 ლარი).

თუ სარეგისტრაციო სამსახურში წარმოდგენილია ამონაწერის განახლებისათვის დაწესებული საფასურის (7 ლარი) გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, დაუშვებელია გადახდილი თანხა ჩაითვალოს ამონაწერის მიღებისათვის დაწესებული საფასურის (15 ლარი) შესავსებად გადახდილ თანხად.

3. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერში ყადაღის, ასევე საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის არსებობის შესახებ ინფორმაცია უნდა აისახოს უძრავ ნივთზე უფლების შესახებ ინფორმაციის აღრიცხვის წესის შესაბამისად (ყადაღის დამდები ორგანოს, ყადაღის დადების თარიღის, ყადაღის დადების შესახებ სამართლებრივი აქტის დასახელების, თარიღის, ნომრის და სხვა საიდენტიფიკაციო მონაცემების მითითებით), ხოლო არარსებობის შემთხვევაში, ამონაწერში უნდა მიეთითოს რომ უძრავ ნივთზე ყადაღა რეგისტრირებული არ არის.

4. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერში უნდა აისახოს უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ განაცხადის რეგისტრაციის თარიღი, ამონაწერის მოთხოვნის განაცხადის რეგისტრაციის თარიღი, უფლების რეგისტრაციის თარიღი და ამონაწერის მომზადების თარიღი.

ამონაწერი მზადდება, ხოლო მომზადებული ამონაწერი გაიცემა ამონაწერის მომთხოვნ ნებისმიერ პირზე, ყოველგვარი შეზღუდვის გარეშე, ნებისმიერი რაოდენობით.

5. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერისა და ყადაღის შესახებ ცნობის მოქმედების ვადა განუსაზღვრელია.

6. თუ სარეგისტრაციო სამსახურში სააღსრულებო ორგანოდან შემოსულია ინფორმაცია ყადაღის დადების ან/და რეგისტრირებულ

ყადალაში ცვლილების შესახებ და დაინტერესებულმა პირმა არ წარმოადგინა ყადაღის რეგისტრაციისათვის საჭირო საფასურის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი, ასეთი ყადაღა ან ცვლილება არ რეგისტრირდება. შესაბამისად, ამ ნივთზე გაცემულ ამონაწერში არსებული ინფორმაცია ყადაღის შესახებ, არ ითვალისწინებს ყადაღის დადების ან ცვლილების შესახებ ზემოაღნიშნულ დოკუმენტში არსებულ მონაცემებს.

7. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში აღრიცხული ყადაღა და რეგისტრაციის ან ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განკარგვის ამკრძალავი სხვა ღონისძიება არ წარმოადგენს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ყადაღას ან სხვა ამკრძალავ ღონისძიებას, შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების საფუძველზე ცნობადანასიათებების გაცემისას, არ უთითებს ინფორმაციას ყადაღის არსებობის ან არარსებობის შესახებ.

მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღისა და რეგისტრაციის ან ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განკარგვის ამკრძალავი სხვა ღონისძიების არსებობის დასადგენად იხელმძღვანელოს მხოლოდ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემებით.

8. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის, ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობის ან რეგისტრირებული მონაცემების საფუძველზე ინფორმაციის მომზადებისას, დაუსვებელია „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის 33-ე მუხლის მე-4 და მე-5 პუნქტებით გათვალისწინებული ძალადაკარგული საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, ყადაღის, ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განკარგვის ამკრძალავი სხვა ღონისძიების ძალაში მყოფი მონაცემების სახით აღნიშვნა.

9. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტები შეცდომით დართულია

ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში სხვა მისამართზე გახსნილ სააღრიცხვო ბარათზე, მაშინ არქივის უფროსი ვალდებულია დოკუმენტაცია დაურთოს შესაბამის სააღრიცხვო ბარათს და გასცეს სათანადო ცნობა, რომელსაც თან უნდა ერთოდეს წერილობითი დასკვნა აღნიშნული ცვლილებების შესახებ.

10. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებობს ინფორმაცია შენობა-ნაგებობის დანგრევის შესახებ, მაშინ საინვენტარიზაციო გეგმა, ცნობა-დახასიათება და სხვა გაიცემა დანგრეული შენობის/ნაგებობის მითითებით.

11. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში ინახება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ასლები სათანადო წესით დამოწმების გარეშე, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია დაინტერესებული პირის მოთხოვნის შემთხვევაში გასცეს ამ დოკუმენტის დამოწმებული ასლი, ცნობა-დახასიათება ან სხვა შესაბამისი დოკუმენტი და მათზე გააკეთოს სათანადო ჩანაწერი ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს სააღრიცხვო ბარათში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების დაუმოწმებელი ასლის სახით არსებობის თაობაზე.

12. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში ერთ უძრავ ნივთზე მოცემულია რამდენიმე საინვენტარიზაციო გეგმა და მათზე არსებული მონაცემები ერთმანეთს არ შეესაბამება, უფლებამოსილი პირის მიერ უნდა გაიცეს ის საინვენტარიზაციო გეგმა, რომელიც შეესაბამება სააღრიცხვო ბარათში დაცულ ბოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს.

13. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე დატანილ თანამესაკუთრეთა სიაში არ არის მითითებული უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული რომელიმე თანამესაკუთრე/თანამესაკუთრეები, ასეთ შემთხვევაში ცნობა-დახასიათება ან სხვა შესაბამისი დოკუმენტი უფლებამოსილი პირის მიერ უნდა გაიცეს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროში დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებით დადგენილი ბოლო უფლებრივი მდგომარეობის შესაბამისად.

14. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით მიწის ნაკვეთის ნაწილზე აღრიცხულია უფლება, ხოლო ნაწილი -

როგორც თვითნებურად დაკავებული, საინვენტარიზაციო გეგმა უნდა გაიცეს მიწის ნაკვეთის უფლებააღრიცხვული და თვითნებურად დაკავებული ნაწილების ფართობებისა და საზღვრების მითითებით. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით დგინდება მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობები და საზღვრები, მაშინ მარეგისტრირებელი ორგანო ეყრდნობა ამ მონაცემებს, ხოლო თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით კონკრეტულად არ დგინდება მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობები და საზღვრები, მაშინ მარეგისტრირებელი ორგანო მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობებს და საზღვრებს ადგენს აღნიშნული ნაწილების შეერთების წერტილების მიხედვით. ეს პრინციპი არ მოქმედებს, თუ შენობა-ნაგებობა განლაგებულია მიწის ნაკვეთის ორივე ნაწილზე.

15. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით უძრავ ნივთზე არ არის აღრიცხვული სახელმწიფოს ან სხვა პირის საკუთრების უფლება, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან უძრავ ნივთზე ინფორმაციის ან ცნობა-დახასიათების გაცემისას მიუთითოს, რომ უძრავ ნივთზე უფლება არ არის აღრიცხვული.

16. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული (წარმო-დგენილი) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით განსაზღვრული უძრავი ნივთის ფართობი არ შეესაბამება აღნიშნული დოკუმენტის შექმნამდე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ მონაცემებს, მაშინ ტექნიკური აღრიცხვის არქივი ინფორმაციას (ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა და სხვა) გასცემს, ხოლო უფლების რეგისტრაცია წარმოებს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით განსაზღვრული ფართობის შესაბამისად.

17. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე უფლება არ არის აღრიცხვული, მაგრამ სააღრიცხვო ბარათში ინახება უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი, მაშინ ტექნიკური აღრიცხვის არქივი ინფორმაციას (ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა და სხვა) გასცემს სააღრიცხვო ბარათში დაცული შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიხედვით.

18. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში არ ინახება უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი, მაგრამ უფლება აღრიცხულია სააღრიცხვო ბარათზე, მაშინ ტექნიკური აღრიცხვის არქივი ინფორმაციას (ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა და სხვა) გასცემს სააღრიცხვო ბარათზე დაცული მონაცემების მიხედვით.

19. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე აღრიცხული ბოლო უფლება არ შეესაბამება ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაცულ ბოლო უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს ან პირიქით, მაშინ ტექნიკური აღრიცხვის არქივი ინფორმაციას (ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა და სხვა) გასცემს ბოლო მონაცემის მიხედვით.

20. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული მონაცემებით სახელმწიფოს საკუთრების მიწაზე აღრიცხული სარგებლობის ან შეზღუდული სარგებლობის უფლება ძალადაკარგულია (მაგალითად: ვადის გასვლის გამო), მაშინ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ ინფორმაციის (ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა და სხვა) გაცემისას უნდა დაფიქსირდეს სახელმწიფოს საკუთრების მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი.

21. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული მონაცემებით კერძო სამართლის სუბიექტის საკუთრების მიწაზე აღრიცხული სარგებლობის ან შეზღუდული სარგებლობის უფლება ძალადაკარგულია (მაგალითად: ვადის გასვლის გამო), მაშინ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ ინფორმაცია (ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა და სხვა) უნდა გაიცეს კერძო სამართლის სუბიექტის საკუთრების უფლების მითითებით.

22. დაუშვებელია ნებისმიერი სახის ცვლილების შეტანა (მინაწერის, გადაშლის, მონიშვნის, შესწორების სახით და სხვა) მარეგისტრირებელი ორგანოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ სააღრიცხვო ბარათში და სხვა საარქივო მონაცემში ან/და დოკუმენტში.

23. სარეგისტრაციო სამსახურში დაცული, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ასევე მის მიერ რეგისტრაციის შედეგად შექმნილი ნებისმიერი დოკუმენტის დედნის გამოთხოვა დასაშვებია მხოლოდ სასამართლოს/არბიტრაჟის შესაბამისი აქტის საფუძველზე და ექვემდებარება სავალდებულო წესით დაბრუნებას. დასაშვებია სამართალდამცავი თუ სხვა სახელმწიფო ორგანოების, ასევე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ ამ დოკუმენტაციის მხოლოდ ასლების გამოთხოვა.

მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ასევე მის მიერ რეგისტრაციის შედეგად შექმნილი ნებისმიერი დოკუმენტის დედნის ან ასლის გამოთხოვა არ აჩერებს რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას და არ კრძალავს მათ საფუძველზე ამონაწერის თუ სხვა დოკუმენტის ან ინფორმაციის გაცემას.

24. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები, ასევე ყადაღისა და საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის შესახებ საჯაროა და გასაცნობად ხელმისაწვდომია ნებისმიერი პირისათვის, ხოლო რეგისტრაციის საფუძველად გამოყენებული უფლების დამადასტურებელი ან სხვა დოკუმენტი – მხოლოდ დაინტერესებული პირისათვის, გარდა ამ კანონითა და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული შემთხვევებისა. დოკუმენტაციის ასლი ქალაქის მატარებელზე გაცემულ უნდა იქნეს სათანადო წესით დამოწმებული სახით.

25. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, შეჩერების ან უარის თქმის შემთხვევაში, დაინტერესებული პირის წერილობითი მოთხოვნის საფუძველზე, სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილია დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი დოკუმენტაცია, მისი ელექტრონული ან ქალაქის მატარებელზე შექმნილი ასლის დატოვების შემდეგ, დაუბრუნოს დაინტერესებულ პირს. ქალაქის მატარებელზე შექმნილი ასლების თითოეული გვერდი უნდა დამოწმდეს დაინტერესებული პირის (წარმო-

მადგენლის) და სარეგისტრაციო სამსახურის უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით.

შეჩერებული სარეგისტრაციო წარმოებისას დოკუმენტაციის დედნების გატანის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოების განახლებისათვის, დაინტერესებული პირის მიერ, შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრასთან ერთად, სარეგისტრაციო სამსახურში წარმოდგენილ უნდა იქნეს გატანილი დოკუმენტების დედნები ან კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამოწმებული ასლები.

7.8 საჯარო რეგისტრაციის ხელშეწყობის საფასურის გადახდის მეთოდი

1. სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული, იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გამოსყიდვის დროს, საკუთრების უფლებისა და იპოთეკის რეგისტრაცია ექვემდებარება საფასურის გადახდას. შესაბამისად, დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარმოადგინოს ორი 50-ლარიანი ქვითარი.

2. თუ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულია მასზე მყარად არსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების გარეშე, მაშინ ამ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება, მოთხოვნის შემთხვევაში, თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით სხვა რამ არ დგინდება, რეგისტრირდება ცვლილების რეგისტრაციის სახით და სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის (50 ლარი) გადახდით.

3. თუ სარეგისტრაციო სამსახურში განცხადება წარმოდგენილია 2007 წლის 23 მაისამდე და აღნიშნული განცხადების განხილვის ვადის დინება შეჩერებულია იმ დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტაციისა თუ ინფორმაციის (განცხადების) რეგისტრაციისათვის დაწესებული ჯარიმის (მომსახურების საშვადი ოდენობა, ადრე გაცემული ცნობა-

დახასიათება, ცნობა საგადასახადო ორგანოდან საგადასახადო კუთხით დავალიანების არარსებობის შესახებ, ადრე გაცემული ამონაწერი და სხვა) წარმოდგენის მოთხოვნით, ხოლო გადაწყვეტილების მიღების მომენტისათვის გაუქმებულია ადმინისტრაციული წარმოების ვადის დინების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებით განსაზღვრული სხვა ნებისმიერი დოკუმენტისათუ ინფორმაციის წარმოდგენის სამართლებრივი საფუძველი, უფლებამოსილი პირის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება ადმინისტრაციული წარმოების ვადის დინების შეჩერების შესახებ უნდა გაუქმდეს და გადაწყვეტილება აღნიშნულ წარმოებაზე მიღებულ იქნეს მისი მიღების მომენტისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად. აღნიშნული წესი ასევე ვრცელდება ისეთ შემთხვევებზე, როდესაც დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი არ ყოფილა იმ სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც, მოქმედი კანონმდებლობით, საფასურის გარეშე წარმოებს.

4. წარმოდგენილ იმ სარეგისტრაციო განცხადებებზე, რომლებზეც ადმინისტრაციული წარმოება შეჩერებულია ან რაიმე სხვა მიზეზით საბოლოო გადაწყვეტილება მიღებული არ არის, საკანონმდებლო ცვლილებების მიუხედავად, უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაცია წარმოებს საკანონმდებლო ცვლილების შეტანამდე არსებული მომსახურების საფასურის განაკვეთებით. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს განცხადებები იმ უფლებათა (ცვლილების, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უფლების პირველადი რეგისტრაცია და სხვა) რეგისტრაციის შესახებ, რომლებიც საკანონმდებლო ცვლილებების შეტანამდე წარმოებდა მომსახურების საფასურის გადახდის გარეშე. ამ შემთხვევაში, საკანონმდებლო ცვლილებების მიუხედავად, რეგისტრაციისათვის საკანონმდებლო ცვლილებებით გათვალისწინებული მომსახურების საფასური არ გადაიხდებოდა.

5. მშენებარე მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე სამომავლო საკუთრების უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, განთავისუფლებულია მომსახურების საფასურისაგან.

6. მშენებლობადასრულებულ შენობა-ნაგებობაზე და მრავალ-ერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე სამომავლო საკუთრების უფლების მქონე პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი განცხადების საფუძველზე და მომსახურების საფასურის გადახდით.

7. ერთი ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრის მიერ ერთეული უძრავი ნივთის რამდენიმე პირზე გასხვისების შემთხვევაში, თუ უძრავი ნივთის თანასაკუთრებაში მიმღებ პირებს უძრავ ნივთზე წარმოეშვებათ თანაზიარი საკუთრების ანუ ერთი უფლება, განცხადება (ერთი ერთეული) შეიძლება წარდგენილ იქნეს ნებისმიერი თანამესაკუთრის მიერ და მომსახურების საფასურიც გადახდილ უნდა იქნეს ერთი უფლების რეგისტრაციისათვის.

8. ერთი ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრის მიერ ერთეული უძრავი ნივთის რამდენიმე პირზე გასხვისების შემთხვევაში, თუ უძრავი ნივთის თანასაკუთრებაში მიმღებ პირებს უძრავ ნივთზე წარმოეშვებათ წილადი საკუთრების ანუ რამდენიმე უფლება, განცხადება წარდგენილ უნდა იქნეს შესაბამის წილზე უფლების რეგისტრაციისათვის შესაბამისი წილის მესაკუთრის მიერ და მომსახურების საფასურიც გადახდილ უნდა იქნეს თითოეულ წილზე უფლების რეგისტრაციისათვის.

9. თანამესაკუთრების მიერ, თანაზიარი თუ წილადი თანასაკუთრების მიუხედავად, ერთი ხელშეკრულების საფუძველზე ერთეული უძრავი ნივთის ერთ პირზე გასხვისების შემთხვევაში, უძრავი ნივთის საკუთრებაში მიმღებ პირს (მესაკუთრეს) უძრავ ნივთზე წარმოეშვება საკუთრება (ერთი უფლება) და, შესაბამისად, მესაკუთრის მიერ განცხადება წარდგენილ უნდა იქნეს და მომსახურების საფასურიც გადახდილ უნდა იქნეს ერთი უფლების რეგისტრაციისათვის.

10. მატერიალური ქონებრივი სიკეთის, ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაცია წარმოებს თითოეულ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ცალ-ცალკე და დაინტერესებული პირი მომსახურების საფასურს გადაიხდის თითოეულ ნივთზე და

არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციისათვის.

11. ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის, საინვენტარიზაციო გეგმის, ცნობა-დახასიათების, ასევე, არქივში დაცული დოკუმენტის ასლის მომზადება შესაძლებელია ერთი განცხადების საფუძველზე და, შესაბამისად, მომსახურების საფასური შესაძლებელია გადახდილ იქნეს ერთიანად და დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ იქნეს ერთი ქვითარი.

12. ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან ინფორმაცია გაიცემა ცნობის სახით, 4 სამუშაო დღის ვადაში და მომსახურებისათვის დაწესებულია 7 ლარი.

13. საკადასტრო რუკის ქალაქზე შესრულებული ვერსიის გაცემის მოთხოვნისას საფასურის ოდენობა არ არის დამოკიდებული მის ფორმატზე. ნებისმიერი ფორმატის საკადასტრო რუკის ქალაქზე შესრულებული ვერსიის საფასურია 10 ლარი.

14. მოთხოვნის შემთხვევაში, სარეგისტრაციო სამსახური ვალდებულია გასცეს ყადაღის არსებობის (არსებობის/არარსებობის) შესახებ ცნობა.

ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობა მოიცავს ინფორმაციას ნივთზე როგორც ყადაღის არსებობის, ასევე ყადაღის არარსებობის შესახებ. ამ ცნობის მოქმედების ვადა განუსაზღვრელია და მისი მომზადებისათვის დაწესებული საფასურია 7 ლარი.

15. უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლების და ვალდებულების (საკუთრება, იჯარა, ქვეიჯარა, ქირავნობა, ქვექირავნობა, თხოვება, სერვიტუტი, აღნაგობა, უზუფრუქტი, მიბმული ვალდებულება და სხვა) შეწყვეტა რეგისტრირდება საფასურის გარეშე.

16. შემდეგი უფლებები, კერძოდ: ა) უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაცია, ბ) უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მიბმულ ვალდებულებაში ცვლილების რეგისტრაცია, გ) უძრავ ნივთზე უფლების შეზღუდვის რეგისტრაცია, დ) უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლების

შეზღუდვაში ცვლილების რეგისტრაცია, „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ საქართველოს კანონში დამატებებისა და ცვლილებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე (2008 წლის 14 იანვარი), წარმოებდა მომსახურების საფასურის გადახდის გარეშე, ხოლო „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ საქართველოს კანონში დამატებებისა და ცვლილებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის ამოქმედების შემდეგ – მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის საფუძველზე.

17. ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში დაცული დოკუმენტის ასლის მომზადება 2008 წლის 14 იანვრამდე წარმოებდა მომსახურების საფასურის (0,50 თეთრი) გადახდის გარეშე, ხოლო „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ საქართველოს კანონში დამატებებისა და ცვლილებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს 2007 წლის 18 დეკემბრის კანონის ამოქმედების შემდეგ წარმოებს მომსახურების საფასურის (0,50 თეთრი) გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის საფუძველზე.

18. „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ საქართველოს კანონში დამატებებისა და ცვლილებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე საკადასტრო გეგმის გაცემა წარმოებდა მომსახურების საფასურის (15 ლარი) გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენის საფუძველზე, ხოლო „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ საქართველოს კანონში დამატებებისა და ცვლილებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის ამოქმედების შემდეგ, 2008 წლის 14 იანვრიდან, საკადასტრო გეგმა, როგორც უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლება-დაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების

რეგისტრაციის შედეგად მომზადებული დოკუმენტი გაიცემა მომსახურების საფასურის (15 ლარი) გადახდის გარეშე.

19. ასევე 2008 წლის 14 იანვრიდან ამოქმედდა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე მოთხოვნის იდენტური რეგისტრირებული მონაცემის არსებობის მოტივით სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შემთხვევაში მომსახურების საფასურის სრულად დაბრუნების წესი.

20. საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების ვადის ათვლა იწყება განცხადების რეგისტრაციის მომდევნო დღეს და მთავრდება ვადის ბოლო დღის გასვლასთან ერთად. კანონი აწესებს მხოლოდ მომსახურების მაქსიმალურ ვადას. აქედან გამომდინარე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია, შესაბამისად, ამონაწერისა და საკადასტრო გეგმის გაცემა შესაძლებელია არა მხოლოდ მე-4 დღეს, არამედ 4 სამუშაო დღის განმავლობაში, მხოლოდ იმ პრინციპით, რომ დაცული იყოს რიგითობა განცხადების ნომრის შესაბამისად, ანუ შესაძლებელია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაცია განხორციელდეს და ამონაწერი გაიცეს 4 დღიანი ვადის ამოწურვამდე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დასრულებულია წინა განაცხადის ნომრით წარმოქმნილი უფლების რეგისტრაცია. იგივე წესი ვრცელდება ნივთზე საკუთრების უფლებისა და იპოთეკის უფლების რეგისტრაციის შემთხვევაშიც. პირველ რიგში რეგისტრირდება საკუთრების უფლება და შემდეგ იპოთეკა.

თავი VIII ხშირად დასმული შეკითხვები ბანმარტეპები

8.1 სარეგისტრაციო წარმოშობასთან დაკავშირებული შეკითხვები და პასუხები

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ უძრავი ქონების რეგისტრაციასთან დაკავშირებით შემუშავებულია შესაბამისი ნორმატიული აქტების საფუძველზე ხშირად დასმული პრობლემური საკითხების ირგვლივ კითხვებზე არგუმენტირებული პასუხები. სადაც მცდელობაა გაეცეს პასუხი ყველა იმ კითხვას რომელიც ჩნდება მიწის (უძრავი ქონების) რეგისტრაციისას, რომელიც მოიცავს შემდეგს:

კითხვა №1

მიწის ნაკვეთზე არსებული შენობა-ნაგებობა, რომელზეც უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული იყო საკუთრების უფლება, ფორსმაჟორულ სიტუაციაში განადგურდა. რა დოკუმენტის საფუძველზეა შესაძლებელი რეგისტრირებულ მონაცემებში შესაბამისი ცვლილების რეგისტრაცია?

პასუხი:

მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობა/არარსებობა დგინდება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომებით ნახაზით. შესაბამისად, რეგისტრირებულ მონაცემებში აღნიშნული ცვლილებების რეგისტრაცია შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის ახალი საკადასტრო აზომებით ნახაზის საფუძველზე.

კითხვა №2

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში უძრავ ნივთზე აღრიცხულია რამდენიმე თანამესაკუთრის საერთო წილადი საკუთრების უფლება. ერთ-ერთი თანამესაკუთრის მიერ საკუთარ წილზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას წარმოდგენილ იქნა უძრავი ნივთის საინვენტარიზაციო გეგმა და ცნობა-დახასიათება. აუცილებელია თუ არა სხვა თანამესაკუთრების წილზე საკუთრების უფლების

რეგისტრაციისას უძრავი ნივთის საინვენტარიზაციო გეგმისა და ცნობა-დახასიათების კვლავ მოთხოვნა?

პასუხი:

აღნიშნულ შემთხვევაში უძრავი ნივთის საინვენტარიზაციო გეგმა და ცნობა-დახასიათება არ მოითხოვება.

კითხვა №3

რეგისტრირდება თუ არა, შენობა-ნაგებობის გარდა, მიწის ნაკვეთის სხვა არსებით შემადგენელ ნაწილებზე (მაგ. მრავალწლიანი მცენარეული კულტურები) საკუთრება ან სხვა რაიმე უფლება?

პასუხი:

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, საკუთრების თუ სხვა უფლების რეგისტრაცია მიწის ნაკვეთის სხვა არსებით შემადგენელ ნაწილზე, გარდა შენობა-ნაგებობისა დაუშვებელია.

კითხვა №4

თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით არ დგინდება მიწის ნაკვეთის დანიშნულება, რა დამატებითი ინფორმაციის ან დოკუმენტის მიხედვით წარმოებს მიწის ნაკვეთის დანიშნულების განსაზღვრა და შესაბამისი უფლების რეგისტრაცია?

პასუხი:

აღნიშნული საკითხი მოწესრიგებულია „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის 22-ე პუნქტით: ‘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“.

კითხვა №5

მომსახურების საფასური გადახდილ უნდა იქნეს მხოლოდ მომსახურებით დაინტერესებული პირის მიერ თუ მომსახურების საფასურის გადახდა შეუძლია ნებისმიერ პირს?

პასუხი:

მომსახურების საფასურის გადახდა შეუძლია ნებისმიერ პირს.

კითხვა №6

შესაძლებელია თუ არა საკუთრების უფლების ან რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია, თუ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზში დაფიქსირებული ფართობი ნაკლებია უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე.

პასუხი:

თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზით მიწის ნაკვეთის ფართობი ნაკლებია უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, რეგისტრაცია წარმოებს საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

კითხვა №7

შესაძლებელია თუ არა არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა?

პასუხი:

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს.

კითხვა №8

თუ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული უძრავი ნივთის მისამართი არ შეესაბამება ტექნიკური აღრიცხვის არქივში იმავე უძრავ ნივთზე დაცულ სააღრიცხვო ბარათზე მითითებულ მისამართს, რომელი მისამართი უნდა იქნეს მითითებული უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას?

პასუხი:

ასეთ შემთხვევაში რეგისტრირებულ მონაცემებში უნდა მიეთითოს ის მისამართი, რომელიც უფრო გვიანდელია.

კითხვა №9

თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არ არის დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, გაიცემა თუ არა ცნობა-დახსნათება?

პასუხი:

ასეთ შემთხვევაში ცნობა-დახსნათება გაიცემა აღნიშვნით - უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე.

კითხვა №10

მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში მიწის ნაკვეთის ფართობად მითითებულა 0.5 ჰექტარი, ხოლო საგადასახადო სიაში - 0.75 ჰექტარი, რომელი ფართობის შესაბამისად უნდა განხორციელდეს რეგისტრაცია?

პასუხი:

ასეთ შემთხვევაში რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში დაფიქსირებული მიწის ნაკვეთის ფართობის შესაბამისად.

კითხვა №11

დაინტერესებული პირის მიერ სახელის ან გვარის გამოცვლის შემთხვევაში, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციისათვის გადაიხდევინება თუ არა მომსახურების საფასური?

პასუხი:

რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაცია წარმოებს შესაბამისი მომსახურების საფასურის გადახდის საფუძველზე.

კითხვა №12

უძრავ ნივთზე ნასყიდობის ხელშეკრულების დადების მომენტიდან დაწყებული უძრავი ნივთი დატვირთული არ იყო საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით, თუმცა ნასყიდობის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე უძრავი ნივთი დაიტვირთა საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით. აღნიშნულ შემთხვევაში, გადადის თუ არა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა ახალ მესაკუთრეზე?

პასუხი:

ასეთ შემთხვევაში ახალ მესაკუთრეზე გადადის საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა.

კითხვა №13

საჭიროა თუ არა ორი დამოუკიდებელი განცხადების წარმოდგენა საკუთრებისა და იპოთეკის უფლებების რეგისტრაციის მოთხოვნისათვის, თუ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილია საკუთრებისა და იპოთეკის უფლებების წარმოშობის დამადასტურებელი ერთიანი დოკუმენტი?

პასუხი:

ასეთ შემთხვევაში რეგისტრაცია წარმოებს ორი დამოუკიდებელი განცხადების წარმოდგენის საფუძველზე, ხოლო, თუ დაინტერესებული პირის მიერ აღნიშნული უფლებების რეგისტრაციის მოთხოვნით, მარეგისტრირებელი ორგანოს კანცელარიის მეშვეობით, წარმოდგენილია ერთიანი განცხადება, სარეგისტრაციო სამსახური უფლებამოსილია შეავსოს ორი დამოუკიდებელი პირობითი განცხადება.

კითხვა №14

საკუთრების უფლებადურეგისტრირებელ მიწის ნაკვეთზე და მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილია საკუთრების უფლების დამადასტურებელი

ორი დოკუმენტი, ერთი - მიწის ნაკვეთზე, ხოლო მეორე - მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე. ასეთ შემთხვევაში, რამდენი განცხადება და მომსახურების საფასურის დამადასტურებელი დოკუმენტი უნდა იქნეს წარმოდგენილი?

პასუხი:

ასეთ შემთხვევაში დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ უნდა იქნეს ერთი განცხადება და ერთი მომსახურების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელსაც თან უნდა დაერთოს ორივე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

კითხვა №15

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის 11 და 12 პუნქტების შესაბამისად, განსაზღვრულია, რომ: „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.“, ხოლო „ამ მუხლის 11 პუნქტით გათვალისწინებული ვალდებულებების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს სასამართლო გადაწყვეტილებით და სათანადო კომპენსაციით სახელმწიფოს სასარგებლოდ ჩამოერთმევათ მათ საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები.“ ასეთ შემთხვევაში, მარეგისტრირებული ორგანოები ვალდებული არიან თუ არა საკუთრების უფლების წარმოშობიდან ექვსი თვის შემდეგ აღნიშნული ფაქტის შესახებ აცნობონ შესაბამის ორგანოებს?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანოები ვალდებული არ არიან აღნიშნული ფაქტის შესახებ ინფორმაცია მიაწოდონ რომელიმე ორგანოს.

კითხვა №16

ვის ენიჭება საკადასტრო აზომვითი ნახაზის მომზადების უფლებამოსილება და რა დოკუმენტით დასტურდება აღნიშნული ფაქტი?

პასუხი:

აღნიშნულ სფეროში პროფესიული საქმიანობა, კანონმდებლობის შესაბამისად, თავისუფალია. ამდენად, უძრავი ნივთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შეიძლება მომზადებულ იქნეს ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირის მიერ, უფლებამოსილების რაიმე დოკუმენტით დადასტურების გარეშე.

კითხვა №17

სისტემური რეგისტრაციის შედეგად გაცემული მიწის სარეგისტრაციო მოწმობის შესაბამისად ერთი მთლიანი ნაკვეთი დაყოფილია რამდენიმე ნაკვეთად. შესაძლებელია თუ არა აღნიშნული უზუსტობის გამოსწორება?

პასუხი:

თუ მიწის ნაკვეთი, ფაქტობრივად წარმოადგენს ერთ მთლიან ნაკვეთს, მიუხედავად იმისა, რომ სისტემური რეგისტრაციის შედეგად იგი რეგისტრირებულია რამდენიმე ნაკვეთად, შესაბამისი საკადასტრო აზომვითი ნახაზის საფუძველზე შესაძლებელია მისი ერთ მიწის ნაკვეთად რეგისტრაცია.

კითხვა №18

მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის მიერ საკუთრების უფლების ან რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების რეგისტრაციის მოთხოვნით წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე დატანილია შენობა-ნაგებობა, რომელზედაც, წარმოდგენილი დოკუმენტების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ან სხვა პირის საკუთრების უფლება არ დასტურდება. ასეთ შემთხვევაში, რეგისტრირდება თუ არა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის საკუთრების უფლება შენობა-ნაგებობაზე?

პასუხი:

ვინაიდან, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე მასზე მდგარ შენობა-ნაგებობაზე, თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით სხვა რამ არ დგინდება, ხოლო მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობა/არარსებობა დგინდება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომეითი ნახაზით, აღნიშნულ შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ასევე მიწის ნაკვეთის შესაკუთრის საკუთრების უფლებად.

კითხვა №19

უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვებისას ნივთზე საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე. ასეთ შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია თუ არა აცნობოს აღნიშნულის შესახებ შესაბამის ორგანოებს?

პასუხი:

მარეგისტრირებელი ორგანოები ვალდებულნი არ არიან აღნიშნული ფაქტის შესახებ ინფორმაცია მიაწოდონ რომელიმე ორგანოს.

კითხვა №20

თუ ერთ-ერთი თანაზიარი შესაკუთრე გარდაცვლილია, შესაძლებელია თუ არა სხვა თანაზიარი თანამესაკუთრის/ თანამესაკუთრეების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ისე, რომ არ არის დადგენილი გარდაცვლილი თანამესაკუთრის მემკვიდრე?

პასუხი:

ერთ-ერთი თანაზიარი თანამესაკუთრის გარდაცვალების შემთხვევაში, სხვა თანაზიარი თანამესაკუთრის/თანამესაკუთრეების საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შესაძლებელია და არ არის დამოკიდებული გარდაცვლილი თანამესაკუთრის მემკვიდრის მიერ სამკვიდროს მიღებაზე.

კითხვა №21

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში მესაკუთრედ მითითებულია მხოლოდ კომლის ერთ-ერთი წევრი ფიზიკური პირი. საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს კომლზე თუ ფიზიკურ პირზე?

პასუხი:

თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მიღება-ჩაბარების აქტში მესაკუთრედ მითითებულია მხოლოდ კომლის ერთ-ერთი წევრი ფიზიკური პირი, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრში რეგისტრირდება მხოლოდ ამ პირის საკუთრების უფლება.

კითხვა №22

დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილია განცხადება საგადასახადო გირავენობის/იპოთეკის შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნით, ამასთან, დაინტერესებულ პირს სურს მიიღოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრიდან ამონაწერი შესაბამისი ცვლილების გათვალისწინებით. უნდა იქნეს თუ არა გადახდილი მის მიერ მომსახურების საფასური და რა ოდენობით?

პასუხი:

საგადასახადო გირავენობის/იპოთეკის შეწყვეტის რეგისტრაცია წარმოებს მომსახურების საფასურის გადახდის გარეშე, ხოლო ამონაწერის მისაღებად საჭიროა წარმოდგენილ იქნეს შესაბამისი განცხადება ამონაწერის ხელახალი მომზადების მოთხოვნით და გადახდილ იქნეს მომსახურების საფასური - 15 ლარი.

კითხვა №23

დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლითაც დასტურდება მისი საკუთრების უფლება მხოლოდ შენობა-ნაგებობაზე, ისე, რომ მიწის ნაკვეთზე არაფერია ნათქვამი, ამასთან, აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია სხვა პირის საკუთრების უფლება. ასეთ შემთხვევაში, შესაძლებელია თუ არა შენობა-ნაგებობაზე დარეგისტრირდეს დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება?

პასუხი:

შესაძლებელია, ვინაიდან, მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება ასევე ვრცელდება მასზე მდგარ შენობა-ნაგებობაზე, მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით სხვა რამ არ დგინდება. ამ შემთხვევაში კი, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით პირდაპირ დგინდება დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება შენობა-ნაგებობაზე.

კითხვა №24

თუ ნასყიდობის შესახებ გარიგება დადებულია მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემით არის რეგისტრირებული, ხოლო საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ მყიდველის განცხადებას თან ერთვის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი, შესაძლებელია თუ არა ერთი განცხადებით და ერთი მომსახურების საფასურის გადახდით, საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან ერთად, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილების შეტანა (საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება)?

პასუხი:

დაუშვებელია. ამ შემთხვევაში, ჯერ უნდა დარეგისტრირდეს დაინტერესებული პირის (მყიდველის) საკუთრების უფლება, ხოლო შემდეგ, მისივე მოთხოვნით, შეტანილ იქნეს რეგისტრირებულ მონაცემებში შესაბამისი ცვლილება. ამასთან, მომსახურების საფასური გადახდილ უნდა იქნეს ორივე მომსახურებისათვის ცალ-ცალკე.

კითხვა №25

საჭიროებს თუ არა სანოტარო წესით დამოწმებას კომლის წარმომადგენლად არჩევაზე კომლის წევრების თანხმობა, თუ ის შესაძლებელია შედგეს მარეგისტრირებულ ორგანოში შესაბამისი თანამშრომლის თანდასწრებით?

პასუხი:

კომლის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილებით აღჭურვა შესაძლებელია მხოლოდ ამგვარი უფლებამოსილების (მინდობილობა, სამოქალაქო რწმუნებულება და სხვა) მინიჭებისათვის დადგენილი საერთო სანოტარო წესით დამოწმებით.

კითხვა №26

თუ კომლის რომელიმე წევრი საკუთარი სახელით შეიძენს უძრავ ნივთს საკომლო სარგებლობისათვის, ითვლება თუ არა აღნიშნული უძრავი ნივთი კომლის საერთო საკუთრებად და, მისი განკარგვის შემთხვევაში, სავალდებულოა თუ არა მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოთხოვნილ იქნეს კომლის წევრების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა განკარგვაზე?

პასუხი:

აღნიშნულ შემთხვევაში, უძრავ ნივთზე რეგისტრირდება ფიზიკური პირის საკუთრების უფლება და იგი არ წარმოადგენს კომლის წევრთა საერთო საკუთრებას., შესაბამისად, მისი განკარგვის შემთხვევაში არ მოითხოვება კომლის წევრების ნოტარიულად დამოწმებული თანხმობა განკარგვაზე.

კითხვა №27

კომლის საკუთრების უფლებარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის გასხვისებისას, როცა გარიგება დაიდო მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი თანამშრომლის თანდასწრებით, დამატებით მოითხოვება თუ არა კომლის წევრების თანხმობა?

პასუხი:

აღნიშნულ შემთხვევაში, დამატებით მოთხოვნილ უნდა იქნეს კომლის წევრების სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა.

კითხვა №28

სავალდებულოა თუ არა კომლის წევრთა სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა კომლის წევრთა საერთო საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთზე დაყოფის/გაერთიანების რეგისტრა-

ციისათვის, თუ რეგისტრაცია შესაძლებელია განხორციელდეს კომლის წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი კომლის წევრის განცხადების საფუძველზე?

პასუხი:

კომლის საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე გაერთიანების ან დაყოფის რეგისტრაციისათვის სავალდებულოა კომლის წევრების სანოტარო წესით დამოწმებული თანხმობა ან ამგვარი უფლებამოსილების წარმომადგენლისათვის მინიჭება.

კითხვა №29

თუ საკარმიდამო მიწის ნაკვეთის ნაწილი გამოიყენება სახნავად, ნაწილი დაკავებულია მრავალწლიანი ნარგავებით, ხოლო ნაწილზე დგას საცხოვრებელი სახლი, საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას შესაძლებელია თუ არა მასზე უფლება დარეგისტრირდეს როგორც ერთ ნაკვეთზე, თუ მიწის ნაკვეთი უნდა დაიყოს ზემოთ ხსენებული კატეგორიების მიხედვით?

პასუხი:

მიწის ნაკვეთი, მიუხედავად იმისა, თუ რა კატეგორიის ნაწილებისაგან შედგება იგი, განიხილება ერთ მიწის ნაკვეთად, შესაბამისად, მასზე უფლების რეგისტრაციაც უნდა განხორციელდეს როგორც ერთ მიწის ნაკვეთზე.

კითხვა №30

რამდენი მომსახურების საფასური უნდა იქნეს გადახდილი და რამდენი სარეგისტრაციო განცხადება - წარმოდგენილი თანამესაკუთრეთა მიერ საერთო საკუთრების უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციისთვის?

პასუხი:

როდესაც რეგისტრირდება თანაზიარი საერთო საკუთრების უფლება, რეგისტრაცია წარმოებს ერთ-ერთი თანაზიარი მესაკუთრის ერთი განცხადებისა და ერთი მომსახურების საფასურის გადახდის საფუძველზე, ხოლო თუ რეგისტრირდება წილადი საერთო საკუთრების უფლება, რეგისტრაცია წარმოებს და მომსახურების საფასური გადაიხდევნება წილადი საერთო საკუთრების უფლებების რაოდენობის შესაბამისად,

დაინტერესებული პირების მიერ სათანადო წესით წარმოდგენილი განცხადებების საფუძველზე.

კითხვა №31

სისტემური რეგისტრაციით უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულა საკუთრების უფლება, საკუთრების უფლების დამდგენ დოკუმენტად მითითებული დოკუმენტაცია კი არ ინახება არც მარეგისტრირებელ ორგანოში, არც მესაკუთრესთან. დაინტერესებული პირის მოთხოვნის შემთხვევაში, გაიცემა თუ არა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერი აღნიშნულ უძრავ ნივთზე? პასუხი:

საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე, სისტემური რეგისტრაციით უფლებარეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე, რომელზედაც გახსნილია სააღრიცხვო ბარათი, ამონაწერის ხელახალი მომზადების მოთხოვნით დაინტერესებულ პირზე გაიცემა ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან.

კითხვა №32

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის 75-ე მუხლის საფუძველზე, ექვემდებარება თუ არა საფასურის გადახდას სისტემურ რეგისტრაციაში დაშვებული შეცდომების გასწორება?

პასუხი:

აღნიშნული შეცდომების გასწორება ხდება საჯარო რეესტრის ჩანაწერებში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველზე და, შესაბამისად, დაშვებული შეცდომების გასწორება წარმოებს მომსახურების 50-ლარიანი ქვითრის საფუძველზე.

კითხვა №33

სისტემური რეგისტრაციის საქმის მასალებში ინახება განცხადება, სააღრიცხვო ბარათი და საკადასტრო გეგმა. ითვლება თუ არა აღნიშნული მონაცემებით უფლება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულად?

პასუხი:

თუ სისტემური რეგისტრაციის შედეგად გახსნილია უძრავი ნივთის სააღრიცხვო ბარათი, უფლება ითვლება რეგისტრირებულად.

8.2 მოქმედ კანონმდებლობასთან დაკავშირებული შეკითხვები და პასუხები

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

კითხვა №1

რომელი მიწის ნაკვეთები ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას?

პასუხი:

საკუთრების უფლების აღიარებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო ან/და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწის ნაკვეთები:
ა) მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული; ბ) სარგებლობაში არსებული; გ) თვითნებურად დაკავებული.

კითხვა №2

რომელი მიწა არ ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარებას?

პასუხი:

საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება სახელმწიფოს საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების შემდეგი მიწა:

- ა) პირუტყვის გადასარეკი ტრასა;
- ბ) წყლის ფონდი;
- გ) დაცული ტერიტორია;

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. 5993)

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

ვ) საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო) და დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი, დაცული ტერიტორია);

ზ) თუ მასზე განთავსებულია წყალსაცავი, ჰიდროტექნიკური ნაგებობა და ამ ობიექტების სანიტარიულ-დაცვითი ზონები;

თ) თუ მასზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციების, წყალმომარაგების, 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 მიწისქვეშა და მიწისზედა საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის.

კოთხეა №3

რა შეიძლება ჩაითვალოს მიწის მართლზომიერი მფლობელობის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად პასუხი მიწის მართლ-

ზომიერი მფლობელობის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად?

შეიძლება ჩაითვალოს ერთ-ერთი ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტი:

ა) ცნობა-დახასიათება, თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ბ) საკომლო წიგნიდან ამონაწერი; გ) მებაღეობის წიგნაკი; დ) „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის მიერ შედგენილი და სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე) დამტკიცებული მიწების განაწილების სია, თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე; ე) ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ დამტკიცებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის სარეგისტრაციო პერიოდში მოქმედი საგადასახადო სია; ვ) სასამართლო აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

კითხვა №4

რა შეიძლება ჩაითვალოს მიწის სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტად?

პასუხი:

მიწის სარგებლობის უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად შეიძლება ჩაითვალოს ერთ-ერთი ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტი:

ა) ცნობა-დახასიათება, თანდართული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

ბ) „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის 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 მიწის ნაკვეთის მიმაგრების აქტი ან მიწის ნაკვეთის გეგმა.

გ) სასამართლო აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი.

კითხვა №5

რა შეიძლება ჩაითვალოს მიწის თვითნებური დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტად?

პასუხი:

მიწის თვითნებური დაკავების დამადასტურებელ დოკუმენტად შეიძლება ჩაითვალოს ერთ-ერთი ქვემოთ ჩამოთვლილი დოკუმენტი:

ა) ცნობა-დახასიათება, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე;

ბ) სასამართლო აქტი ან/და სხვა დოკუმენტი;

გ) ორთოფოტო (აეროფოტოგადაღება);

დ) აბონენტად აყვანის დოკუმენტი;

ე) გადახდის ქვითარი ან სხვა დოკუმენტი;

ვ) სხვა დოკუმენტი.

კითხვა №6

უფლებამოსილია თუ არა ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისია იმსჯელოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაძლო მცდარობაზე და გარემოებათა გამოკვლევის საფუძველზე მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება?

პასუხი:

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესისა და საკუთრების უფლების მოწმობის ფორმის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 15 მაისის №525 ბრძანებულების საფუძველზე კომისია უფლებამოსილია იმსჯელოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების შესაძლო მცდარობის თაობაზე და მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

კითხვა №7

რამდენი სახის საკუთრების უფლების მოწმობას გასცემს ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს საკუთრების უფლების აღიარების კომისია საკუთრების უფლების აღიარების კომისია?

პასუხი:

კომისიის მიერ გაიცემა ორი სახის საკუთრების უფლების მოწმობა, ერთი, რომელიც გაიცემა შესაკუთრებზე, სოლო მეორე - მის სავარაუდო მემკვიდრეზე ან უფლებამონაცვლეზე.

კითხვა №8

რომელი ორგანოა უფლებამოსილი საკუთრების უფლების აღიარებაზე?

პასუხი:

საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანო, რომელიც უფლებამოსილებას ახორციელებს მუდმივმოქმედი კომისიის მეშვეობით.

კითხვა №9

რა სახის საფასურის გადახდას ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარება მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწაზე?

პასუხი:

მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწა დაინტერესებულ პირს საკუთრებაში გადაეცემა უსასყიდლოდ.

კითხვა №10

რა სახის საფასურის გადახდას ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარება სარგებლობაში არსებულ მიწაზე?

პასუხი:

სარგებლობაში არსებული მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე საქართველოს საგადასახადო კოდექსით

განსაზღვრულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას.

კითხვა №11

რა სახის საფასურის გადახდას ექვემდებარება საკუთრების უფლების აღიარება თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე?

პასუხი:

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ ჰექტარზე საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ათმაგ ოდენობას; არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე საკუთრების უფლების აღიარების 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 აღიარების საფასური შეადგენს მოთხოვნის დროისათვის შესაბამის მიწაზე მოქმედ ნორმატიულ ფასს.

კითხვა №12

რა განსხვავებული წესია გათვალისწინებული ქობულეთისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტების სოფლად მცხოვრები კომლების (ოჯახების) მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის საკუთრებაში გადაცემისას?

პასუხი:

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.

კითხვა №13

რა განსხვავებული წესია გათვალისწინებული წალკის მუნიციპალიტეტის სოფლად მუდმივად მცხოვრები კომპლექსის (ოჯახების) მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის საკუთრებაში გადაცემისას?

პასუხი:

წალკის მუნიციპალიტეტის სოფლად მუდმივად მცხოვრებ კომპლექსს (ოჯახებს), რომლებსაც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით წალკის მუნიციპალიტეტის ფარგლებში საკუთრებაში არ გადასცემათ მიწის ნაკვეთები ან/და რომელთაც თვითნებურად აქეთ 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.

„ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“
საქართველოს კანონი

კითხვა №1

რა არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის მრავალბინიან სახლში არსებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის გამოყენებული ფართობის მესაკუთრეთა გაერთიანება.

კითხვა №2

რა არის ბინა მრავალბინიან სახლში?

პასუხი:

ბინა მრავალბინიან სახლში არის ინდივიდუალური საკუთრების საგანი, რომელიც შეიძლება იყოს ერთ სისტემაში გაერთიანებული

(ურთიერთდაკავშირებული) მომიჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი, რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებლად, მათ შორის, კომერციული მიზნებისათვის.

კითხვა №3

რა არის მრავალბინიანი სახლი?

პასუხი:

მრავალბინიანი სახლი არის სახლი, რომელიც შედგება ორზე მეტი ბინისაგან.

კითხვა №4

რა არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალური საკუთრება?

პასუხი:

ინდივიდუალური საკუთრება არის ბინის ან/და არასაცხოვრებელი ფართობის საკუთრება, აგრეთვე ამ ფართობის შემადგენელი ის ნაწილები, რომლებიც შეიძლება გადაკეთდეს, მოსცილდეს ან/და დაემატოს ისე, რომ ამით გაუმართლებლად არ შეილახოს საერთო საკუთრება ან ინდივიდუალურ საკუთრებზე დაფუძნებული სხვა რომელიმე ბინის მესაკუთრის უფლება, ასევე ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის მფლობელობაში არსებული მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსები (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.).

კითხვა №5

რა არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება არის მიწის ნაკვეთი, ამავე ნაკვეთზე განთავსებული მრავალბინიანი სახლი, მასთან დაკავშირებული მომსახურე საინჟინრო ქსელების, მოწყობილობა-დანადგარების, შენობა-ნაგებობებისა და კეთილმოწყობის ობიექტების ერთობლიობა, რომელიც არ არის ინდივიდუალურ საკუთრებაში.

კითხვა №6

რას გულისხმობს ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობა?

პასუხი:

ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობა გულისხმობს ორ ან ორზე მეტ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა მიერ ნებაყოფლობით დაფუძნებულ ამხანაგობას.

კითხვა №7

როგორ განისაზღვრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების მეწილეთა რაოდენობა?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო ქონების მეწილეთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად.

კითხვა №8

როგორ განისაზღვრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში მესაკუთრის წილი?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში მესაკუთრის წილი განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით მრავალბინიანი სახლის ბინათა საერთო ფართობთან.

კითხვა №9

როდიდან ითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა დაფუძნებულად?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა ისეთ მრავალბინიან სახლში, რომელიც განთავსებულია ერთ მიწის ნაკვეთზე და რომელშიც მდებარეობს ორზე მეტი ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ბინა, დაფუძნებულად ითვლება „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის

შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებიდან, ე.ი. 2007 წლის 1 აგვისტოდან.

კითხვა №10

შესაძლებელი არის თუ არა დაფუძნდეს ერთი ან რამდენიმე სადარბაზოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა?

პასუხი:

ერთ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ მრავალბინიან სახლში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობით შეიძლება დაფუძნდეს ერთი ან რამდენიმე სადარბაზოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.

კითხვა №11

შესაძლებელი არის თუ არა მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიან სახლში დაფუძნდეს ერთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა?

პასუხი:

მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებზე მდებარე რამდენიმე მრავალბინიანი სახლის ყველა ბინის მესაკუთრის მიერ მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე და ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოს თანხმობით შეიძლება დაფუძნდეს ერთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა.

კითხვა №12

შეუძლიათ თუ არა ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეებს შექმნან ამხანაგობა?

პასუხი:

ორ ან ორზე მეტ მომიჯნავე მიწის ნაკვეთზე არსებული ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეებს შეუძლიათ შექმნან ინდივიდუალური საცხოვრებელი სახლების მესაკუთრეთა ამხანაგობა.

კითხვა №13

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არის თუ არა იურიდიული პირი?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა არ არის იურიდიული პირი, თუმცა მას შეიძლება ჰქონდეს საანგარიშგებო და სხვა ანგარიშები ბანკში, აგრეთვე სხვა საჭირო რეკვიზიტები.

კითხვა №14

ვინ წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას სამართლებრივ ურთიერთობაში?

პასუხი:

სამართლებრივ ურთიერთობაში ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას წარმოადგენს თავმჯდომარე ან საამისოდ უფლებამოსილი სხვა პირი.

კითხვა №15

შეიცავს თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელწოდება რაიმე აუცილებელ ელემენტს?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის სახელწოდების წინ აუცილებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის აბრევიატურის – „ბბა“-ს აღნიშვნა.

კითხვა №16

შესაძლებელია თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას არ ჰქონდეს სახელწოდება?

პასუხი:

თუ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობას არ აქვს სახელწოდება, მის სახელწოდებად ჩაითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მისამართი.

კითხვა №18

ვინ ითვლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრად?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრი არის ბინის მესაკუთრე მრავალბინიან სახლში.

კითხვა №19

ვალდებულნი არიან თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირონ გარკვეული უფლების შეზღუდვა?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრები ვალდებულნი არიან საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირონ მათ მიერ წერილობითი ხელშეკრულების საფუძველზე დადგენილი ინდივიდუალური საკუთრების მფლობელობის, სარგებლობის ან განკარგვის უფლების შეზღუდვა. ასეთი შეზღუდვა ძალაში შედის მხოლოდ საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

კითხვა №20

შესაძლებელია თუ არა საჯარო რეესტრში დაარეგისტრირდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის დავალიანება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებასთან შეთანხმებით ან ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის მიერ უფლებამოსილ სხვა პირს შეუძლია საჯარო რეესტრში დაარეგისტრიროს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრის დავალიანება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წინაშე, როგორც უძრავ ნივთზე მიძებული ვალდებულება, თუ იგი აღემატება 500 ლარს.

კითხვა №21

რა დოკუმენტი უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენიები და ა.შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად?

პასუხი:

მრავალბინიანი სახლის სამეურნეო სათავსებზე (სარდაფები, სხვენები და ა.შ.) საკუთრების უფლების საჯარო რეესტრში დასარეგისტრირებლად ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრმა უნდა წარმოადგინოს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების მიერ შედგენილი ოქმი და ნახაზი, რომლის მეშვეობითაც შესაძლებელია სამეურნეო სათავსის ადგილმდებარეობის დადგენა.

კითხვა №22

შესაძლებელია თუ არა ინდივიდუალური საკუთრების განკარგვა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში ცალკეულ მესაკუთრეთა წილის გარეშე?

პასუხი:

ინდივიდუალური საკუთრება არ ექვემდებარება განკარგვას ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში ცალკეულ მესაკუთრეთა წილის გარეშე.

კითხვა №23

რა წარმოადგენს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებას წარმოადგენს:

ა) მიწის ნაკვეთი;

ბ) ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების მომსახურებისათვის განკუთვნილი შენობა-ნაგებობები და საინჟინრო-კომუნიკაციური მოწყობილობა და გაყვანილობა;

გ) მრავალბინიანი სახლის მზიდი და შემომზღუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები (საძირკვლები, კარკასი, კედლები, საერთო სარგებლობის აივნები, სართულშუა გადახურვები, პარაპეტები (მოაჯირები), ლავარდანები (კარნიზები), საწვიმარი მილები და ა.შ.);

დ) მრავალბინიანი სახლის ვესტიბიულები, სადარბაზოები, დერეფნები, კიბის უჯრედები, სარდაფები, სხვენები, საქვაბები, ტექნიკური სართულები, სახურავები, ლიფტები, სხვადასხვა

დანიშნულების შახტები, არხები, ნაგავგამტარები, ბუნკერები და ა.შ., რომლებიც არ არის ინდივიდუალურ საკუთრებაში;

ე) სატრანზიტო გაყვანილობა.

კითხვა №24

შეიძლება თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შედიოდეს მოძრავი ქონება, ფასიანი ქაღალდები და არამატერიალური სიკეთეები?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შეიძლება შედიოდეს შეძენილი მოძრავი ქონება, ფასიანი ქაღალდები და არამატერიალური სიკეთეები.

კითხვა №25

შეიძლება თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ცალკეული ობიექტი ან ნაწილი სარგებლობაში გადაეცეს მესამე პირს?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების ცალკეული ობიექტი ან ნაწილი შეიძლება სარგებლობაში გადაეცეს მესამე პირს მხოლოდ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წესდებით დადგენილი წესების შესაბამისად.

კითხვა №26

საჭიროა თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის თანხმობა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი ობიექტების სარგებლობაში გადასაცემად?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ყველა წევრის მიერ ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი შემდეგი ობიექტების სარგებლობაში გადაცემა:

ა) კიბის უჯრედები და კიბეები;

ბ) ლიფტები, სალიფტე თუ სხვაგვარი საერთო სარგებლობის შახტები და არხები; გ) საერთო სარგებლობის დერეფნები და გალერეები;

დ) ტექნიკური სართულები, მზიდი და შემომზლუდავი არამზიდი (ფასადის) კონსტრუქციები, სახურაეები;

ე) მრავალბინიანი სახლის მომსახურე მექანიკური, ელექტრო, სანტექნიკური და სხვაგვარი მოწყობილობა-დანადგარები.

კითხვა №27

შესაძლებელა თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის შეზლუდული სარგებლობის უფლებით დატვირთვა?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონებაში შემავალი მიწის ნაკვეთის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით დადგენილი წესით ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ან მესამე პირთა მიერ შეზლუდული სარგებლობის უფლებით დატვირთვა შესაძლებელია.

კითხვა №28

ვინ შეიძლება იყოს არჩეული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარედ?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარედ შეიძლება არჩეულ იქნეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ნებისმიერი წევრი ან მოწვეული მმართველი.

კითხვა №29

ვინ ასრულებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის თავმჯდომარის მოვალეობას მისი არყოფნისას ან მის მიერ მოვალეობის შესრულების შეუძლებლობისას?

პასუხი:

თავმჯდომარის არყოფნისას ან მის მიერ თავისი მოვალეობის შესრულების შეუძლებლობის შემთხვევაში, მისივე დავალებით, თავმჯდომარის მოვალეობას ასრულებს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ერთ-ერთი წევრი.

კითხვა №30

როლის არის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანი?
პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრება გადაწყვეტილებაუნარიანია თუ მას ესწრება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა 2/3.

კითხვა №31

რამდენი ხმა აქვს თითოეულ მესაკუთრეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას?
პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილების მიღებისას თითოეულ მესაკუთრეს აქვს ერთი ხმა. თუ ბინას რამდენიმე მესაკუთრე ჰყავს, მათ შეუძლიათ ხმის უფლება მხოლოდ ერთობლივად გამოიყენონ. თუ მესაკუთრეს აქვს რამდენიმე ბინა, მას აქვს ბინათა რაოდენობის შესაბამისი ხმები.

კითხვა №32

ხმების რა რაოდენობით მიიღება გადაწყვეტილება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე?
პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრებაზე გადაწყვეტილება მიიღება დამსწრეთა ხმების ნახევარზე მეტით, თუ 'ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ' საქართველოს კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

კითხვა №33

როდის არ აქვს უფლება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს მონაწილეობა მიიღოს კენჭისყრაში?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრს უფლება არ აქვს მონაწილეობა მიიღოს კენჭისყრაში, თუ:

- ა) არის ინტერესთა კონფლიქტი;
- ბ) საკითხი ეხება მის წინააღმდეგ სასამართლოში შეტანილ სასარჩელო განცხადებას.

კითხვა №34

რა დოკუმენტში აისახება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა კრების გადაწყვეტილება აისახება ოქმში, რომელსაც ადგენს და ხელს აწერს კრების თავმჯდომარე. თითოეული მესაკუთრე უფლებამოსილია გაეცნოს ოქმს.

კითხვა №35

რა შემთხვევაში შეიძლება მოხდეს ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაცია?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაცია ხდება:

ა) თუ მრავალბინიანი სახლი, მრავალბინიანი სახლის ის სადარბაზო (სადარბაზოები), რომელშიც (რომლებშიც) შექმნილი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, მთლიანად დაინგრა;

ბ) თუ ამ კანონით დაფუძნებული ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ან მრავალბინიანი სახლის იმ სადარბაზოში (სადარბაზოებში), რომელშიც (რომლებშიც) შექმნილი იყო ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობა, ყველა ბინის მესაკუთრე გახდა ერთი პირი;

გ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ სხვა შემთხვევებში.

კითხვა №36

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაციის შემთხვევაში, უნდა მოხდეს თუ არა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონების გადანაწილება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა შორის?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაციის შემთხვევაში, დარჩენილი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო ქონება, მიწის ნაკვეთის გარდა, გადანაწილდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა შორის, მათი წილის შესაბამისად.

კითხვა №37

რა უფლებები წარმოეშვებათ ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრებს ამხანაგობის ლიკვიდაციის შემთხვევაში დარჩენილ მიწის ნაკვეთზე?

პასუხი:

ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაციის შემდეგ დარჩენილი მიწის ნაკვეთი ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა შორის არ ნაწილდება. იგი ჩითვლება მათ თანაზიარ საკუთრებად, ხოლო მიწის ნაკვეთის გასხვისების ან უფლებრივად დატვირთვის შემთხვევაში მიღებული თანხა (ქონება) განაწილდება მესაკუთრეებს შორის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის ლიკვიდაციამდე მათი წილის შესაბამისად.

ნაწილი მეორე
მიწის-უძრავი ქონების ადმინისტრირების
პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობის საკითხები

შესაბამისი ლექციის მოსმენის შემდგომ სტუდენტებს უტარდებათ პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა ჯგუფური მეთოდით. პირველ მეცადინეობაზე დიალოგი მიმდინარეობს პედაგოგსა და სტუდენტებს შორის კითხვა-პასუხებით. ესე იგი პედაგოგი სვამს კითხვას სტუდენტი პასუხობს. თუ სტუდენტი ვერ პასუხობს ამ შემთხვევაში პედაგოგი ატარებს პრაქტიკულ მეცადინეობას აკეთებს მოკლე განმარტებებს თითოეულ დასმულ კითხვაზე. აძლევს საშინაო დავალებებს სტუდენტებს მომდევნო სემინარისათვის შემდეგი თანმიმდევრობით:

№1 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა
კითხვა-პასუხი

კითხვა №1

რომელ ნორმატიულ აქტებს მოიცავს საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობა?

პასუხი:

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობა, როგორც ადმინისტრაციული კანონმდებლობის შემადგენელი ნაწილი, მოიცავს ყველა იმ ნორმატიულ აქტს, რომელიც არეგულირებს საჯარო რეესტრის წარმოებასთან და ხელმისაწვდომობასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს.

კითხვა №2

რა სახის და შინაარსის ნორმატიულ აქტებს მოიცავს საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობის სტრუქტურა?

პასუხი:

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობის სტრუქტურა ნორმატიული აქტის სახის

მიხედვით იყოფა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებად, ნორმატიული აქტის შინაარსის მიხედვით – „ზოგად“ და „სპეციალურ“ აქტებად, ხოლო ნორმატიული აქტით რეგულირებულ ურთიერთობათა შინაარსის მიხედვით – „მატერიალურ“ და „პროცესუალურ“ აქტებად.

კითხვა №3

რა პრინციპს ემყარება საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობის სტრუქტურის საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებად დაყოფა?

პასუხი:

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობის სტრუქტურის საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე აქტებად დაყოფის პრინციპი ემყარება „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონს.

კითხვა №4

რა პრინციპს ემყარება საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობის სტრუქტურის „ზოგად“ და „სპეციალურ“ აქტებად დაყოფა?

პასუხი:

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობის სტრუქტურის „ზოგად“ და „სპეციალურ“ აქტებად დაყოფის პრინციპი ემყარება ნორმატიული აქტის, როგორც ზოგადად ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი ურთიერთობის და კონკრეტულად ადმინისტრაციულ სამართლებრივი ურთიერთობის ნაწილის – საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის, მარეგულირებელ შინაარსს.

კითხვა №5

რა პრინციპს ემყარება საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობის სტრუქტურის „მატერიალურ“ და „პროცესუალურ“ აქტებად დაყოფა?

პასუხი:

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობის სტრუქტურის „მატერიალურ“ და „პროცესუალურ“ აქტებად დაყოფის პრინციპი ემყარება ნორმატიული აქტის მიერ რეგულირებულ ურთიერთობათა შინაარსს.

კითხვა №6

რომელი ნორმატიული აქტები ქმნის საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის ძირითად სამართლებრივ საფუძვლებს?

პასუხი:

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის ძირითად სამართლებრივ საფუძვლებს ქმნის შემდეგი ნორმატიული აქტები: „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ და „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ“ საქართველოს კანონები და „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქცია.

კითხვა №7

რა ურთიერთობებს აწესრიგებს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი?

პასუხი:

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავენობის/იპოთეკის რეესტრების წარმოების ორგანიზაციულ და სამართლებრივ საფუძვლებს, აგრეთვე რეესტრების მწარმოებელი ორგანოების უფლებამოვალეობებს.

კითხვა №8

რა ურთიერთმიმართებაშია „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი და „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქცია? პასუხი:

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესრულების უზრუნველყოფა, კერძოდ რეგისტრაციის წესისა და პირობების, აგრეთვე სხვა სამართლებრივი საფუძვლების განსაზღვრა ხდება უშუალოდ „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციით.

კითხვა №9

რა ურთიერთობებს აწესრიგებს „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ“ საქართველოს კანონი? პასუხი:

„საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის ვადებს და საფასურს, ასევე განსაზღვრავს საფასურის განაკვეთებს, საფასურის გადახდის, გადახდისაგან გათავისუფლების და გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესსა და პირობებს.

კითხვა №10

რომელ ნორმატიულ აქტს ენიჭება უპირატესობა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის ნორმებსა და ამ სფეროს მარეგულირებელი სხვა ნორმატიული აქტების ნორმებს შორის კოლიზიის წარმოშობისას?

პასუხი:

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონსა და სხვა ნორმატიულ აქტებს შორის

კოლიზიისას გამოიყენება „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

კითხვა №11

რა არის „ნივთი“?

პასუხი:

„ნივთი“ არის უძრავი ან მოძრავი ნივთი.

კითხვა №12

რა არის „უძრავი ნივთი“?

პასუხი:

„უძრავი ნივთი“ არის მიწის ნაკვეთი, ინდივიდუალური საკუთრების საგანი და ცალკე უფლებების ობიექტი.

კითხვა №13

რა არის „მოძრავი ნივთი“?

პასუხი:

მოძრავი ნივთი არის ყველა ის ნივთი, რომელიც არ ითვლება უძრავად.

კითხვა №14

რას გულისხმობს ტერმინი „მიწის ნაკვეთი“?

პასუხი:

ტერმინი „მიწის ნაკვეთი“ გულისხმობს მიწის ნაკვეთს მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობებით (მშენებარე ან აშენებული) ან მის გარეშე.

კითხვა №15

როგორი შენობა-ნაგებობაა „მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობა“?

პასუხი:

მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობაა შენობა-ნაგებობა, რომელიც შედგება ორზე მეტი ერთეულისაგან (საკუთრების უფლების ობიექტისგან).

კითხვა №16

რას გულისხმობს ტერმინი „ინდივიდუალური საკუთრების საგანი“?

პასუხი:

ტერმინი „ინდივიდუალური საკუთრების საგანი“ გულისხმობს მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულს (მშენებარე ან აშენებული).

კითხვა №17

რას გულისხმობს ტერმინი „მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული“?

პასუხი:

მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული არის ერთ სისტემაში გაერთიანებული (ურთიერთდაკავშირებული) მომოჯნავე სათავსების ერთობლიობა ან იზოლირებული სათავსი (სათავსების ერთობლიობა), რომელიც გამოიყენება საცხოვრებლად ან არასაცხოვრებლად.

კითხვა №18

რა არის „ცალკე უფლების ობიექტი“?

პასუხი:

ცალკე უფლების ობიექტი არის ხაზობრივი ნაგებობა ან მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი – სხვა შენობა-ნაგებობა (მშენებარე ან აშენებული), რომელიც ცალკე უფლების ობიექტს წარმოადგენს.

კითხვა №19

რა არის „არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე“?

პასუხი:

არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი ან/და მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე.

კითხვა №20

რა კატეგორიის შეიძლება იყოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი?

პასუხი:

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შეიძლება იყოს შემდეგი კატეგორიის: ა) საძოვარი; ბ) სათიბი; გ) სახნავი (მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული, საბაღე, საბოსტნე); დ) საკარმიდამო.

კითხვა №21

რას ნიშნავს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლა?

პასუხი:

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის, შემდეგი თანმიმდევრობით - საძოვარი, სათიბი, სახნავი, საკარმიდამო, დაბალი ინტენსივობის სავარგულის კატეგორიიდან მაღალი ინტენსივობის სავარგულის კატეგორიაში გადაყვანას.

**№2 პრაქტიკულ-სემინარული მეთადინეოვა
კითხვა-პასუხი**

კითხვა №1

რომელი ორგანო აწარმოებს საჯარო რეესტრს?

პასუხი:

საჯარო რეესტრს აწარმოებს „სახელმწიფო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად შექმნილი

საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

კითხვა №2

რა მიზნით შეიქმნა საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო?
პასუხი:

სააგენტოს მიზანია ერთიანი საჯარო რეესტრის ფორმირებით და მისი ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფით ხელი შეუწყოს ქვეყანაში ნივთებისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის ბაზრის განვითარებას.

კითხვა №3

რა ფუნქციები გააჩნია საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს?
პასუხი:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ფუნქციებია:

- ა) საჯარო რეესტრის წარმოება;
- ბ) საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა;
- გ) საჯარო რეესტრის სისტემის გამართული ფუნქციონირების უზრუნველყოფა;
- დ) საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის მეთოდური ხელმძღვანელობა და შესაბამისი მითითებების შემუშავება;
- ე) საჯარო რეესტრის სფეროში მოქმედი კანონმდებლობის სრულყოფაში მონაწილეობის მიღება და შესაბამისი ნორმატიული აქტების პროექტების მომზადება;
- ვ) სხვა უფლებამოსილებათა განხორციელება, რომლებიც დადგენილია საქართველოს კანონმდებლობით, მათ შორის, „ეროვნული სააგენტოს დებულებით.“

კითხვა №4

რას მოიაზრებს მარეგისტრირებელი ორგანოს ცნება?
პასუხი:

მარეგისტრირებელი ორგანო არის, კანონმდებლობის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის წარმოებასა და ხელმისაწვდომობაზე უფლებამოსილი საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს სტრუქტურული ერთეული ან, კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევაში, უშუალოდ სააგენტო (ცენტრალური აპარატი).

კითხვა №5

რა სტრუქტურული ერთეულებისაგან შედგება მარეგისტრირებელ ორგანოთა სისტემა?

პასუხი:

„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, მარეგისტრირებელ ორგანოთა სისტემა დღეისათვის შედგება საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და, კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევაში, უშუალოდ სააგენტოს ცენტრალური აპარატისაგან.

კითხვა №6

რა ფორმით ახორციელებს მარეგისტრირებელ ორგანოთა სისტემის მართვას საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო?

პასუხი:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო ახორციელებს მარეგისტრირებელ ორგანოთა მეთოდურ ხელმძღვანელობას და მათი საქმიანობის კონტროლს მათ შორის, მარეგისტრირებელი ორგანოს საქმიანობის მიზანშეწონილობის და გადაწყვეტილების კანონიერების კონტროლს).

კითხვა №7

რა ფუნქციას ახორციელებს მარეგისტრირებელი ორგანო?

პასუხი:

მარეგისტრირებელი ორგანო, კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლებამოსილების ფარგლებში, საჯარო რეესტრის ეროვნული

სააგენტოს სახელით უშუალოდ ახორციელებს საჯარო რეესტრის წარმოებასა და ხელმისაწვდომობას.

კითხვა №8

რა პასუხისმგებლობა ეკისრება მარეგისტრირებელ ორგანოს? პასუხი:

მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხისმგებელია რეგისტრირებული მონაცემებისა და მასთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

კითხვა №9

არის თუ არა მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილი დაამოწმოს მასთან დაცული დოკუმენტაციის დედნების ასლები? პასუხი:

მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია დაამოწმოს მის მიერ ან მისი ქვემდგომი ორგანოს მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტების ან სხვა დოკუმენტების, ასევე მასთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების თუ სხვა დოკუმენტაციის ასლები, თუ დედნის და ასლის შინაარსი შესაბამება ერთმანეთს.

კითხვა №10

რა ფორმით მოწმდება ასლის დედანთან სისწორე? პასუხი:

დოკუმენტაციის ასლის სისწორის დამოწმებისას, მარეგისტრირებელი ორგანო ადგენს ფორმულარს. ფორმულარი იწერება ასლის ბოლოში ან ცალკე ფურცელზე, რომელიც აიკინძება ასლთან ერთად. ფორმულარის შინაარსი განისაზღვრება ეროვნული სააგენტოს თავმჯდომარის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით. ფორმულარი მოწმდება მარეგისტრირებელი ორგანოს სამსახურებრივი ბეჭდით. თუ დოკუმენტის ასლი შედგება რამდენიმე ფურცლისაგან, ფურცლები

ისე უნდა აიკინძოს, რომ დაზიანების გარეშე შეუძლებელი იყოს ფურცლების განცალკევება.

კითხვა №11

რა იურიდიული ძალა გააჩნია მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ დამოწმებულ დოკუმენტის ასლს?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ დამოწმებულ დოკუმენტის ასლს აქვს ოფიციალური ძალა და ადასტურებს დედანთან იგივეობას.

კითხვა №12

უფლებამოსილია თუ არა მარეგისტრირებულ ორგანო ელექტრონული ასლის სახით იქონიოს და ამავე სახით გასცეს ნებისმიერი დოკუმენტი?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია ელექტრონული ასლის სახით იქონიოს და ამავე სახით გასცეს მის მიერ გამოცემული ან გაცემული ნებისმიერი დოკუმენტი, რომელსაც შეიძლება სამართლებრივი შედეგები მოჰყვეს.

კითხვა №13

უფლებამოსილია თუ არა მარეგისტრირებული ორგანო დოკუმენტაცია შეინახოს ელექტრონული ასლის სახით?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია დედნის ან მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამოწმებული ასლის სახით წარმოდგენილი დოკუმენტაცია შეინახოს ელექტრონული ასლის სახით.

კითხვა №14

რა იურიდიული ძალა გააჩნია დოკუმენტის ელექტრონულ ასლს?

პასუხი:

ლოკუმენტის ელექტრონულ ასლს და მის ამონაბეჭდებს აქვს იგივე იურიდიული ძალა, როგორც თავად ამ ლოკუმენტს.

კითხვა №15

უფლებამოსილია თუ არა მარეგისტრირებული ორგანო ლოკუმენტის მომზადებისას გამოიყენოს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებები?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ გამოცემულ ან გაცემულ ნებისმიერ ლოკუმენტში, რომელსაც შეიძლება სამართლებრივი შედეგები მოჰყვეს, მონაცემები შეიძლება შეტანილ იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით.

კითხვა №16

უფლებამოსილია თუ არა მარეგისტრირებული ორგანო მიიღოს ის სარეგისტრაციო განცხადება და ლოკუმენტაცია, რომელზეც გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილება სხვა მარეგისტრირებულ ორგანოს აქვს?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია მიიღოს ის სარეგისტრაციო განცხადება და ლოკუმენტაცია, რომელზეც გადაწყვეტილების მიღების უფლებამოსილება სხვა მარეგისტრირებულ ორგანოს აქვს. სარეგისტრაციო განცხადება და თანდართული ლოკუმენტაცია, რომელიც წარდგენილია არაუფლებამოსილ მარეგისტრირებულ ორგანოში, სამი სამუშაო დღის ვადაში უნდა გადაეგზავნოს შესაბამის მარეგისტრირებულ ორგანოს. ამ შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოების ვადის ათვლა იწყება შესაბამისი მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ განცხადებისა და თანდართული ლოკუმენტაციის მიღებისთანავე.

კითხვა №17

უფლებამოსილია თუ არა მარეგისტრირებული ორგანო საქმიანობაში გამოიყენოს მართვის ავტომატური საშუალებები?

პასუხი:

მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია ნებისმიერი ღოკუმენტი მიიღოს, გამოსცეს ან გასცეს მართვის ერთიანი ავტომატური საშუალებების გამოყენებით.

კითხვა №18

რა მოთხოვნებს აკმაყოფილებს მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით ღოკუმენტის მიღება, გამოცემა ან გაცემა?

პასუხი:

მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით ღოკუმენტის მიღება, გამოცემა ან გაცემა შეიძლება აკმაყოფილებდეს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციით დადგენილ სარეგისტრაციო წარმოების მოთხოვნებს, ხოლო ამ სახით მიღებული, გამოცემული ან გაცემული ღოკუმენტი – ინსტრუქციისა და მოქმედი კანონმდებლობის მხლოდ იმ მოთხოვნებს, რომლებიც შეესაბამება მართვის ავტომატური საშუალებების შესაძლებლობასა და მუშაობის პრინციპებს.

№3 პრაქტიკულ-სემინარული მმცადინეობა კითხვა-პასუხი

კითხვა №1

რა სახის რეესტრებს მოიცავს საჯარო რეესტრი?

პასუხი:

საჯარო რეესტრი მოიცავს უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრებს.

კითხვა №2

რა არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი?

პასუხი:

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის და უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების წარმოშობის, მასში ცვლილების და მისი შეწყვეტის, ასევე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

კითხვა №3

რა რეგისტრირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში?
პასუხი:

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე უფლებები, ვალდებულებები და იურიდიული ფაქტები.

კითხვა №4

რა უფლებები რეგისტრირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში?

პასუხი:

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება შემდეგი უფლებები:

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

კითხვა №5

რა ვალდებულებები რეგისტრირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში?

პასუხი:

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება შემდეგი ვალდებულებები: ა) უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულება; ბ) უძრავ ნივთზე უფლების შეზღუდვა.

კითხვა №6

რა იურიდიული ფაქტები რეგისტრირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში?

პასუხი:

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება შემდეგი იურიდიული ფაქტები: ა) უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია; ბ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება.

კითხვა №7

როდიდან ითვლება უძრავ ნივთზე უფლება, ვალდებულება და იურიდიული ფაქტი წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად?

პასუხი:

უძრავ ნივთზე უფლება, ვალდებულება და იურიდიული ფაქტი წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მომენტიდან.

კითხვა №8

შესაძლებელია თუ არა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის არსებობის გარეშე უძრავ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების, ვალდებულების ან/და იურიდიული ფაქტის რეგისტრაცია?

პასუხი:

საკუთრების უფლების გარდა სხვა რაიმე უფლების, ვალდებულების ან/და იურიდიული ფაქტის რეგისტრაცია დასაშვებია მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

კითხვა №9

როგორი რიგითობით მოხდება უფლებათა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, როცა სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე ურთიერთგამომრიცხავი უფლება?

პასუხი:

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

კითხვა №10

როგორი რიგითობით მოხდება უფლებათა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, როცა სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე ერთი და იმავე შინაარსის უფლება?

პასუხი:

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

კითხვა №11

როგორი რიგითობით მოხდება უფლებათა რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში, როცა სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე სხვადასხვა შინაარსის უფლება?

პასუხი:

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

კითხვა №12

როგორ განისაზღვრება საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა?

პასუხი:

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

კითხვა №13

შეიძლება თუ არა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უფლების წინასწარი რეგისტრაცია?

პასუხი:

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

კითხვა №14

უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაციის შემდეგ, შესაძლებელია თუ არა ამ უძრავ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების რეგისტრაცია?

პასუხი:

უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ უძრავ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

კითხვა №15

რა შემთხვევაში რეგისტრირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლების მიტოვება?

პასუხი:

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

კითხვა №16

რას ნიშნავს კანონის დებულება - უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ მასზე საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე?

პასუხი:

დებულება - უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე - ნიშნავს, რომ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის შემდეგ სახელმწიფო უფლებამოსილია მიმართოს საჯარო რეესტრს საკუთრების უფლებამიტოვებულ უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნით.

კითხვა №17

რა არის ყადაღის რეესტრი?

პასუხი:

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

კითხვა №18

როდიდან ითვლება ყადაღა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად?

პასუხი:

ყადაღა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მომენტიდან.

კითხვა №19

შესაძლებელია თუ არა ერთ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რამდენიმე ყადაღის რეგისტრაცია?

პასუხი:

ერთ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე შესაძლებელია რამდენიმე ყადაღის რეგისტრაცია.

კითხვა №20

როგორ განისაზღვრება სარეგისტრაციოდ წარდგენილ ყადაღათა რეგისტრაციის რიგითობა?

პასუხი:

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

კითხვა №21

როგორ წესრიგდება ყადაღარეგისტრირებულ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე უფლების რეგისტრაციის წესი?

პასუხი:

ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სხვა რაიმე უფლების რეგისტრაციას, გარდა ყადაღად აღებული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების, მათ შორის, დაყადაღებული ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის, კანონმდებლობით დადგენილი წესით, იძულებითი განკარგვის შედეგად წარმოშობილი უფლების რეგისტრაციისა.

კითხვა №22

რა არის საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის რეესტრი?

პასუხი:

საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის რეესტრი არის ნივთსა (გარდა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებისა) და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მასში ცვლილების და მისი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

კითხვა №23

როდიდან ითვლება საგადასახადო გირაუნობა/იპოთეკა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად?

პასუხი:

საგადასახადო გირაუნობა/იპოთეკა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების მომენტიდან.

კითხვა №24

როგორ განისაზღვრება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის რიგითობა?

პასუხი:

თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია რამდენიმე საგადასახადო გირაუნობა/იპოთეკა, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად.

კითხვა №25

როგორ განისაზღვრება რეგისტრირებული საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის რიგითობა?

პასუხი:

რეგისტრირებული საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის რიგითობა განისაზღვრება რეგისტრირებული გირაუნობის/იპოთეკის უფლებათა რიგითობის შესაბამისად.

კითხვა №26

ვრცელდება თუ არა მიწის ნაკვეთზე უფლება მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე?

პასუხი:

მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით სხვა რამ არ დგინდება.

კითხვა №27

რა ღოკუმენტით დგინდება მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების არსებობა?

პასუხი:

მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობების არსებობა დგინდება საკადასტრო აზომებითი ნახაზით.

კითხვა №28

რა დანიშნულების მიწის ნაკვეთი არსებობს?

პასუხი:

დანიშნულების მიხედვით მიწის ნაკვეთი შეიძლება იყოს სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების.

კითხვა №29

რომელი მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს?

პასუხი:

სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი არის ის მიწის ნაკვეთი, რომელიც სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში

კითხვა №30

რა კატეგორიის შეიძლება იყოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი?

პასუხი:

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი იყოფა შემდეგ კატეგორიებად – საძოვარი, სათიბი, სახნავი (მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული, საბაღე, საბოსტნე) და საკარმიდამო.

კითხვა №31

რის საფუძველზე რეგისტრირდება მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და კატეგორია?

პასუხი:

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.

კითხვა №32

რის საფუძველზე რეგისტრირდება მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და კატეგორია, თუ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში არ არის დაკონკრეტებული მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და კატეგორია?

პასუხი:

თუ უფლების დამადასტურებელი 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.

კითხვა №33

რა არის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა?

პასუხი:

მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა არის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიაში გადაყვანა.

კითხვა №34

რომელი მიწის ნაკვეთები ექვემდებარება მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას?

პასუხი:

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.

კითხვა №35

რომელი ორგანოები არიან უფლებამოსილნი განახორციელონ მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა?

პასუხი:

მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ახორციელებს საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო და საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

კითხვა №36

რა შემთხვევებში ახორციელებს საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას?

პასუხი:

გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტრო მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ახორციელებს სარეკრეაციო ტერიტორიების საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე და ქალაქ თბილისის და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე;

კითხვა №37

რა შემთხვევებში ახორციელებს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას?

პასუხი:

საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ახორციელებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე, გარდა სარეკრეაციო ტერიტორიების

საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების და ქალაქ თბილისის და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისა;

კითხვა №38

რომელი მიწის ნაკვეთები არ ექვემდებარება მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას?

პასუხი:

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

კითხვა №39

ვის აქვს მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის საკითხის დასმის უფლება?

პასუხი:

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

კითხვა №40

შესაძლებელია თუ არა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიის შეცვლა?

პასუხი:

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კატეგორიის შეცვლა შესაძლებელია კანონმდებლობით გათვალისწინებული თანმიმდევრობით, დაბალი ინტენსივობის სავარგულიდან მაღალი ინტენსივობის სავარგულის კატეგორიაში გადაყვანით.

კითხვა №41

შიძლება თუ არა რეგისტრაცია განხორციელდეს საკადასტრო აღწერის შედეგების საფუძველზე, თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით მიწის ნაკვეთის ფართობი განსხვავდება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული ფართობისაგან? პასუხი:

თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე ან 50000 კვ.მ-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა-ზე ან 50000 კვ.მ-ზე ზევით – არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, მარეგისტრირებული ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად.

კითხვა №42

თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით არ დგინდება, რომ შენობა-ნაგებობა მშენებარეა, როგორ წარმოებს მასზე უფლების რეგისტრაცია?

პასუხი:

თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით არ დგინდება, რომ შენობა-ნაგებობა (ინდივიდუალური ან მრავალერთეულიანი) ან მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული მშენებარეა, მათზე უფლების რეგისტრაცია წარმოებს როგორც აშენებულზე.

კითხვა №43

შიძლება თუ არა რეგისტრაცია განხორციელდეს საკადასტრო აზომებითი ნახაზის საფუძველზე, თუ საკადასტრო აზომებითი ნახაზის შესაბამისად მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულის ფართობი განსხვავდება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული ფართობისაგან?

პასუხი:

თუ საკადასტრო აზომვითი ნახაზის შესაბამისად მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულის ფართობი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია ან ნაკლებია, მარეგისტრირებული ორგანო უფლების რეგისტრაციას ახდენს ბოლო საკადასტრო აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად.

კითხვა №44

როგორ ხორციელდება სხვენზე, სარდაფზე და სხვა საერთო საკუთრების საგანზე საერთო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია?

პასუხი:

მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის იმ ნაწილებზე და ნაგებობა-დანადგარებზე, რომლებიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას და მოქმედი კანონმდებლობითა თუ თანამესაკუთრეთა შეთანხმებით წარმოადგენს საერთო საკუთრების საგანს (სხვენი, სარდაფი და სხვა), თანამესაკუთრეთა საერთო საკუთრების უფლება რეგისტრირდება თანამესაკუთრეთა ერთობლივი მოთხოვნით ან კანონმდებლობით დადგენილი წესით მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ამხანაგობის (მის წარმომადგენლობაზე უფლებამოსილი პირის) მოთხოვნით.

კითხვა №45

როგორ რეგისტრირდება მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის საერთო საკუთრების საგანზე ან მის ნაწილზე თანამესაკუთრის ინდივიდუალური საკუთრების უფლება?

პასუხი:

მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის საერთო საკუთრების საგანზე ან მის ნაწილზე თანამესაკუთრის ინდივიდუალური საკუთრების უფლება რეგისტრირდება თანამესაკუთრეთათვის

კანონმდებლობით დადგენილი წესით და ფორმით მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

№ 4 პრაქტიკულ-სემინარული მემცადინეობა კითხვა-პასუხი

კითხვა №1

რა არის „სარეგისტრაციო წარმოება“?

პასუხი:

სარეგისტრაციო წარმოება არის მარეგისტრირებელი ორგანოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით.

კითხვა №2

რა არის „რეგისტრაცია“?

პასუხი:

რეგისტრაცია არის უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე მასზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობისა და მასში ცვლილების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

კითხვა №3

რა ენაზე ხორციელდება სარეგისტრაციო წარმოება?

პასუხი:

სარეგისტრაციო წარმოების ენაა ქართული.

კითხვა №4

ვინ წარმოადგენს სარეგისტრაციო წარმოების მხარეებს?

პასუხი:

სარეგისტრაციო წარმოების მხარეებია მარეგისტრირებელი ორგანო და დაინტერესებული პირი (განმცხადებელი).

კითხვა №5

ვინ არის დაინტერესებული პირი სარეგისტრაციო წარმოებაში? პასუხი:

დაინტერესებული პირი არის ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომელსაც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის ან იურიდიული ფაქტის საფუძველზე წარმოევა ნიეთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნიეთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღის ან/და საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის, მათში ცვლილების ან მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება, ან რომლის უფლება, უფლების შეზღუდვა, უძრავ ნიეთზე მიბმული ვალდებულება, ყადაღა ან საგადასახადო გირაუნობა/იპოთეკა დარეგისტრირდა შესაბამის რეესტრში, ან რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება ან ქმედება.

კითხვა №6

შეიძლება თუ არა სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილეობა მიიღოს სხვა ადმინისტრაციულმა ორგანომ ან პირმა?

პასუხი:

სარეგისტრაციო წარმოებაში მარეგისტრირებელი ორგანოსა და დაინტერესებული პირის (განმცხადებლის) გარდა სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს ან პირის მონაწილეობა დაუშვებელია.

კითხვა №7

შეუძლია თუ არა დაინტერესებულ პირს სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილეობა მიიღოს წარმომადგენლის ან განცხადების წარმომდგენის მეშვეობით?

პასუხი:

დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილეობა მიიღოს წარმომადგენლის მეშვეობით, ხოლო, თუ არსებობს სააგენტოსთან შეთანხმება, მაშინ დაინტერესებული პირი უფლებამოსილია სარეგისტრაციო წარმოებაში მონაწილეობა მიიღოს ასევე განცხადების წარმომადგენლის მეშვეობით.

კითხვა №8

ვისთან ურთიერთობს მარეგისტრირებული ორგანო სარეგისტრაციო წარმოებისას?

პასუხი:

სარეგისტრაციო წარმოებისას მარეგისტრირებული ორგანო ურთიერთობს დაინტერესებულ პირთან, ხოლო, თუ დაინტერესებულ პირს ჰყავს წარმომადგენელი ან/და განცხადების წარმომადგენელი, მაშინ მარეგისტრირებული ორგანო ურთიერთობს, შესაბამისად, ან წარმომადგენელთან, ან/და განცხადების წარმომადგენელთან.

№ 5 პრაქტიკულ-სემინარული მხცადინეობა

კითხვა-პასუხი

კითხვა №1

რა არის სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველი?

პასუხი:

სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია დაინტერესებული პირის განცხადება ან მარეგისტრირებული ორგანოსათვის კანონმდებლობით, ზემდგომი ორგანოს ან სასამართლო აქტით დაკისრებული ვალდებულება – მიიღოს გადაწყვეტილება.

კითხვა №2

რა შემთხვევაშია უფლებამოსილი მარეგისტრირებული ორგანო საკუთარი ინიციატივით დაიწყოს სარეგისტრაციო წარმოება?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივით დაიწყოს სარეგისტრაციო წარმობა ტექნიკური ხარვეზის გასწორების და მიღებული გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების, ბათილად ცნობის ან არარად აღიარების თაობაზე.

კითხვა №3

როდღად იწყება სარეგისტრაციო წარმობა?

პასუხი:

დაინტერესებული პირის მოთხოვნისას სარეგისტრაციო წარმობა დაიწყება მისი განცხადების, ხოლო მარეგისტრირებული ორგანოსათვის კანონმდებლობით, ზემდგომი ორგანოს ან სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტით დაკისრებული ვალდებულებისას – მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ პირობითი განცხადების რეგისტრაციის მომენტიდან.

კითხვა №4

რა არის პირობითი განცხადება?

პასუხი:

პირობითი განცხადება არის მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ, დაკისრებული ვალდებულების უზრუნველსაყოფად, სარეგისტრაციო წარმობის დაწყების მიზნით შევსებული განცხადება.

კითხვა №5

მოქმედებს თუ არა პირობითი განცხადების მიმართ ის მოთხოვნები, რაც სავალდებულოა დაინტერესებული პირის განცხადებისთვის?

პასუხი:

პირობითი განცხადების მიმართ არ მოქმედებს ის სავალდებულო მოთხოვნები, რაც დაწესებულია დაინტერესებული პირის განცხადებისთვის. პირობით განცხადებას შესაძლებელია არ

გაჩნდეს დაინტერესებული პირის ხელმოწერა, ასევე მოთხოვნა, დაინტერესებული პირის მისამართი ან დაინტერესებული პირის განცხადებისათვის სავალდებულო სხვა რეკვიზიტები, რომელთა არარსებობა გამოწვეულია სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტის შინაარსით.

კითხვა №6

რა ფორმით უნდა იქნეს წარდგენილი განცხადება?
პასუხი:

განცხადება წარდგენილ უნდა იქნეს წერილობითი ფორმით.

კითხვა №7

რა დოკუმენტაცია უნდა ერთოდეს განცხადებას?
პასუხი:

განცხადებას თან უნდა ერთოდეს კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ სხვა დოკუმენტაცია.

კითხვა №8

უფლებამოსილია თუ არა მარეგისტრირებული ორგანო, კონკრეტულ შემთხვევაში, მოითხოვოს დამატებითი დოკუმენტი ან ინფორმაცია?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია, კონკრეტულ შემთხვევაში, დამატებით მოითხოვოს ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარდგენა, რაც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

კითხვა №9

აუცილებელია თუ არა განცხადების პირადად წარდგენა?
პასუხი:

განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია შეიძლება წარდგენილ იქნეს პირადად ან ფოსტის მეშვეობით.

შენიშვნა:

განცხადების ფოსტის მეშვეობით წარდგენისას, განცხადებაზე ხელმოწერა დამოწმებულ უნდა იქნეს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

კითხვა №10

პირობითად როგორ შეიძლება დაიყოს რეგისტრაციის საფუძველად წარსადგენი დოკუმენტაცია?

პასუხი:

რეგისტრაციის საფუძველად წარსადგენი დოკუმენტაცია პირობითად შეიძლება დაიყოს:

- ა) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი;
- ბ) საკადასტრო მონაცემები;
- გ) დაინტერესებული პირის იდენტიფიკაციისათვის აუცილებელი დოკუმენტაცია;
- დ) განმცხადებლის კანონიერი უფლების (ან ინტერესის) დამადასტურებელი დოკუმენტი.

კითხვა №11

რა არის საკადასტრო მონაცემი?

პასუხი:

საკადასტრო მონაცემი არის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმა.

კითხვა №12

რა სახით უნდა იქნეს შედგენილი საკადასტრო აზომვითი ნახაზი?

პასუხი:

საკადასტრო აზომვითი ნახაზი შედგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო გეოდეზიურ კოორდინატთა სისტემაში, კერძოდ, WGS 84 კოორდინატთა სისტემასა და UTM პროექციაში.

კითხვა №13

რა ინფორმაციას უნდა შეიცავდეს საკადასტრო აზომვითი ნახაზი?

პასუხი:

საკადასტრო აზომვით ნახაზზე წარმოდგენილ უნდა იქნეს ობიექტთა შემდეგი ტიპები:

- ა) მიწის ნაკვეთი;
- ბ) შენობა-ნაგებობა;
- გ) ცალკე უფლების ობიექტი;
- დ) უფლებრივი შეზღუდვის ან/და დატვირთვის ფარგლები;
- ე) წერტილოვანი ობიექტი;
- ვ) სხვა ტოპოგრაფიული ელემენტები.

კითხვა №14

რა ფარგლებში უნდა იქნეს გათვალისწინებული საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ობიექტის აზომვისა და გამოსახვის სიზუსტე?

პასუხი:

საკადასტრო აზომვით ნახაზზე გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ობიექტის აზომვისა და გამოსახვის სიზუსტე მასშტაბის მიხედვით, შემდეგ ფარგლებში:

- ა) 1:500 – არა უმეტეს 0.15 მეტრისა;
- ბ) 1:1000 – არა უმეტეს 0.25 მეტრისა;
- გ) 1:2000 – არა უმეტეს 0.50 მეტრისა;
- დ) 1:5000 – არა უმეტეს 1.00 მეტრისა.

კითხვა №15

რას უნდა შეიცავდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსია?

პასუხი:

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ქალაქის ვერსია უნდა შეიცავდეს შემდეგ მონაცემებს:

- ა) მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობას/მისამართს;
- ბ) მიწის ნაკვეთის დანიშნულებას;
- გ) მიწის ნაკვეთის ფართობს;

დ) საზღვრების გვერდების ზომებს, თუ მათი გამოსახვა შესაძლებელია;

ე) შენობა-ნაგებობის რიგით ნომერს, დანიშნულებას, მდგომარეობას (მშენებარე, აშენებული), სართულანობას და განაშენიანების ფართობს;

ვ) უფლებრივი შეზღუდვის ან/და დატვირთვის ფარგლებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

ზ) ჩრდილოეთის მიმართულების მაჩვენებელ ნიშანს;

თ) საკადასტრო აღწერის თარიღს;

ი) პირობით ნიშნებს.

კითხვა №16

როგორი ფორმატით უნდა იქნეს დამზადებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსია?

პასუხი:

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსია წარმოდგენილ უნდა იქნეს ArcGIS (shp) ფაილის ფორმატში წერტილოვანი, ხაზოვანი და პოლიგონური ფენების სახით.

კითხვა №17

რა უნდა იქნეს ასახული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსიის წერტილოვან ფენაში?

პასუხი:

წერტილოვან ფენაში ასახული უნდა იყოს გეოდეზიური მყარი წერტილები, დაბალი ძაბვის ელექტროგადამცემი ანძები, სამეთვალყურეო და საკომუნიკაციო ჭები და წერტილში ლოკალიზებული სხვა ობიექტები.

კითხვა №18

რა უნდა იქნეს ასახული საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსიის ხაზოვან ფენაში?

პასუხი:

ხაზოვან ფენაში ასახულ უნდა იქნეს მიწის ნაკვეთის საზღვრები, გზები, ბილიკები, გაზსადენი, წყალსადენი, ნავთობსადენი,

ელექტროგადამცემი ხაზი, საბაგრო ხაზი, საკომუნიკაციო მიწები და სხვა ხაზობრივი ნაგებობები თუ ხაზობრივი ტიპის ცალკე უფლების ობიექტები, რომლებიც მოთხოვნილი მასშტაბის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე ნაჩვენები უნდა იყოს ხაზის სახით.

კითხვა №19

რას უნდა შეიცავდეს საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსიის პოლიგონური ფენები?

პასუხი:

საკადასტრო აზომვით ნახაზზე პოლიგონური ფენები წარმოდგენილი უნდა იყოს შემდეგ დამოუკიდებელ ფენებად:

- ა) მიწის ნაკვეთი;
- ბ) შენობა-ნაგებობა;
- გ) უფლებრივი შეზღუდვის ან/და დატვირთვის ფარგლები (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);
- დ) ხაზობრივი ნაგებობები თუ ხაზობრივი ტიპის ცალკე უფლების ობიექტები, რომლებიც მოთხოვნილი მასშტაბის საკადასტრო აზომვით ნახაზზე გამოსახული უნდა იყოს პოლიგონის სახით.

კითხვა №20

რას უნდა შეიცავდეს საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თითოეული ობიექტის (წერტილოვანი, ხაზობრივი, პოლიგონური) ატრიბუტული ცხრილი?

პასუხი:

საკადასტრო აზომვითი ნახაზის თითოეული ობიექტის (წერტილოვანი, ხაზობრივი, პოლიგონური) ატრიბუტული ცხრილი უნდა შეიცავდეს შემდეგ მონაცემებს:

- ა) წერტილოვანი და ხაზობრივი ფენებისათვის – ობიექტის დასახელებას და ტიპს;
- ბ) მიწის ნაკვეთის პოლიგონური ფენისათვის – ობიექტის ტიპს, მიწის ნაკვეთის დანიშნულებას და ადგილმდებარეობას/მისამართს;

გ) შენობა-ნაგებობის პოლიგონური ფენისათვის – შენობა-ნაგებობის რიგით ნომერს, დანიშნულებას, მდგომარეობას (შშენებარე, აშენებული), სართულიანობას და განაშენიანების ფართობს.

კითხვა №21

ტოპოლოგიის რა მოთხოვნებს უნდა აკმაყოფილებდეს საკადასტრო აზომებით ნახაზის ციფრული ვერსია?

პასუხი:

საკადასტრო აზომებით ნახაზის ციფრული ვერსია უნდა აკმაყოფილებდეს ტოპოლოგიის შემდეგ მოთხოვნებს:

ა) ხაზოვან და პოლიგონურ ფენებში არ უნდა იყოს გადაკვეთა და გადაფარვა;

ბ) წარმოდგენილ ფენაში არ უნდა არსებობდეს ჩანაწერი, რომელსაც არ გააჩნია შესაბამისი გრაფიკული ელემენტი, ან ერთნაირი ჩანაწერი ერთმანეთთან დაუკავშირებელ ობიექტებზე;

გ) ორთოფოტოზე დიგიტალიზაციის დროს დაცული უნდა იყოს მასშტაბი, ორთოფოტოზე დიგიტალიზაცია უნდა განხორციელდეს 1:400-დან 1:1000-მდე, ხოლო კოსმოსურ სურათებზე – 1:4000-დან 1:7000-მდე მასშტაბში;

დ) ნაკვეთის ხაზოვან ფენაში არ უნდა იყოს გაწყვეტილი ხაზები;

ე) ნაკვეთის საზღვრების წერტილების რაოდენობა უნდა ემთხვეოდეს მოსაზღვრე ნაკვეთის საზღვრების წერტილების რაოდენობას;

ვ) შენობა-ნაგებობების საზღვრები არ უნდა კვეთდეს ნაკვეთის საზღვრებს (გარდა ხაზობრივი ნაგებობისა);

ზ) იმ შემთხვევაში, თუ ნაკვეთის საზღვარი გადის შენობის საზღვარზე ან მის ცალკეულ გვერდებზე, შენობა-ნაგებობის შესაბამისი გვერდები და მახასიათებელი წერტილები უნდა ემთხვეოდეს ნაკვეთის შესაბამის გვერდებსა და მწვერვალებს;

თ) სიმბოლოზე გამავალი შესაბამისი კომუნიკაციის ხაზის წყვეტის ხაზი უნდა ემთხვეოდეს ამ სიმბოლოს.

კითხვა №22

რას უნდა შეიცავდეს ინდივიდუალური საკუთრების საგნის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი?

პასუხი:

ინდივიდუალური საკუთრების საგნის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი უნდა შეიცავდეს შემდეგ მონაცემებს:

ა) ინდივიდუალური საკუთრების საგნის ადგილმდებარეობას/ მისამართს;

ბ) ინდივიდუალური საკუთრების საგნის დანიშნულებას და მდგომარეობას (მშენებარე ან აშენებული);

გ) ინდივიდუალური საკუთრების საგნის ფართობს;

დ) შიდა სასაზღვრე გვერდების ზომებს (თუ მათი გამოსახვა შესაძლებელია);

ე) საკადასტრო აღწერის თარიღს.

კითხვა №23

რა მასშტაბში უნდა იქნეს წარმოდგენილი ინდივიდუალური საკუთრების საგნის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი?

პასუხი:

ინდივიდუალური საკუთრების საგნის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი რეკომენდებულია წარმოდგენილ იქნეს 1:100 – 1:500 მასშტაბში.

კითხვა №24

რა შემთხვევაში მოითხოვება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსია?

პასუხი:

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზის ციფრული ვერსია მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ შეიძლება მოთხოვნილ იქნეს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ იგი სარეგისტრაციო წარმოებას ელექტრონული საშუალების გამოყენებით აწარმოებს.

კითხვა №25

რა ინფორმაცია უნდა ახლდეს საკადასტრო აზომვით ნახაზს?

პასუხი:

საკადასტრო აზომებით ნახაზს თან უნდა ერთოდეს წერილობითი ინფორმაცია საკადასტრო აღწერის დამსწრეთა და უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის (ნივთების) მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის არსებობის შესახებ.

კითხვა №26

ვის მიერ უნდა იყოს დამოწმებული საკადასტრო აზომებითი ნახაზი?

პასუხი:

საკადასტრო აზომებითი ნახაზი დამოწმებული უნდა იყოს უძრავი ნივთის (ნივთების) მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის, უძრავი ნივთის მოსაზღვრე უძრავი ნივთის (ნივთების) მართლზომიერი მფლობელის ან მესაკუთრის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), საკადასტრო აღწერის დამსწრეთა (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და საკადასტრო აღწერაზე უფლებამოსილი პირის ხელმოწერით. ხოლო, თუ საკადასტრო აღწერაზე უფლებამოსილი პირი იურიდიული პირია – დამატებით იურიდიული პირის ბეჭდით.

კითხვა №27

რომელი დოკუმენტით ხდება დაინტერესებული ფიზიკური პირის ვინაობის დადგენა?

პასუხი:

დაინტერესებული ფიზიკური პირის ვინაობის დადგენა ხდება პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის მეშვეობით.

კითხვა №28

რა იგულისხმება პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტში?

პასუხი:

საქართველოს მოქალაქის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტად მიიჩნევა საქართველოს მოქალაქის პასპორტი ან პირადობის მოწმობა, ხოლო უცხოელ მოქალაქეთა და მოქალაქეობის არმქონე პირთა პირადობის დამადასტურებელ

ლოკუმენტად მიიჩნევა ბინადრობის მოწმობა ან შესაბამისი ქვეყნის მიერ გაცემული პასპორტი.

კითხვა №29

რომელი დოკუმენტით ხდება დაინტერესებული იურიდიული პირის ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის იდენტიფიცირება? პასუხი:

დაინტერესებული იურიდიული პირის ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის იდენტიფიცირება ხდება რეგისტრაციის დამადასტურებელი ამონაწერით შესაბამისი სახელმწიფო რეესტრიდან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) ან ამ იურიდიული პირის და სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნის დაფუძნების დამადასტურებელი დოკუმენტით.

კითხვა №30

რომელი დოკუმენტით ხდება დაინტერესებული ადმინისტრაციული ორგანოს იდენტიფიცირება?

პასუხი:

დაინტერესებული ადმინისტრაციული ორგანოს იდენტიფიცირება ხდება მისი დაფუძნების დამადასტურებელი დოკუმენტით.

კითხვა №31

რომელი დოკუმენტით ხდება წარმომადგენლის ვინაობის დადგენა?

პასუხი:

წარმომადგენლის ვინაობის დადგენა ხდება მისი პირადობის და წარმომადგენლობის დამადასტურებელი დოკუმენტით (მინდობილობით, რწმუნებულებით).

კითხვა №32

რომელი დოკუმენტით ხდება განცხადების წარმომდგენის ვინაობის დადგენა?

პასუხი:

განცხადების წარმომდგენის ვინაობის დადგენა ხდება მისი პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტითა და სააგენტოსთან არსებული შეთანხმების დამადასტურებელი დოკუმენტით.

კითხვა №33

შესაძლებელია თუ არა დაინტერესებულ პირს, მის წარმომადგენელსა ან/და განცხადების წარმომდგენს არ მოეთხოვოთ მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტი?

პასუხი:

დაინტერესებულ პირს, მის წარმომადგენელსა ან/და განცხადების წარმომდგენს შეიძლება არ მოეთხოვოთ მაიდენტიფიცირებელი დოკუმენტის წარმოდგენა, თუ ამ ინფორმაციის მიღება შესაძლებელია შესაბამისი დაწესებულების მონაცემთა ბაზებიდან.

კითხვა №34

რა შემთხვევაშია აუცილებელი განმცხადებლის კანონიერი უფლების (ან ინტერესის) დამადასტურებელი დოკუმენტი?

პასუხი:

განმცხადებლის კანონიერი უფლების (ან ინტერესის) დამადასტურებელი დოკუმენტის წარმოდგენა აუცილებელია იმ შემთხვევაში, როცა განმცხადებელი სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების მფლობელი არ არის.

კითხვა №35

აუცილებელია თუ არა, რომ განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია წარდგენილ იქნეს დედნების სახით?

პასუხი:

განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია შეიძლება წარდგენილ იქნეს როგორც დედნის, ისე მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით დამოწმებული ასლის სახით, ხოლო სააგენტოს თავმჯდომარის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დამტკიცებულ შემთხვევებში - ასევე ელექტრონული ასლის სახითაც.

კითხვა №36

რა სახით უნდა იქნეს წარდგენილი წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება?

პასუხი:

წერილობითი ფორმით დადებული გარიგება მარეგისტრირებელ ორგანოს წარედგინება კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში სანოტარო წესით დადასტურებული სახით ან გარიგების მხარეთა ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმებული სახით.

კითხვა №37

რა შემთხვევაში არ მოითხოვება გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება?

პასუხი:

თუ გარიგების მონაწილე მხარეები გარიგებას ხელს აწერენ მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით, მაშინ გარიგების ნამდვილობისათვის არ მოითხოვება გარიგების ან გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობის დამოწმება.

კითხვა №38

გააჩნია თუ არა უპირატესობა გარიგების მხარეთა ხელმოწერის სანოტარო წესით დამოწმებულ გარიგებას მარეგისტრირებელ ორგანოში უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით ხელმოწერილ გარიგებასთან მიმართებაში?

პასუხი:

ორივე გარიგებას თანაბარი იურიდიული ძალა გააჩნია.

კითხვა №39

მიიღებს თუ არა მარეგისტრირებელი ორგანო სხვა სახელმწიფოში შესრულებულ დოკუმენტებს?

პასუხი:

სხვა სახელმწიფოში შესრულებულ დოკუმენტებს მარეგისტრირებელი ორგანო მიიღებს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ ისინი ლეგალიზებულია საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც საქართველოს

საერთაშორისო ხელშეკრულებით დოკუმენტის ლეგალიზება არ მოითხოვება.

კითხვა №40

აგებს თუ არა პასუხს მარეგისტრირებული ორგანო წარმოდგენილი დოკუმენტის ნამდვილობაზე?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე.

კითხვა №41

რითი ადასტურებს მარეგისტრირებული ორგანო განცხადების წარმოდგენის ფაქტს?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანო განცხადების წარმოდგენის ფაქტს ადასტურებს განცხადების რეგისტრაციის წიგნში რეგისტრაციითა და მისთვის შესაბამისი სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით.

კითხვა №42

რა სახის შეიძლება იყოს განცხადების რეგისტრაციის წიგნი?

პასუხი:

განცხადების რეგისტრაციის წიგნი შეიძლება იყოს როგორც ქალაქის ვერსიის, ისე ელექტრონული.

კითხვა №43

რა ვადაში ატარებს რეგისტრაციაში მარეგისტრირებული ორგანო წარმოდგენილ განცხადებას?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანო წარმოდგენილ განცხადებას რეგისტრაციაში ატარებს დაუყოვნებლივ.

კითხვა №44

განცხადების რეგისტრაციისას გაიცემა თუ არა რაიმე სახის დოკუმენტი?

პასუხი:

წარმოდგენილი განცხადების რეგისტრაციისას მარეგისტრირებული ორგანო გასცემს განცხადების მიღების ბარათს.

კითხვა №45

რომელი ნორმატიული აქტი განსაზღვრავს სარეგისტრაციო წარმოების ვადას?

პასუხი:

სარეგისტრაციო წარმოების ვადა განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ“ საქართველოს კანონით.

კითხვა №46

როდიდან აითვლება სარეგისტრაციო წარმოების ვადა?

პასუხი:

სარეგისტრაციო წარმოების ვადის ათვლა იწყება განცხადების რეგისტრაციის მომდევნო დღეს.

კითხვა №47

როდის მთავრდება სარეგისტრაციო წარმოების ვადა?

პასუხი:

სარეგისტრაციო წარმოების ვადა მთავრდება სარეგისტრაციო წარმოების ვადის ბოლო დღის გასვლასთან ერთად. თუ სარეგისტრაციო წარმოების დასრულების დღე ემთხვევა უქმე ან დასვენების დღეს, მაშინ სარეგისტრაციო წარმოება უნდა დასრულდეს მომდევნო სამუშაო დღეს.

კითხვა №48

უფლებამოსილია თუ არა მარეგისტრირებული ორგანო სარეგისტრაციო წარმოება განახორციელოს არასამუშაო დროს ან დღეებში?

პასუხი:

მარეგისტრირებულ ორგანოს უფლება აქვს სარეგისტრაციო წარმოება განახორციელოს უქმე ან დასვენების დღეებში და შესვენების ან არასამუშაო დროს.

კითხვა №49

შესაძლებელია თუ არა სარეგისტრაციო წარმოების ვადის გაგრძელება?

პასუხი:

სარეგისტრაციო წარმოების ვადის გაგრძელება დაუშვებელია.

№6 პრაქტიკულ-სემინარული მემცადინეობა

კითხვა-პასუხი

კითხვა №1

რა გადაწყვეტილების გამოცემის ვალდებულება აქვს მარეგისტრირებულ ორგანოს სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადაში მიიღოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის ან რეგისტრაციის შესახებ.

კითხვა №2

რა გადაწყვეტილებას იღებს მარეგისტრირებული ორგანო, თუ განცხადებას თან არ ერთვის აუცილებელი დოკუმენტაცია?

პასუხი:

თუ განცხადებას თან არ ერთვის მოქმედი კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი თუ სხვა დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რაც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

კითხვა №3

რა გადაწყვეტილებას იღებს მარეგისტრირებული ორგანო, თუ განცხადება ან/და მასზე დართული დოკუმენტი არ არის წარმოდგენილი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი ფორმით ან/და წესით?

პასუხი:

თუ განცხადება ან მასზე დართული უფლების დამადასტურებელი თუ სხვა დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარმოდგენილი მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით და ფორმით, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

კითხვა №4

რა გადაწყვეტილებას იღებს მარეგისტრირებული ორგანო, თუ დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის იდენტიფიკაციის საშუალებას?

პასუხი:

თუ დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის იდენტიფიკაციის საშუალებას, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

კითხვა №5

არის თუ არა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ან/და ფართობის შეუსაბამობა უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტთან ან მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან ან/და ფართობთან?

პასუხი:

თუ უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები არ შეესაბამება მომიჯნავე უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს ან მასში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციით გათვალის-

წინებული შემთხვევებისა, აღმატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

კითხვა №6

რა გადაწყვეტილებას იღებს მარეგისტრირებელი ორგანო, თუ მისთვის ოფიციალურად ცნობილი გახდა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი?

პასუხი:

თუ მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის 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, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ.

კითხვა №7

რა გადაწყვეტილებას იღებს მარეგისტრირებელი ორგანო, თუ წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას?

პასუხი:

მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას.

კითხვა №8

რა ვადით ჩერდება სარეგისტრაციო წარმოება და შეიძლება თუ არა ამ ვადის გაგრძელება?

პასუხი:

ა) თუ მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის ოფიციალურად ცნობილი გახდა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი ან წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას, ამ შემთხვევებში, სარეგისტრაციო წარმოება შეჩერებულად ითვლება შესაბამისი ორგანოს კანონიერ ძალაში შესულ აქტში მითითებული ვადით;

ბ) სხვა შემთხვევაში, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე;

გ) აღნიშნული ვადის გაგრძელება დაუშვებელია.

კითხვა №9

რა მომენტიდან აითვლება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადა?

პასუხი:

სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადა აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ვებ-გვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში - გამოქვეყნებიდან.

კითხვა №10

რა შემთხვევაში იღებს მარეგისტრირებელი ორგანო გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ?

პასუხი:

მარეგისტრირებელი ორგანო სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს იმ შემთხვევაში, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარმოდგენილი იქნება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი ან ინფორმაცია.

კითხვა №11

ატარებს თუ არა რეგისტრაციაში მარეგისტრირებული ორგანო დამატებით წარმოდგენილ დოკუმენტს ან/და ინფორმაციას?

პასუხი:

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

კითხვა №12

როგორ აითვლება სარეგისტრაციო წარმოების ვადა სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შემთხვევაში?

პასუხი:

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

კითხვა №13

შეიძლება თუ არა შეწყდეს სარეგისტრაციო წარმოება დაინტერესებული პირის მოთხოვნის შემთხვევაში?

პასუხი:

თუ დაინტერესებულმა პირმა სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

კითხვა №14

არის თუ არა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში შესაბამისი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენლობა?

პასუხი:

თუ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში წარმოდგენილი არ იქნება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების

საფუძველის აღმოფხვრის დამადასტურებელი დოკუმენტი ან ინჟორმაცია, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

კითხვა №15

არის თუ არა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველი ის გარემოება, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლება, ყადაღა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა ან მათი სუბიექტი ან საგანი აღარ არსებობს, ან გარიგება თუ უფლების დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი გაუქმდა?

პასუხი:

თუ სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანოსათვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლება, ყადაღა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა ან მათი სუბიექტი ან საგანი აღარ არსებობს, ან გარიგება თუ უფლების დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტი გაუქმდა, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

კითხვა №16

არის თუ არა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველი სასამართლოს (არბიტრაჟის) აქტი სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ?

პასუხი:

თუ მარეგისტრირებულ ორგანოში წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტას, მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ.

კითხვა №17

რა გადაწყვეტილებას იღებს მარეგისტრირებული ორგანო იმ შემთხვევაში, თუ უფლება, ყადაღა ან საგადასახადო გირავნობა/

იპოთეკა ან საკუთრების უფლების მიტოვება ან მასში ცვლილება არ ექვემდებარება რეგისტრაციას?

პასუხი:

თუ 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, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

კითხვა №18

შეიძლება თუ არა მარეგისტრირებელმა ორგანომ უარი თქვას უძრავ ნივთზე სხვა უფლების, ყადაღის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციაზე თუ ამ უძრავ ნივთზე უკვე რეგისტრირებულია უფლება, ყადაღა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა?

პასუხი:

თუ უძრავ ნივთზე უკვე რეგისტრირებული უფლება, ყადაღა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, ყადაღის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

კითხვა №19

რა გადაწყვეტილებას იღებს მარეგისტრირებელი ორგანო, თუ უძრავი ნივთი განიკარგება ან ყადაღა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა დაიდო არაუფლებამოსილი პირის (პირების) მიერ?

პასუხი:

თუ უძრავი ნივთი განიკარგა, ხოლო ყადაღა და/ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა დაიდო არაუფლებამოსილი პირის ან პირების გარეგების ან არაუფლებამოსილი სუბიექტის მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტის საფუძველზე, მარეგისტრირებელი ორგანო

იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

კითხვა №20

რა გადაწყვეტილებას იღებს მარეგისტრირებელი ორგანო, თუ მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების ან/და მათი შეწყვეტის ბათილად, ძალადაკარგულად ან არარად ცნობის ფაქტი?

პასუხი:

თუ მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის 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 ბათილად, ძალადაკარგულად ან არარად ცნობის ფაქტი, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

კითხვა №21

არის თუ არა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის საფუძველი სასამართლოს (სარბიტრაჟო) აქტი სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ?

პასუხი:

თუ წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციაზე უარის თქმას, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

კითხვა №22

შესაძლებელია თუ არა უფლების, ყადაღის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაცია, როდესაც საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე?

პასუხი:

თუ იპოთეკის, აღნაგობის, უზუფრუქტის, სერვიტუტის, ქირაუნობის, ქვექირაუნობის, იჯარის, ქვეიჯარის, თხოვბის, ყადაღის ან საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის მოთხოვნისას საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე, მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

კითხვა №23

რა შემთხვევაში ამბობს უარს მარეგისტრირებელი ორგანო ყადაღის რეგისტრაციაზე?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანო უარს ამბობს ყადაღის რეგისტრაციაზე, თუ ყადაღის დადების დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ყადაღის საგნისა და მისი მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას ან/და ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის მომენტისათვის ეს ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაშია.

კითხვა №24

რა შემთხვევაში ამბობს უარს მარეგისტრირებელი ორგანო საგადასახადო გირაუნობა/იპოთეკის რეგისტრაციაზე?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანო უარს ამბობს საგადასახადო გირაუნობა/იპოთეკის რეგისტრაციაზე, თუ საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას.

კითხვა №25

შესაძლებელია თუ არა ერთსა და იმავე საკითხზე განცხადების ხელახლა წარდგენა?

პასუხი:

განცხადება შეიძლება ხელახლა წარდგენილ იქნეს იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზეც არსებობს მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შესახებ.

კითხვა №26

არის თუ არა განცხადების ხელახლა წარდგენის საფუძველი ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობის დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ შეცვლა?

პასუხი:

ფაქტობრივი ან სამართლებრივი მდგომარეობის, რომელიც საფუძველად დაედო სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტას ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმას, დაინტერესებული პირის სასარგებლოდ შეცვლა არის განცხადების ხელახლა წარდგენის საფუძველი.

კითხვა №27

არის თუ არა განცხადების ხელახლა წარდგენის საფუძველი ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს დაინტერესებული პირისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოცემას პასუხი:

ახლად აღმოჩენილი ან ახლად გამოვლენილი გარემოებანი (მტკიცებულებები), რომლებიც განაპირობებს დაინტერესებული პირისათვის უფრო ხელსაყრელი გადაწყვეტილების გამოცემას, არის განცხადების ხელახლა წარდგენის საფუძველი.

კითხვა №28

შეიძლება თუ არა განცხადების ხელახლა წარდგენა დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტისას?

პასუხი:

განცხადება იმ საკითხთან დაკავშირებით, რომლის თაობაზე მარეგისტრირებული ორგანოს მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ მიღებულ გადაწყვეტილებას საფუძვლად დაედო დაინტერესებული პირის განცხადება, შეიძლება ხელახლა წარდგენილ იქნეს შეუზღუდავად.

კითხვა №29

რა შემთხვევაში იღებს მარეგისტრირებული ორგანო გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის შესახებ, თუ არ არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის ან სარეგისტრაციო განცხადებისა და თანდართული დოკუმენტაციის შესაბამის მარეგისტრირებულ ორგანოში გადაგზავნის საფუძვლები.

კითხვა №30

რას ნიშნავს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება?

პასუხი:

რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება ნიშნავს უძრავ ნივთზე უფლების, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის შესახებ მონაცემების აღრიცხვას შესაბამის რეესტრში.

კითხვა №31

რა საშუალებებით შეიძლება რეესტრში მონაცემების შეტანა?

პასუხი:

რეესტრში მონაცემები შეიძლება შეტანილ იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით, მათ შორის, მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით.

კითხვა №32

რა ითვლება რეგისტრირებულ მონაცემში ტექნიკურ ხარვეზად? პასუხი:

რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკურ ხარვეზად ითვლება ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა, ასევე დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით გამოწვეული და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომები.

კითხვა №33

ვალდებულია თუ არა მარეგისტრირებელი ორგანო გაასწოროს რეგისტრირებულ მონაცემებში დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი? პასუხი:

მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია გაასწოროს რეგისტრირებულ მონაცემებში დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი.

კითხვა №34

უნდა გამოცხადდეს თუ არა რეგისტრაცია ძალადაკარგულად იმ დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტს?

პასუხი:

რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ წარმოდგენილია უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან შეწყვეტის ფაქტს.

კითხვა №35

უნდა გამოცხადდეს თუ არა რეგისტრაცია ძალადაკარგულად, თუ რეგისტრაციის საფუძველად გამოყენებული დოკუმენტი ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი?

პასუხი:

რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი

რეგისტრაციის საფუძვლად გამოყენებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი.

კითხვა №36

უნდა გამოცხადდეს თუ არა რეგისტრაცია ძალადაკარგულად, თუ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი?

პასუხი:

რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება.

კითხვა №37

უნდა გამოცხადდეს თუ არა რეგისტრაცია ძალადაკარგულად, თუ ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა?

პასუხი:

რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა.

კითხვა №38

იწვევს თუ არა რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება ამ რეგისტრაციამდე არსებული რეგისტრაციის აღდგენას?

პასუხი:

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

კითხვა №39

უნდა გამოცხადდეს თუ არა რეგისტრაცია ბათილად ან არარად, თუ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი?

პასუხი:

რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი.

კითხვა №40

უნდა გამოცხადდეს თუ არა რეგისტრაცია ბათილად ან არარად, თუ წარმოდგენილია სასამართლოს აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს?

პასუხი:

რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს.

კითხვა №41

მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, მარეგისტრირებელ ორგანოში აღრიცხული რომელი ყადაღები გამოცხადდა ძალადაკარგულად?

პასუხი:

ა) ნივთსა 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 ღონისძიება, რომლის დამადასტურებელი დოკუმენტი მარეგისტრირებელ 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.

კითხვა №42

მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად, მარეგისტრირებულ ორგანოში აღრიცხული რომელი საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამოცხადდა ძალადაკარგულად?

პასუხი:

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 შესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას, გამოცხადდა ძალადაკარგულად. ძალადაკარგულად გამოცხადდა ასევე საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, თუ იგი რეგისტრირებულია მას შემდეგ, რაც ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაში იყო.

კითხვა №43

შეიძლება თუ არა გასაჩივრდეს რეგისტრაციის გაუქმების ფაქტი?

პასუხი:

რეგისტრაციის გაუქმების ფაქტი შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

კითხვა №44

რა საკითხებზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას მარეგისტრირებული ორგანო?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანო გადაწყვეტილებას გამოსცემს რეგისტრაციისა და რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობის საკითხებზე.

კითხვა №45

რა ფორმით გამოსცემს გადაწყვეტილებას მარეგისტრირებული ორგანო?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანო გადაწყვეტილებას გამოსცემს წერილობითი ფორმით.

კითხვა №46

რა მონაცემებს უნდა შეიცავდეს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება უნდა შეიცავდეს შემდეგ მონაცემებს:

- ა) გადაწყვეტილების სახეს;
- ბ) სათაურს;
- გ) მარეგისტრირებული ორგანოს დასახელებას და მისამართს;
- დ) გამოცემის დროს და რეგისტრაციის ნომერს;
- ე) დასაბუთებას და სამართლებრივ საფუძვლებს;
- ვ) იმ ორგანოს დასახელებას და მისამართს, სადაც შეიძლება გადაწყვეტილების გასაჩივრება, და საჩივრის წარდგენის ვადას;
- ზ) უფლებამოსილი პირის სახელს, გვარს და ხელმოწერას;
- თ) სამსახურებრივ ბეჭედს.

შენიშვნა:

მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით გამოცემული გადაწყვეტილება შეიძლება არ შეიცავდეს შემდეგ მონაცემებს:

- ა) დასაბუთებას და სამართლებრივ საფუძვლებს;
- ბ) უფლებამოსილი პირის სახელს, გვარს და ხელმოწერას;
- გ) სამსახურებრივ ბეჭედს.

კითხვა №47

რა საშუალებების გამოყენებით შეიძლება მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილებაში მონაცემების შეტანა?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილებაში მონაცემები შეიძლება შეტანილ იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით.

კითხვა №48

შესაძლებელია თუ არა მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება გამოცემულ იქნეს მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება შეიძლება გამოცემულ იქნეს მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით.

კითხვა №49

რა ვადაში შედის ძალაში მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება ძალაში შედის გამოცემისთანავე.

კითხვა №50

შესაძლებელია თუ არა მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრება?

პასუხი:

დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში, გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

კითხვა №51

სად შეიძლება გასაჩივრდეს მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება?

პასუხი:

ა) უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირაუნობის/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 გადაწყვეტილება საჩივრდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

ბ) უძრავ ნივთზე უფლების, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების, ყადაღისა და საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების და მასში ცვლილების რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

შენიშვნა:

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

№7 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა კითხვა-პასუხი

კითხვა №1

ვისთვის არის რეგისტრირებული მონაცემები ხელმისაწვდომი?
პასუხი:

უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის რეესტრებში რეგისტრირებული მონაცემები ხელმისაწვდომია გასაცნობად ნებისმიერი პირისათვის, ხოლო რეგისტრაციის საფუძველად გამოყენებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი თუ სხვა დოკუმენტაცია –

მხოლოდ დაინტერესებული პირისათვის, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შემთხვევებისა.

კითხვა №2

მოქმედებს თუ არა უტყუარობის პრეზუმუცია რეგისტრირებული მონაცემების მიმართ?

პასუხი:

რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმუცია, ე.ი. რეგისტრის მონაცემები ითვლება სწორად, ვიდრე არ დამტკიცდება მათი უზუსტობა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

კითხვა №3

შესაძლებელია თუ არა რეგისტრირებული მონაცემების გასაჩივრება ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენით?

პასუხი:

საჯარო რეგისტრის მონაცემების კანონიერების შესახებ დავის არსებობის შემთხვევაში, მოქმედი კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს ადმინისტრაციული საჩივრის წარდგენას მარეგისტრირებელი ორგანოს ზემდგომ ადმინისტრაციულ ორგანოში და დავის გადაწყვეტის უფლებამოსილებას ანიჭებს მხოლოდ სასამართლოს.

კითხვა №4

უფლებამოსილია თუ არა მარეგისტრირებელი ორგანო თავისი ინიციატივით გააუქმოს მის მიერ წარმოებული რეგისტრაცია?

პასუხი:

საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით განსაზღვრული საფუძვლების არსებობის შემთხვევაში, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია თავისი ინიციატივით ბათილად ან ძალადაკარგულად გამოაცხადოს მის მიერვე წარმოებული რეგისტრაცია.

კითხვა №5

რა წესით წარმოებს რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობა?

პასუხი:

რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობა წარმოებს სარეგისტრაციო წარმოების წესით.

კითხვა №6

რა სახით ხორციელდება რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობა?

პასუხი:

რეგისტრირებული მონაცემების ხელმისაწვდომობა ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის, საკადასტრო გეგმის ან/და რუკის, ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობის ან/და რეესტრებში დაცულ მონაცემებზე წერილობითი ინფორმაციის გაცემით.

კითხვა №7

რა მონაცემების საფუძველზე გაიცემა ამონაწერი?

პასუხი

ამონაწერი გაიცემა უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე.

კითხვა №8

რა მონაცემებს ასახავს ამონაწერი?

პასუხი

ამონაწერი ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და საკუთრების უფლებების მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.

კითხვა №9

რა საშუალებებით ხორციელდება ამონაწერში მონაცემების შეტანა?

ტექნიკა:

ამონაწერში მონაცემები შეიძლება შეტანილ იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით.

კითხვა №10

რას აღგენს ამონაწერი?

პასუხი:

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

კითხვა №11

ვისზე გაიცემა ამონაწერი?

პასუხი:

ამონაწერი გაიცემა ნებისმიერ პირზე.

კითხვა №12

რა ვადით მოქმედებს ამონაწერი?

პასუხი:

კანონმდებლობით, ამონაწერის მოქმედების ვადა არ არის განსაზღვრული, შესაბამისად, ამონაწერი მოქმედებს უვადოდ.

კითხვა №13

გაიცემა თუ არა ამონაწერი ყადაღადადებული უძრავი ნივთის შესახებ?

პასუხი:

უძრავ ნივთზე ყადაღის დადება არ კრძალავს ამონაწერის გაცემას.

კითხვა №14

რა მონაცემების საფუძველზე გაიცემა საკადასტრო გეგმა და რუკა?

პასუხი:

საკადასტრო გეგმა და რუკა გაიცემა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე.

კითხვა №15

რა მონაცემებს ასახავს საკადასტრო გეგმა და რუკა?
პასუხი:

საკადასტრო გეგმა და რუკა ასახავს მისი მომზადების მომენტიდან ნივთის შესახებ ძალაში მყოფ საკადასტრო მონაცემებს.

კითხვა №16

ვისზე გაიცემა საკადასტრო გეგმა და რუკა?
პასუხი:

საკადასტრო გეგმა და რუკა გაიცემა ნებისმიერ პირზე.

კითხვა №17

რამდენ უძრავ ნივთზე გაიცემა საკადასტრო გეგმა და რუკა?
პასუხი:

საკადასტრო გეგმა გაიცემა ერთ უძრავ ნივთზე, ხოლო საკადასტრო რუკა – არანაკლებ ორზე.

კითხვა №18

რა საშუალებებით ხორციელდება საკადასტრო გეგმასა და რუკაზე მონაცემების დატანა?
პასუხი:

საკადასტრო გეგმასა და რუკაზე მონაცემები შეიძლება დატანილ იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით.

კითხვა №19

რა მონაცემების საფუძველზე გაიცემა ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობა?
პასუხი:

ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობა გაიცემა ყადაღის რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე.

კითხვა №20

რა მონაცემებს ასახავს ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობა?
პასუხი:

ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობა ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის არსებობა/არარსებობის შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.

კითხვა №21

რა საშუალებებით ხორციელდება ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობაში მონაცემების შეტანა?

პასუხი:

ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობაში მონაცემები შეიძლება შეტანილ იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით.

კითხვა №22

ვისზე გაიცემა ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობა?

პასუხი:

ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობა გაიცემა ნებისმიერ პირზე.

კითხვა №23

რა ინფორმაციას მოიცავს ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობა?
პასუხი:

ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობა მოიცავს ინფორმაციას როგორც ყადაღის არსებობის, ისე ყადაღის არარსებობის შესახებ.

კითხვა №24

ვისზე გაიცემა წერილობითი ინფორმაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის შესახებ?

პასუხი:

ნებისმიერ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებული ორგანოსგან მოითხოვოს და წერილობითი სახით მიიღოს ინფორმაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა, ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/

იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის მონაცემების შესახებ.

კითხვა №25

რა ინფორმაციის (დოკუმენტაციის) საფუძველზე გაიცემა სამკვიდრო მოწმობა, თუ უძრავ ნივთზე მამკვიდრებლის უფლება საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული?

პასუხი:

თუ უძრავ ნივთზე მამკვიდრებლის უფლება საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული, ნოტარიუსი სამკვიდრო მოწმობას გასცემს მამკვიდრებლის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის (მათ შორის ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული), ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობის ან აღნიშნული გარემოებების შესახებ წერილობითი ინფორმაციის საფუძველზე.

კითხვა №26

გასცემს თუ არა მარეგისტრირებული ორგანო ინფორმაციას უფლებადარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფუნქციური დანიშნულების (სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო) შესახებ?

პასუხი:

მარეგისტრირებული ორგანო გასცემს ინფორმაციას უფლებადარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის ფუნქციური დანიშნულების (სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო) შესახებ.

კითხვა №27

გასცემს თუ არა მარეგისტრირებული ორგანო სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების დედნებს, როცა უძრავ ნივთზე რეგისტრაცია არ განხორციელებულა (სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, შეჩერების ან სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის შემთხვევაში).

პასუხი:

ასეთ შემთხვევაში მარეგისტრირებული ორგანო გასცემს სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტების დედნებს, დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე.

კითხვა №28

ვისთვის არის ხელმისაწვდომი გასაცნობად რეგისტრაციის საფუძველად გამოყენებული დოკუმენტაცია?

პასუხი:

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

**№8 პრაქტიკულ-სემინარული შეცადინებობა
კითხვა-პასუხი**

კითხვა №1

ვისთვის არის ხელმისაწვდომი ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემები და დოკუმენტაცია?

პასუხი:

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემები და დოკუმენტაცია გასაცნობად ხელმისაწვდომია ნებისმიერი პირისათვის.

კითხვა №2

რა წესით წარმოებს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემებისა და დოკუმენტაციის ხელმისაწვდომობა?

პასუხი:

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემების და დოკუმენტაციის ხელმისაწვდომობა წარმოებს სარეგისტრაციო წარმოების წესით.

კითხვა №3

რა სახით ხორციელდება ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემებისა და დოკუმენტაციის ხელმისაწვდომობა? პასუხი:

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული მონაცემების და დოკუმენტაციის ხელმისაწვდომობა ხორციელდება დაცულ მონაცემებზე წერილობითი ინფორმაციის, უძრავ ნივთზე ცნობა-დახასიათების ან/და საინვენტარიზაციო გეგმის გაცემით.

კითხვა №4

თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით უძრავ ნივთზე არ არის აღრიცხული საკუთრების უფლება, ვალდებულია თუ არა მარეგისტრირებული ორგანო გასცეს ინფორმაცია იმის თაობაზე, რომ უძრავ ნივთზე უფლება არ არის აღრიცხული? პასუხი:

მოცემულ შემთხვევაში, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია გასცეს ინფორმაცია იმის თაობაზე, რომ უძრავ ნივთზე უფლება არ არის აღრიცხული.

კითხვა №5

უთითებს თუ არა მარეგისტრირებული ორგანო ყადაღის არსებობის ან არარსებობის შესახებ ინფორმაციას ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების საფუძველზე ცნობა-დახასიათების მომზადებისას?

პასუხი:

ყადაღის არსებობის ან არარსებობის შესახებ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების საფუძველზე მომზადებულ ცნობა-დახასიათებაში ყადაღის შესახებ ინფორმაცია არ მიეთითება.

კითხვა №6

რა სახით მზადდება საინვენტარიზაციო გეგმა, როდესაც მიწის ნაკვეთის ნაწილი აღრიცხულია როგორც თვითნებურად დაკავებული?

პასუხი:

თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით მიწის ნაკვეთის ნაწილზე აღრიცხულია უფლება, ხოლო ნაწილი – როგორც თვითნებურად დაკავებული, საინვენტარიზაციო გეგმა უნდა მომზადდეს მიწის ნაკვეთის უფლებადრიცხული და თვითნებურად დაკავებული ნაწილების ფართობებისა და საზღვრების მითითებით.

კითხვა №7

რა ინფორმაციას ეყრდნობა მარეგისტრირებული ორგანო საინვენტარიზაციო გეგმაზე მიწის ნაკვეთის უფლებადრიცხული და თვითნებურად დაკავებული ნაწილების ფართობებისა და საზღვრების მითითებისას?

პასუხი:

თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით დგინდება მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობები და საზღვრები, მაშინ მარეგისტრირებული ორგანო ეყრდნობა ამ მონაცემებს, ხოლო, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით კონკრეტულად არ დგინდება მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობები და საზღვრები, მაშინ მარეგისტრირებული ორგანო მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობებს და საზღვრებს ადგენს აღნიშნული ნაწილების შეერთების წერტილების მიხედვით. ეს პრინციპი არ მოქმედებს, თუ შენობა-ნაგებობა განლაგებულია მიწის ნაკვეთის ორივე ნაწილზე.

№9 პრაქტიკულ-სემინარული მეთადინეობა კითხვა-პასუხი

კითხვა №1

ვინ არის უფლებამოსილი დედანში გაეცნოს საჯარო რეესტრის არქივში დაცულ ლოკუმენტაციას და მიიღოს მათი დამოწმებული ასლები?

პასუხი:

საჯარო რეესტრის არქივში დაცული დოკუმენტაციის გაცნობა და მათი დამოწმებული ასლების მიღება დასაშვებია მხოლოდ დაინტერესებული პირისათვის.

კითხვა №2

ვინ არის უფლებამოსილი დედანში გაეცნოს ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ დოკუმენტაციას და მიიღოს მათი დამოწმებული ასლები?

პასუხი:

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტაციის გაცნობა და მათი დამოწმებული ასლების მიღება შეუძლია ნებისმიერ პირს.

კითხვა №3

ვინ არის უფლებამოსილი მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ასევე მის მიერ რეგისტრაციის შედეგად შექმნილი ნებისმიერი დოკუმენტის დედნის ან ასლის გამოთხოვაზე?

პასუხი:

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. სამართალდამცავი თუ სხვა სახელმწიფო ორგანოების, ასევე ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ დასაშვებია მხოლოდ ამ დოკუმენტაციის ასლის გამოთხოვა.

კითხვა №4

ახდენს თუ არა მარეგისტრირებელი ორგანოს საქმიანობაზე რაიმე გავლენას მასთან დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ასევე მის მიერ რეგისტრაციის შედეგად შექმნილი ნებისმიერი დოკუმენტის დედნის ან ასლის გამოთხოვა?

პასუხი:

მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის თუ სხვა დოკუმენტაციის, ასევე მის მიერ რეგისტრაციის შედეგად შექმნილი ნებისმიერი დოკუმენტის დედნის ან ასლის გამოთხოვა არ აჩერებს რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას და არ კრძალავს მათ საფუძველზე რეგისტრაციის განხორციელებას ან/და ამონაწერის თუ სხვა დოკუმენტის ან ინფორმაციის გაცემას.

№10 პრაქტიკულ-სემინარული მეთადინეოვა

კითხვა პასუხი:

კითხვა №1

რა არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასური?

პასუხი:

საფასური არის საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ, კანონმდებლობით განსაზღვრული საჯარო ფუნქციების განხორციელების უზრუნველყოფის მიზნით, საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობისათვის დაწესებული საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს ანგარიშზე სავალდებულო გადასახდელი, რომელსაც 'საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ' საქართველოს კანონით დადგენილი წესითა და ოდენობით იხდის დაინტერესებული პირი.

კითხვა №2

რომელი ნორმატიული აქტით განისაზღვრება საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობისათვის დაწესებული საფასურის განაკვეთები, საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლება და გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესი?

პასუხი:

საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობისათვის დაწესებული საფასურის განაკვეთები, საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლება და გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესი განისაზღვრება “საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ” საქართველოს კანონით.

კითხვა №3

შესაძლებელია თუ არა სააგენტომ გაწეული მომსახურებისათვის მოითხოვოს ისეთი საფასურის გადახდა, რომელიც არაა დადგენილი კანონით?

პასუხი:

„საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ” საქართველოს კანონით გაუთვალისწინებელი საფასურის გადახდის მოთხოვნა დაუშვებელია.

კითხვა №4

რა სახით არის შესაძლებელი დაინტერესებული პირის მიერ საფასურის გადახდა?

პასუხი:

დაინტერესებულმა პირმა საფასური შეიძლება გადაიხადოს სააგენტოს საბანკო ანგარიშზე თანხის როგორც ნაღდი, ისე უნაღდო ანგარიშსწორებით შეტანის გზით.

კითხვა №5

კანონმდებლობით დაწესებული საფასური და ვადები ერთნაირად ვრცელდება თუ არა როგორც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, ისე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უფლებათა რეგისტრაციაზე?

პასუხი:

კანონმდებლობით დაწესებული საფასური და ვადები ვრცელდება როგორც არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების, ისე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უფლებათა რეგისტრაციაზე.

კითხვა №6

არის თუ არა კანონმდებლობით გათვალისწინებული დაჩქარებული სარეგისტრაციო ვადები და შესაბამისი საფასური?

პასუხი:

კანონმდებლობა არ ითვალისწინებს დაჩქარებულ სარეგისტრაციო მომსახურებასა და შესაბამისი საფასურის განაკვეთებს.

კითხვა №7

არის თუ არა კანონმდებლობით დაწესებული რაიმე სახის ჯარიმა იმ შემთხვევებისთვის, როდესაც დაინტერესებულ პირს უფლების დამდგენი დოკუმენტი სააგენტოში სარეგისტრაციოდ მოაქვს გარკვეული ვადის გასვლის შემდეგ?

პასუხი:

კანონმდებლობის თანახმად, უფლების რეგისტრაციისათვის სავალდებულო არ არის უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის შედგენიდან რაიმე გარკვეულ ვადაში წარმოდგენა და, შესაბამისად, ამ შემთხვევაში არ არსებობს დაინტერესებული პირის მიერ რაიმე ჯარიმის გადახდის ვალდებულება.

№11 პრაქტიკულ-სემინარული მეთადინეობა

კითხვა-პასუხი

კითხვა №1

რა ვადა და საფასურია განსაზღვრული უძრავ ნივთზე უფლების წარმოშობის რეგისტრაციისათვის?

პასუხი:

უძრავ ნივთზე უფლების წარმოშობის რეგისტრაციისათვის განსაზღვრულია 4 საბუთო დღე და 50 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №2

რა ოდენობის საფასური გადაიხდება ერთი ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრის მიერ ერთეული უძრავი ნივთის

რამოდენიმე პირზე წილადი საკუთრების უფლებით გასხვისების შემთხვევაში?

პასუხი:

ერთი ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრის მიერ ერთეული უძრავი ნივთის რამოდენიმე პირზე გასხვისების შემთხვევაში, თუ უძრავი ნივთის თანასაკუთრებაში მიმღებ პირებს უძრავ ნივთზე წარმოეშობათ წილადი საკუთრება, განცხადება წარმოდგენილ უნდა იქნეს თითოეული წილის მესაკუთრის მიერ შესაბამის წილზე უფლების რეგისტრაციისათვის და მომსახურების საფასურიც (50 ლარი) გადახდილ უნდა იქნეს თითოეულ წილზე უფლების რეგისტრაციისათვის.

კითხვა №3

რა ოდენობის საფასური გადაიხდება ერთი ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრის მიერ ერთეული უძრავი ნივთის რამოდენიმე პირზე თანაზიარი საკუთრების უფლებით გასხვისების შემთხვევაში?

პასუხი:

ერთი ხელშეკრულების საფუძველზე მესაკუთრის მიერ ერთეული უძრავი ნივთის რამოდენიმე პირზე გასხვისების შემთხვევაში, თუ უძრავი ნივთის თანასაკუთრებაში მიმღებ პირებს უძრავ ნივთზე წარმოეშობათ თანაზიარი საკუთრება ანუ ერთი უფლება, განცხადება (ერთი ერთეული) შეიძლება წარმოდგენილ იქნეს ნებისმიერი თანა მესაკუთრის მიერ და მომსახურების საფასურიც (50 ლარი) გადახდილ უნდა იქნეს ერთი უფლების რეგისტრაციისათვის.

კითხვა №4

რა ვადა და საფასურია განსაზღვრული უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციისათვის?

პასუხი:

უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციისათვის განსაზღვრულია 4 სამუშაო დღე და 50 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №5

რა ვადა და საფასურია განსაზღვრული იპოთეკის მოწმობის მომზადების, მასში ცვლილების ან მასზე ნებისმიერი სამართლებრივი ხასიათის შენიშვნის რეგისტრაციისათვის?

პასუხი:

იპოთეკის მოწმობის მომზადების, მასში ცვლილების ან მასზე ნებისმიერი სამართლებრივი ხასიათის შენიშვნის რეგისტრაციისათვის განსაზღვრულია 3 სამუშაო დღე და 50 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №6

რა ვადა და საფასურია განსაზღვრული უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციისათვის?

პასუხი:

უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების წარმოშობის რეგისტრაციისათვის განსაზღვრულია 4 სამუშაო დღე და 50 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №7

რა ვადა და საფასურია განსაზღვრული უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მიბმულ ვალდებულებაში ცვლილების რეგისტრაციისათვის?

პასუხი:

უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულ მიბმულ ვალდებულებაში ცვლილების რეგისტრაციისათვის განსაზღვრულია 4 სამუშაო დღე და 50 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №8

რა ვადა და საფასურია განსაზღვრული უძრავ ნივთზე უფლების შეზღუდვის რეგისტრაციისათვის?

პასუხი:

უძრავ ნივთზე უფლების შეზღუდვის რეგისტრაციისათვის განსაზღვრულია 4 სამუშაო დღე და 50 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №9

რა ვადა და საფასურია განსაზღვრული უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლების შეზღუდვაში ცვლილების რეგისტრაციისათვის?

პასუხი:

უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლების შეზღუდვაში ცვლილების რეგისტრაციისათვის განსაზღვრულია 4 სამუშაო დღე და 50 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №10

რა ვადა და საფასურია განსაზღვრული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის მომზადებისათვის?

პასუხი:

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის მომზადებისათვის განსაზღვრულია 1 სამუშაო დღე და 15 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №11

რა ვადა და საფასურია განსაზღვრული საკადასტრო გეგმის მომზადებისათვის?

პასუხი:

საკადასტრო გეგმის მომზადებისათვის განსაზღვრულია 2 სამუშაო დღე და 5 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №12

რა ვადა და საფასურია განსაზღვრული საკადასტრო რუკის მომზადებისათვის?

პასუხი:

საკადასტრო რუკის მომზადებისათვის განსაზღვრულია 4 სამუშაო დღე, ქალაქზე შესრულებული ვერსიის 1 გვერდისათვის – 10 ლარის, ხოლო ელექტრონული ვერსიისათვის – 10000 მ² (1 ჰა)-ზე 5 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №13

რა ვადა და საფასურია განსაზღვრული მოთხოვნის მომენტი-სათვის უძრავ ნივთზე უფლების შესახებ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცულ მონაცემებზე ინფორმაციის მომზადებისათვის?

პასუხი:

მოთხოვნის მომენტისათვის უძრავ ნივთზე უფლების შესახებ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცულ მონაცემებზე ინფორმაციის მომზადებისათვის განსაზღვრულია 4 სამუშაო დღე და 10 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №14

რა წესით ხდება უძრავ ნივთზე, უფლების წარმოშობის, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების და იპოთეკის მოწმობის მომზადების, მასში ცვლილების ან მასზე ნებისმიერი სამართლებრივი ხასიათის შენიშვნის რეგისტრაციისათვის დაწესებული საფასურის გადახდა?

პასუხი:

უძრავ ნივთზე, უფლების წარმოშობის, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების და იპოთეკის მოწმობის მომზადების, მასში ცვლილების ან მასზე ნებისმიერი სამართლებრივი ხასიათის შენიშვნის რეგისტრაციისათვის დაწესებული საფასური გადაიხდება ერთეულ უძრავ ნივთზე ერთეული უფლების მიხედვით.

კითხვა №15

რა წესით ხდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის, საკადასტრო გეგმის და მოთხოვნის მომენტისათვის უძრავ ნივთზე უფლების შესახებ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცულ მონაცემებზე ინფორმაციის მომზადებისათვის დაწესებული საფასურის გადახდა?

პასუხი:

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის, საკადასტრო გეგმის და მოთხოვნის მომენტისათვის უძრავ ნივთზე უფლების შესახებ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცულ

მონაცემებზე ინფორმაციის მომზადებისათვის დაწესებული საფასური გადაიხდება ერთეული უძრავი ნივთის მიხედვით.

კითხვა №16

რა საფასურია განსაზღვრული რეგისტრაციის შედეგად ამონაწერის მომზადებისათვის?

პასუხი:

რეგისტრაციის შედეგად ამონაწერის მომზადება უფასოა.

კითხვა №17

რა საფასურია განსაზღვრული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად საკადასტრო გეგმის მომზადებისათვის?

პასუხი:

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად საკადასტრო გეგმის მომზადება უფასოა.

№ 12 პრაქტიკულ-სემინარული მეცადინეობა
კითხვა-პასუხი

კითხვა №1

რა ვადა და რა ოდენობის საფასურია განსაზღვრული ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციისათვის?

პასუხი:

ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის წარმოშობის რეგისტრაციისათვის განსაზღვრულია 3 სამუშაო დღის ვადა და 20 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №2

რა ვადა და რა ოდენობის საფასურია განსაზღვრული ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებულ ყადაღაში ცვლილების რეგისტრაციისათვის?

პასუხი:

ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებულ ყადაღაში ცვლილების რეგისტრაციისათვის განსაზღვრულია 3 სამუშაო დღის ვადა და 20 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №3

რა ვადა და რა ოდენობის საფასურია განსაზღვრული ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობის მომზადებისათვის?

პასუხი:

ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობის მომზადებისათვის განსაზღვრულია 1 სამუშაო დღის ვადა და 7 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №4

რა ვადა და რა ოდენობის საფასურია განსაზღვრული მოთხოვნის მომენტიისათვის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, ყადაღის ან/და საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის შესახებ საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებზე ინფორმაციის მომზადებისათვის?

პასუხი:

მოთხოვნის მომენტიისათვის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, ყადაღის ან/და საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის შესახებ საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებზე ინფორმაციის მომზადებისათვის განსაზღვრულია 4 სამუშაო დღის ვადა და 10 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №5

რა წესით ხდება ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის წარმოშობის და რეგისტრირებულ ყადაღაში ცვლილების რეგისტრაციისათვის დაწესებული საფასურის გადახდა?

პასუხი:

ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ყადაღის წარმოშობის და რეგისტრირებულ ყადაღაში ცვლილების რეგისტრაციისათვის დაწესებული საფასური გადაიხდება ერთეულ უძრავ ნივთზე ერთეული უფლების მიხედვით.

კითხვა №6

რა წესით ხდება ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობის და მოთხოვნის მომენტიცათვის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, ყადაღის ან/და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის შესახებ საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებზე ინფორმაციის მომზადებისათვის დაწესებული საფასურის გადახდა?

პასუხი:

ყადაღის არსებობის შესახებ ცნობის და მოთხოვნის მომენტიცათვის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, ყადაღის ან/და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის შესახებ საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებზე ინფორმაციის მომზადებისათვის დაწესებული საფასური გადაიხდება ერთეული უძრავი ნივთის მიხედვით.

კითხვა №7

ვინ იხდის ყადაღის რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის საფასურს?

პასუხი:

ყადაღის რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის საფასურის გადახდა შეუძლია ნებისმიერ პირს.

კითხვა №1

რა ვადა და რა ოდენობის საფასურია განსაზღვრული ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის მომზადებისათვის?

პასუხი:

ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის მომზადებისათვის განსაზღვრულია 4 სამუშაო დღის ვადა და 7 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №2

რა ვადა და რა ოდენობის საფასურია განსაზღვრული ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან საინვენტარიზაციო გეგმის მომზადებისთვის?

პასუხი:

ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან საინვენტარიზაციო გეგმის მომზადებისათვის განსაზღვრულია 4 სამუშაო დღის ვადა და 5 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №3

რა ვადა და რა ოდენობის საფასურია განსაზღვრული ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან ცნობა-დახასიათების მომზადებისთვის?

ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან ცნობა-დახასიათების მომზადებისათვის განსაზღვრულია 4 სამუშაო დღის ვადა და 5 ლარის ოდენობის საფასური.

კითხვა №4

რა წესით ხდება ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების ხელმისაწვდომობისათვის დაწესებული საფასურის გადახდა?

პასუხი:

ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემების ხელმისაწვდომობისათვის დაწესებული საფასური გადაიხდება ერთეული უძრავი ნივთის მიხედვით.

კითხვა №5

რა ვადა და რა ოდენობის საფასურია განსაზღვრული ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტის ასლის მომზადებისათვის?

პასუხი:

ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული დოკუმენტის ასლის მომზადებისათვის განსაზღვრულია 4 სამუშაო დღის ვადა და 1 გვერდზე 0,50 ლარის ოდენობის საფასური.

№14 პრაქტიკულ-სემინარული მშენებლობა კითხვა-პასუხი

კითხვა №1

მომსახურების რა სახეებია გათავისუფლებული საფასურის გადახდისაგან?

პასუხი:

საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლებულია მომსახურების შემდეგი სახეები: უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლების შეწყვეტის, უფლების შეზღუდვის, უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების და ყადაღის შეწყვეტის რეგისტრაცია საკუთრების უფლების მიტოვების, მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული უფლების შეწყვეტის, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული ყადაღის შეწყვეტის, იპოთეკის მოწმობის გაუქმების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საგადასახადო გირავნობის/ იპოთეკის წარმოშობისა და რეგისტრირებულ საგადასახადო გირავნობაში/ იპოთეკაში ცვლილების რეგისტრაცია, ასევე

რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება და საჯარო ინფორმაციის შემცველი დოკუმენტის ასლის გაცემა.

კითხვა №2

რა ვადაა განსაზღვრული საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლებული მომსახურებისათვის?

პასუხი:

საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლებული მომსახურებისათვის განსაზღვრულია შემდეგი ვადები:

ა) 4 სამუშაო დღე - უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული უფლების, უფლების შეზღუდვის და უძრავ ნივთზე მიბმული ვალდებულების შეწყვეტის, საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციისა და საჯარო ინფორმაციის შემცველი დოკუმენტის ასლის გაცემისათვის;

ბ) 3 სამუშაო დღე - მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული უფლების შეწყვეტის, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული ყადაღის შეწყვეტის, იპოთეკის მოწმობის გაუქმების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობისა და რეგისტრირებულ საგადასახადო გირავნობაში/იპოთეკაში ცვლილების რეგისტრაციისათვის;

გ) 1 სამუშაო დღე - რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორებისათვის.

კითხვა №3

რომელი სუბიექტებია გათავისუფლებული მომსახურების საფასურის გადახდისაგან?

პასუხი:

მომსახურების საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლებულია სახელმწიფო, თვითმმართველი ერთეული და საჯარო დაწესებულებები.

კითხვა №4

მომსახურების რა სახეების საფასურის გადახდისაგან არის გათავისუფლებული სახელმწიფო და თვითმმართველი ერთეული? პასუხი:

სახელმწიფო და თვითმმართველი ერთეული გათავისუფლებულია შემდეგი მომსახურების საფასურის გადახდისაგან: უძრავ ნივთზე სახელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულის უფლების წარმოშობისა და რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების, მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სახელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულის უფლების წარმოშობისა და რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სახელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულის სასარგებლოდ დადებული ყადაღის წარმოშობისა და რეგისტრირებულ ყადაღაში ცვლილების რეგისტრაცია.

კითხვა №5

რა ვადაა განსაზღვრული სახელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულისათვის საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლებული მომსახურებისათვის?

პასუხი:

სახელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულისათვის საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლებული მომსახურებისათვის განსაზღვრულია შემდეგი ვადები:

ა) 4 სამუშაო დღე - უძრავ ნივთზე სახელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულის უფლების წარმოშობისა და რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია;

ბ) 3 სამუშაო დღე - მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სახელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულის უფლების წარმოშობისა და რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების და ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სახელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულის

სასარგებლოდ დადებული ყადაღის წარმოშობისა და რეგისტრირებულ ყადაღაში ცვლილების რეგისტრაცია.

კითხვა №6

რა მომსახურების საფასურის გადახდისაგან არის გათავისუფლებული საჯარო დაწესებულება?

პასუხი:

საჯარო დაწესებულება გათავისუფლებულია საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის საფასურის გადახდისაგან.

კითხვა №7

რა ვადაა განსაზღვრული საჯარო დაწესებულებისათვის საფასურის გადახდისან გათავისუფლებული მომსახურებისათვის?

პასუხი:

4 სამუშაო დღე - საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობისათვის.

კითხვა №8

რა ვადა და რა ოდენობის საფასურია განსაზღვრული საჯარო ინფორმაციის შემცველი დოკუმენტის ასლის მიღებისათვის?

პასუხი:

საჯარო ინფორმაციის შემცველი დოკუმენტის ასლის გაცემა გათავისუფლებულია საფასურის გადახდისაგან აღნიშნული ინფორმაცია გაიცემა 4 სამუშაო დღის ვადაში

№15 პრაქტიკულ-სემინარული მეთადინეობა

კითხვა-პასუხი

კითხვა №1

შესაძლებელია თუ არა დაინტერესებულ პირს უკან დაუბრუნდეს მის მიერ გადახდილი საფასური?

პასუხი:

კანონმდებლობა ითვალისწინებს დაინტერესებული პირისთვის მის მიერ გადახდილი საფასურის როგორც სრულად, ისე ნაწილობრივ დაბრუნებას.

კითხვა №2

რა შემთხვევაში უბრუნდება დაინტერესებულ პირს გადახდილი საფასური სრულად?

პასუხი:

დაინტერესებულ პირს გადახდილი საფასური სრულად უბრუნდება იმ შემთხვევაში, თუ:

ა) დაინტერესებულ პირს არ უსარგებლია გადახდილი საფასურის შესაბამისი საჯარო რეესტრის წარმოებით ან ხელმისაწვდომობით;

ბ) საფასური გადახდილია საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლებული პირის მიერ;

გ) სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენს ნიუთზე ან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე მოთხოვნის იდენტური რეგისტრირებული მონაცემის არსებობა.

დ) სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველია ნიუთზე ან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე მოთხოვნის იდენტური რეგისტრირებული მონაცემის არსებობა. ამ შემთხვევაში საფასური ბრუნდება სრულად

კითხვა №3

რა შემთხვევაში უბრუნდება დაინტერესებულ პირს გადახდილი საფასური ნაწილობრივ?

პასუხი:

იმ შემთხვევაში, როდესაც დაინტერესებული პირის მიერ საფასური გადახდილია კანონმდებლობით დადგენილ განაკვეთზე მეტი ოდენობით, მაშინ მას უბრუნდება სხვაობა გადახდილ თანხასა და კანონმდებლობით დადგენილ განაკვეთს შორის.

კითხვა №4

რა ვადაში უნდა მოითხოვოს და ვის უნდა მიმართოს დაინტერესებულმა პირმა გადახდილი საფასურის უკან დაბრუნების მოთხოვნით?

პასუხი:

დაინტერესებულმა პირმა გადახდილი საფასურის უკან დაბრუნების მოთხოვნით, მის მიერ საფასურის გადახდიდან 1 თვის ვადაში, უნდა მიმართოს სააგენტოს, ან/და უშუალოდ იმ მარეგისტრირებელ ორგანოს, სადაც მას წარდგენილი ჰქონდა განცხადება.

კითხვა №5

შესაძლებელია თუ არა საფასურის დაუბრუნება, თუ დაინტერესებული პირი კანონმდებლობით დადგენილი 1 თვის გასვლის შემდეგ მოითხოვს გადახდილი საფასურის უკან დაბრუნებას?

პასუხი:

გადახდილი საფასურის უკან დაბრუნების მოთხოვნა დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილ უნდა იქნეს 1 თვის ვადაში. ამ ვადის გასვლის შემდეგ, გადახდილი საფასური დაბრუნებას არ ექვემდებარება და ამ ვადის გაგრძელება ან გაშვებული ვადის აღდგენა დაუშვებელია.

კითხვა №6

მოთხოვნიდან რა ვადაში უბრუნდება დაინტერესებულ პირს გადახდილი საფასური?

პასუხი:

საფასური დაინტერესებულ პირს უბრუნდება მოთხოვნიდან 10 სამუშაო დღის ვადაში.

კითხვა №7

რა შემთხვევაში არ უბრუნდება დაინტერესებულ პირს მის მიერ გადახდილი საფასური?

პასუხი:

დაინტერესებულ პირს გადახდილი საფასური არ უბრუნდება სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, სარეგისტრაციო წარმოებაზე და საჯარო რეესტრის ხელმისაწვდომობის შეწყვეტის ან შეწყვეტაზე უარის თქმის შემთხვევაში (გარდა იმ შემთხვევისა, როცა სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველს წარმოადგენს ნივთზე ან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე მოთხოვნის იდენტური რეგისტრირებული მონაცემის არსებობა).

კითხვა №8

როგორ წყდება საფასურთან დაკავშირებული დავა?
პასუხი:

საფასურთან დაკავშირებული დავა წყდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

დანართები

სამცხე-ჯავახეთის რეგისტრაციის
ტერიტორიული სამსახური



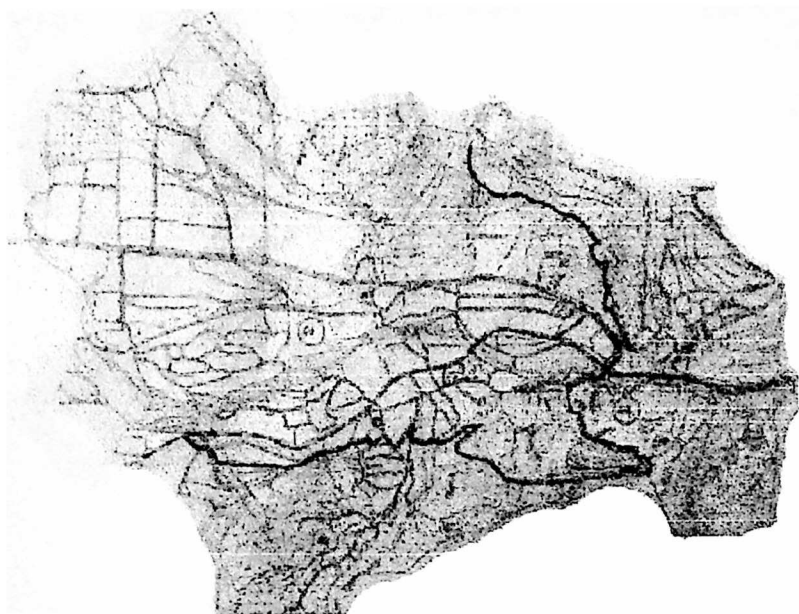
პირობითი ნიშანი

№62 — ზონის ნომერი

ახალციხის რაიონის
სარეგისტრაციო ზონა №62



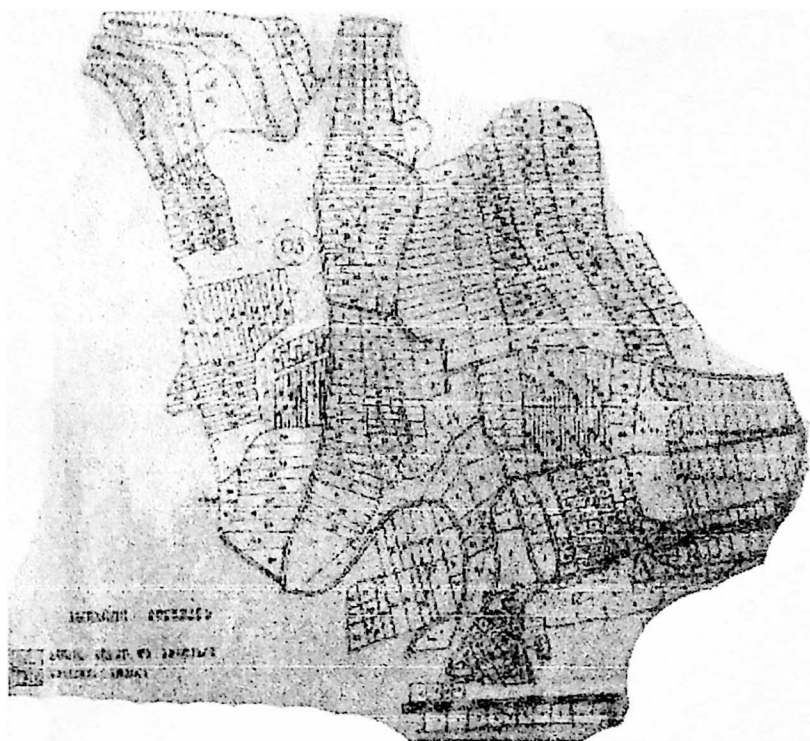
ახალციხის რაიონის სარეზისტრაციო
ზონის სექტორი №62.08

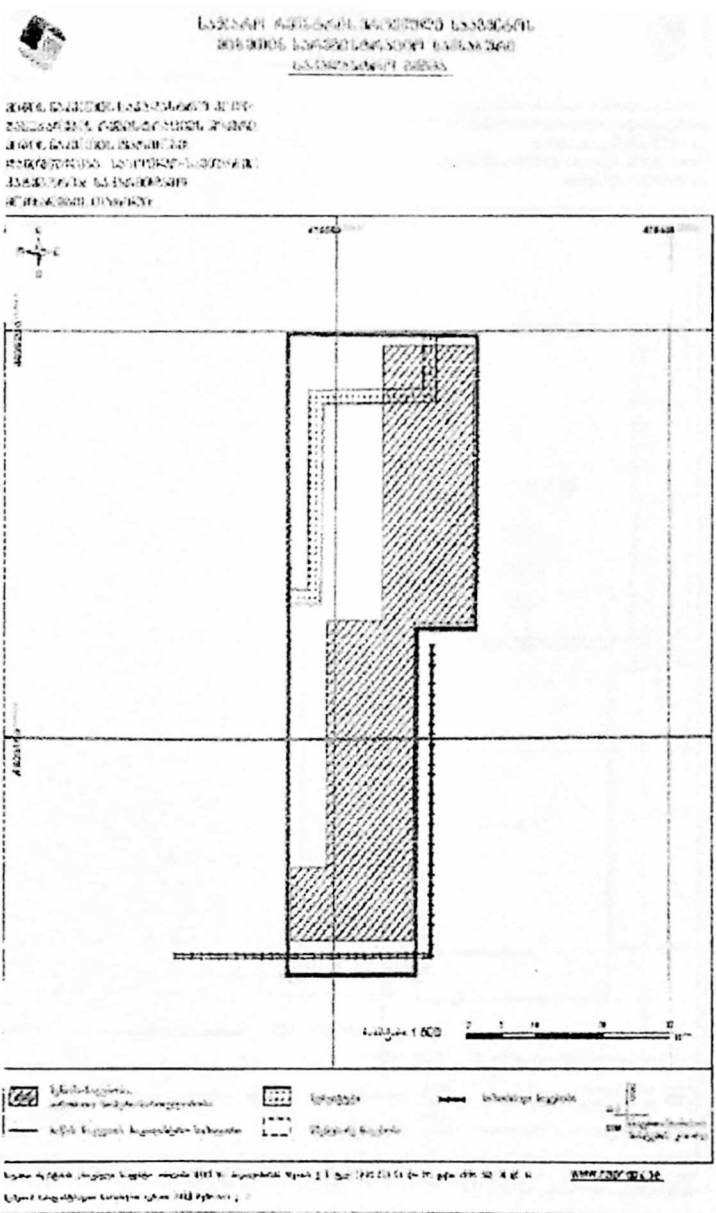


ახალციხის რაიონის სარეზისტრაციო
ზონის სექტორის კვარტალი №62.08.03



ახალციხის რაიონის სარეგისტრაციო
ზონის სექტორის კვარტალში
ნაკვეთის ნომერი №62.08.03.001





დანართი 3-ის გაგრძელება

კვლევი 2(12)

მწეს საყვავი ნივთიანი	აღმომი	მომხმევაი

მწეს- ნაქმრის მომხმევა მომხმევა	მომხმევა	მომხმევის მომხმევის მომხმევის	სამომხმევის	მომხმევის	მომხმევის მომხმევის
1					
2					
3					

მომხმევის მომხმევის მომხმევის მომხმევის	მომხმევის	სამომხმევის მომხმევის მომხმევის	მომხმევის
1			
2			
3			
4			

მომხმევის/მომხმევის	მომხმევის

სამომხმევის მომხმევის მომხმევის _____
 მომხმევის/მომხმევის მომხმევის _____

სამომხმევის მომხმევის _____

სამომხმევის მომხმევის _____

სამომხმევის

სამომხმევის

სამომხმევის მომხმევის _____



სამომხმევის მომხმევის _____

სამომხმევის

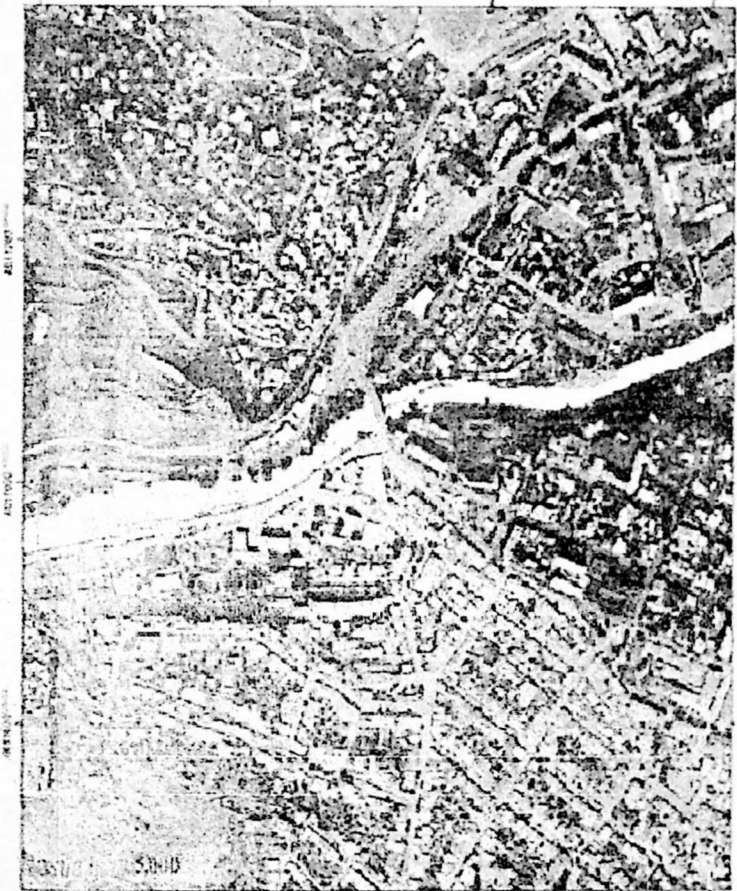
შენიშნული ნაკვეთის რეკონსტრუქცია

221000

1:1000

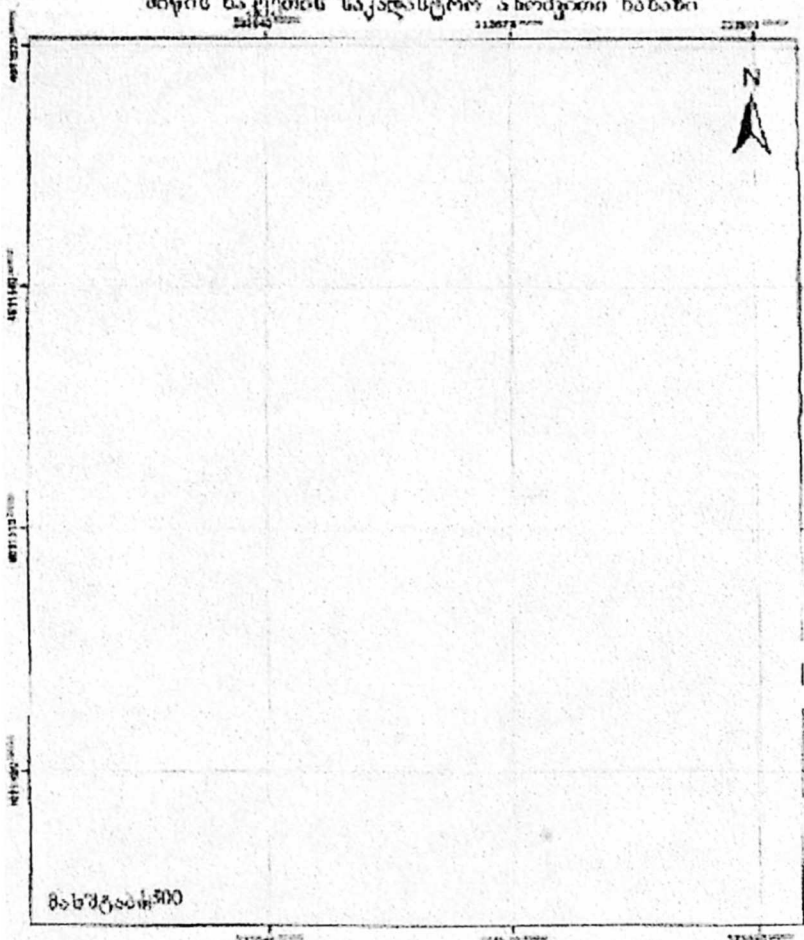
1:1000

221000



<p>კვანძის ნომერი: 121000</p> <p>კვანძის ნომერი: 121000</p> <p>კვანძის ნომერი: 121000</p> <p>კვანძის ნომერი: 121000</p>		<p>კვანძის ნომერი: 121000</p> <p>კვანძის ნომერი: 121000</p> <p>კვანძის ნომერი: 121000</p> <p>კვანძის ნომერი: 121000</p>	
<p>სახელმწიფო რეკონსტრუქციის სამსახური</p> <p>სახელმწიფო რეკონსტრუქციის სამსახური</p> <p>სახელმწიფო რეკონსტრუქციის სამსახური</p> <p>სახელმწიფო რეკონსტრუქციის სამსახური</p>		<p>სახელმწიფო რეკონსტრუქციის სამსახური</p> <p>სახელმწიფო რეკონსტრუქციის სამსახური</p> <p>სახელმწიფო რეკონსტრუქციის სამსახური</p> <p>სახელმწიფო რეკონსტრუქციის სამსახური</p>	

მიწის ნაკვეთის საკადასტრო ახმუჯითი ნახაზი



დაკავშირებული მფლობელი	ს. მელიქიძე	საგარეო	1000
დაკავშირებული მფლობელი	ს. მელიქიძე	საგარეო	1000
საგარეო მფლობელი	ს.ს.ს. "საგარეო"		
საგარეო მფლობელი	საგარეო მფლობელი N 347 & 348 10000		
საგარეო მფლობელი	ს. მელიქიძე		

ფურცელი 2(2)

ბუნებრივი წარმოშობის მკვლევარი	ფართობი	დამამუშავებელი
კატეგორია	მ ²	ინსტრუმენტი

მკვლევარის რაოდენობა	დამამუშავებელი	მკვლევარის ინტენსივობა (მ ² /წელი)	საბუნებისმეტყველო	ფართობი	განმარტების ფართობი
0				კმ ²	კმ ²
01				კმ ²	კმ ²
02				კმ ²	კმ ²
03				კმ ²	კმ ²
04				კმ ²	კმ ²

ბუნებრივი წარმოშობის მკვლევარის რაოდენობის მატარებელი მკვლევარები	კატეგორია
1	
2	
3	
4	

საბუნებისმეტყველო ინტენსივობის მატარებელი	საბუნებისმეტყველო
1	
2	
3	
4	

ბუნებრივი წარმოშობის მკვლევარი	საბუნებისმეტყველო
--------------------------------	-------------------

საბუნებისმეტყველო ინტენსივობის მატარებელი მკვლევარი
 მისამართი: თბილისი, ვ. ბრძოლის ქ. 109/71 ტელ: (877) 24-82-02

საბუნებისმეტყველო ინტენსივობის მატარებელი 01.01.2019

საბუნებისმეტყველო ინტენსივობის მატარებელი

(სტამბა)

ს. ა.

საბუნებისმეტყველო მკვლევარი

(სტამბა)



საქართველოს რეესტრის კოდი N 01.10.08.006.013.01.044

სსი-საქქრა ხაზარო რეესტრალიან

განკუთვნილი რეესტრალიან
N 842809378236 • 04/12/09 15:31:15

მომხდელის თარიღი
08.12.2004 13:33:41

საკუთრების განყოფილება

მინი სექციაში ვარგულ საკუთარი კოდი სსი-საქქრის საკუთრების კოდი მოხსენიებულია
თაღის საბრუნავი საკუთრების უსაქმობის მოხსენიებული საბრუნავი
01 10 08 006/013 01/044 დანუსტებული ფართობი 6206 04 კვ.მ.
მინი-საქქრის ქვესექციის თაღისა და დანუსტებული საკუთრების კოდი: 6:
მინი-საქქრის III . კოდი: 21 მინი-საქქრის: N1-დან N25-მდე მინი-საქქრის

მესაკუთრეები

განკუთვნილი რეესტრალიან: (ნომერი 012084031055 , თარიღი 31.08.2004

უფლების დაბრუნებულ დოკუმენტები

* საკუთრების სსი-საქქრის განკუთვნილი 1999 წლის 3 თებერვალს ამოწმებული ნომერული 9 მინი-საქქრის III . კოდი: 21-5)

მესაკუთრეები:
სანა მინი-საქქრის (კოდი: N5.1905), ხაზარო რეესტრალიან 0109480312

სესაკუთრე:	საკუთრების კოდი:	საკუთრების:	ფართობი	წილი
სანა მინი-საქქრის	საკუთრების	ფართობი	სანა N44,	55.02/1200.00

იპოთეკა

იპოთეკის დაბრუნებული ნომერული და თარიღი დოკუმენტები

ცვლილებები

იპოთეკის დაბრუნებული ნომერული

"სსი-საქქრა სსი-საქქრის III კოდი: 21-5" საკუთრების განკუთვნილი საკუთრების კოდი: 01.10.08.006.013.01.044
სსი-საქქრის III კოდი: 21-5 საკუთრების განკუთვნილი საკუთრების კოდი: 01.10.08.006.013.01.044
სსი-საქქრის III კოდი: 21-5 საკუთრების განკუთვნილი საკუთრების კოდი: 01.10.08.006.013.01.044
სსი-საქქრის III კოდი: 21-5 საკუთრების განკუთვნილი საკუთრების კოდი: 01.10.08.006.013.01.044

სსი-საქქრის III კოდი: 21-5 საკუთრების განკუთვნილი საკუთრების კოდი: 01.10.08.006.013.01.044
სსი-საქქრის III კოდი: 21-5 საკუთრების განკუთვნილი საკუთრების კოდი: 01.10.08.006.013.01.044
სსი-საქქრის III კოდი: 21-5 საკუთრების განკუთვნილი საკუთრების კოდი: 01.10.08.006.013.01.044

სსი-საქქრის III კოდი: 21-5 საკუთრების განკუთვნილი საკუთრების კოდი: 01.10.08.006.013.01.044
სსი-საქქრის III კოდი: 21-5 საკუთრების განკუთვნილი საკუთრების კოდი: 01.10.08.006.013.01.044
სსი-საქქრის III კოდი: 21-5 საკუთრების განკუთვნილი საკუთრების კოდი: 01.10.08.006.013.01.044



საქართველოს საგარეო ურთიერთობების სამსახური N 01.10.08.006.013.01.044

ამონაწერის საბაზრი: რეკლამების

განხილვის/რეგისტრაციის
N 842009399271 - 04/12/2009 15:58:42

შეიქმნა/გადაიღო
16/12/2009 17:45:50

საკუთრების განცხადება

ზღვივების უფლებების განცხადება
 მფლობელი: **01 10 08 006/013 01/044**
 სახელი: **საქართველოს საგარეო ურთიერთობების სამსახური**
 მისამართი: **თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 111, კორპუსი 21**
 საკუთრების განცხადება: **საგარეო ურთიერთობების სამსახურის საგარეო ურთიერთობების განყოფილება**
 საკუთრების განცხადების თარიღი: **04.12.2009**
 საკუთრების განცხადების თარიღი: **16.12.2009**

შესაკუთრება

განხილვის/რეგისტრაციის: ნომერი **842009399271**, თარიღი **04/12/2009 15:58:42**
 უფლების რეგისტრაცია: თარიღი **10/12/2009**

უფლების დამატებითი დოკუმენტები:

- უფლების განცხადების საბაზრი: რეკლამების სამსახური: თარიღი 04.12.2009, საქართველოს საგარეო ურთიერთობების სამსახურის საგარეო ურთიერთობების განყოფილება: თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 111, კორპუსი 21

შესაკუთრების
თამარი რეგისტრაცია: **საგარეო ურთიერთობების სამსახური**

შესაკუთრების თამარი რეგისტრაცია	საკუთრების ფაილი	საკუთრების ფართობი	ფართობი	ფასი
	საგარეო ურთიერთობების სამსახური	ფართობი	საგარეო ურთიერთობების სამსახური	15,000,000.00

იპოსტეტი

საგარეო ურთიერთობების სამსახური: თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 111, კორპუსი 21

ვალდებულებები

საგარეო ურთიერთობების სამსახური

საგარეო ურთიერთობების სამსახურის საგარეო ურთიერთობების განყოფილება
 თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 111, კორპუსი 21
 საგარეო ურთიერთობების სამსახურის საგარეო ურთიერთობების განყოფილება
 თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 111, კორპუსი 21

საგარეო ურთიერთობების სამსახურის საგარეო ურთიერთობების განყოფილება
 თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 111, კორპუსი 21
 საგარეო ურთიერთობების სამსახურის საგარეო ურთიერთობების განყოფილება
 თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 111, კორპუსი 21

შეიქმნა/გადაიღო: თბილისი, ვაჟა-ფშაველას გამზ. 111, კორპუსი 21
 თარიღი: 16.12.2009

გვერდი 1(2)

ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობა _____ - ერების

ხელმოწერა

ოქმი №

ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალურ საკუთრებაში
არსებულად უძრავი ნაგებობის ფართობის დადასტურების შესახებ

ქ. თბილისი

_____ 2020 წ.

თბილისი

ამხანაგობა _____ „შინაპართი“ _____

ამხანაგობის სეკრეტარია

ბ.ს.პ.თა.

ერეკას ესწრება ამხანაგობის წევრთა _____

წილობრივ: ხელმოწერა

ერეკას თავისუფალია _____

სახელი გვარი, პირადი №

დღის წესრიგი:

ამხანაგობის წევრის _____ ინდივიდუალური

სახელი გვარი, პირადი №

საკუთრებაში არსებული _____ მდებარე

სახლის/ბინის დასაცვლად/სივრცის

_____ დახუცებულად ფართობის დადასტურება

შედეგად/მოწერა

ამხანაგობა აცხადებს, რომ ამხანაგობის წევრის _____

სახელი გვარი, პირადი №

ბინათმესაკუთრეთა

ამხანაგობა _____ კრების

სახელია:

თქმა №

სამეურნეო სათაგნის ამხანაგობის წევრის

ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურების შესახებ

ქ თბილისი

_____ 2010 წ.

თბილისი

ამხანაგობის _____ "სახელია" _____

ამხანაგობის სახელია

სახელია

კრების უსწრებო ამხანაგობის წევრთა _____

რეზოლუცია №

კრების თავმჯდომარეობა _____

სახელია, პირადი №

გვლის წესრიგად

_____ ეს უკრების მდებარე _____

სამეურნეო სათაგნის სახელია

დადასტურება

ამხანაგობის წევრის _____

სახელია, პირადი №

სამეურნეო სათაგნის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებობის ფაქტის დადასტურება

ამხანაგობა აცხადებს, რომ ამხანაგობის წევრის _____

სახელია, პირადი №

ინთიმსაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ საქართველოს კანონის ამოქმედების
პროცესის ფალოდია წარმოდგენილ აზომესთ ნახახე

_____ ისახელ _____ კემ ფართის სათავის
აზომესთ ნახახე რედაქტორი

დღისშენილი სათავის წარმოდგენს მის ინსტიტუციონალურ საკუთრებას აღნიშნულ სათავის
მის ნახელსე ხეჯრო რეესტრში სხე პირის უყლებ რეინტეგრირებელი არ არის და
ამხანაგობის სხეა წყურებს ამ ხათავისზე რაიმე პრეტენზია არ გააჩნათ

ამხანაგობა თახახა, რაი _____ ხეშთაღნიშნულ უბრავ სიყისი
სახელ გარი, პირად N

დაირეკიტეტიროის საკუთრების უყლება თანდარსეული აზომესთი ნახახის შესახამისად.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის შესახებ ამხანაგობის კრების მიერ გადაწყვეტილება
მიღებულ იქნა ამხანაგობის წევრების ხმათა 2/3-ით

_____ -ს კეტვილერაში მონაწილეობა არ მიყლია.
სახელ გარი, პირად N

ოქმის თან კრების _____ -ს მიერ შდღეცნული აზომესთი
აზომესთ პირის რედაქტორი

ნახახი, რომელიც წარმოდგენს ამ ოქმის დანართს და განეყოყნად ნიჭილს

დანართი — ფურცელი

კრების თავდომარე / _____ /
სახელ გარი

ბინამიქსაკუარტია

ამხანაგობა „ _____ “ კრების
სახელწოდება

თქმის №

ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში
არსებული უძრავი ნივთის/ფართის გასხვისების შესახებ

ქ. თბილისი

_____ 20__ წ.
თარიღი

ამხანაგობა „ _____ “, მისამართი _____
ამხანაგობის სახელწოდება მისამართი

კრების ესწრება ამხანაგობის ყველა წევრი.

კრებამ: თ. ივანიშვილი, მ. ჩხეიძე
საჩუქრელი გ. ბერი, კ. ბერი №

დღის წესრიგა:

_____ კვამ ფართის ხათაგისს ხელებზე. _____
საჩუქრელი გ. ბერი / სახელწოდება კ. ბერი : ხათაგისს ხათაგისს

_____ -სათვის ინფორმაციული საკუთრებაში
სახელი გარი / სახელწოდება, კ. ბერი : ხათაგისს ხათაგისს №
გულადების შესახებ

დანართი 9-3-ის გაგრძელება

ამხანაგობამ განიხილა საკითხი _____ -სათვის

სახელი, გვარი / სახელწოდება, პარაფი / სარეგისტრაციო №

ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულად,

უფრო ნათესაობის ძისათვის, სტუდენტობა, მისი სტუდენტობის დამადასტურებელი წილი

თბილისში საკუთრებაში გადაცემის შესახებ,

ამხანაგობის კრებამ დაადგინა, რომ _____ ასახეული

ასახეული სახლის მფლობელია

_____ ამ ფართობის სათავეს უზღოვრებდა _____ გადაუცემს

სა-ქვეყნო სასამართლოს გადაწყვეტის

_____ -ს ინდივიდუალურ საკუთრებაში და მას

სახელი, გვარი / სახელწოდება, პარაფი / სარეგისტრაციო №

დაარსებისგან საკუთრებას უფლება თანდართული ახსნითი სახატის შესაბამისად.

უწყებამ 'საქართველოს შინაგარე საქმეთა მინისტრის' სახელით, ამხანაგობის კრების მიერ გადაწყვეტილება შედეგად
იქნა ამხანაგობის წევრების მიერ ერთხმად.

ოქმსთან ერთად _____ -ს მკერდზე მდებარე ახსნითი

ახსნითი მისი რეგისტრაცია

სახლი, რომელიც წარმოადგენს ამ ოქმის დანართს და განუყოფელ ნაწილს.

დახარჯი — ფურცელი.

კრების თავმჯდომარე:

/ _____ /

სურსათი

უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 2010 წელი

წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეებს:

..... (პირადი № მცხ.:
 სახელად სახელი და გვარი

ამ კრები იქნება წარმომადგენლის რეალური ხელშეკრულების საფუძველზე

წარმომადგენლის (პირადი №
 სახელად სახელი და გვარი

მცხ.: სუბიექტით.

მოქმედი
 მდებარეობს ქ. თბილისში, (პირადი №),
 სახელად სახელი და გვარი

როსკლავი ამ ხელშეკრულებაში შემდეგში მოხსენიებულია, როგორც
 „საყიდველი“ იყავდა და (პირადი №),
 სახელად სახელი და გვარი

მცხ.:
 სახელად სახელი და გვარი

ამ კრები იქნება წარმომადგენლის რეალური ხელშეკრულების საფუძველზე

წარმომადგენლის (პირადი №
 სახელად სახელი და გვარი

მცხ.: მშენებელი,

მოქმედი
 მდებარეობს ქ. თბილისში, (პირადი №),
 სახელად სახელი და გვარი

როსკლავი ამ ხელშეკრულებაში შემდეგში მოხსენიებულია, როგორც
 „საყიდველი“ იყავდა სახელად სახელი და გვარი

უძრავი ნივთის მონაცემები: მისამართი, ფართობი (ფუძეფართობი და სიღრმე), დანიშნულება, სუბიექტი

ნასყიდობის საგანზე გამყოფველს ხელმოწერის
გამყოფელის სახელი და გვარი

უფლება დასტურდება ამონაწერით საუარო რეესტრიდან

№ მონაბედების თარიღი წელი
განცხადების რეესტრის სომხური ნაწილი
ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა

(ნასყიდობის საგნის სახელი (ფიზიკით და სიტყვით))

რომელიც მყიდველის მიერ სრულიად არის გადახდილი.

ნასყიდობის საგნის ხარისხი შეთანხმებულია მხარეთა შორის, იგი ნეთაობრივად უნაკლოა და მყიდველმა მოიწონა მისი მდგომარეობა და ხარისხი. იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანი აღმოჩნდება უფლებრივად ან ნეთაობრივად სხვა ნაკლის მქონე, გამყოფველს ვალდებულია თავისი ხარჯით გამოასწოროს ეს ნაკლი. მყიდველს არ წარმოეშება უფლებები ამ ნაკლის გამო, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტში მან იცოდა ამ ნაკლის შესახებ.

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა პირობების ჩიზარო მოქმედების საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმები, ხოლო მხარეთა შორის დადის წარმოშობის შეზღუდვები დაეას განიხილავს სასამართლო.

წინამდებარე ხელშეკრულების ტექსტი სრულიად შეესაბამება და გამოხატავს მხარეთა ნებას, რასაც ვადასტურებთ მხარეთა ხელმოწერით:

გამყიდველი
გამყოფელის სახელი და გვარი ხელმოწერა

ეს გვინდა იტყვას წარმომადგენლის მხრიდან ხელშეკრულების დადების შესახებ
გამყიდველის წარმომადგენელი
წინამდებარე სახელი და გვარი ხელმოწერა

მყიდველი
გამყოფელის სახელი და გვარი ხელმოწერა

ეს გვინდა იტყვას წარმომადგენლის მხრიდან ხელშეკრულების დადების შესახებ
მყიდველის წარმომადგენელი
წინამდებარე სახელი და გვარი ხელმოწერა

უძრავი ნივთის ნასყიდობის ხელშეკრულება
გადახდის განკადებით

ქ. თბილისი 2010 წელი

წინასწებარე ხელშეკრულების მხარეებმა:

..... (პირადი № მცხატობილსა),
გასოფელის სახელი და გვარი

ქ. თბილისი, წინასწებარე ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში

წარმომადგენლის (პირადი №
წინასწებარე სახელი და გვარი

მცხ.: მუშევრებით,

მოქმედები:
მომდებლობის გადგენის თარიღი, დამწებელი, მატარებლის სახელი და გვარი, ხანგრძლივობა №

როგორც ამ ხელშეკრულებაში შემდგომში მოხსენიებულია, როგორც
„გამყიდველი“ გაყიდა და (პირადი №),
გაყიდვის სახელი და გვარი

მცხ.: ქალაქ თბილისში,
საფორმული სფეროს მისაძიება

ქ. თბილისი, წინასწებარე ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში

წარმომადგენლის (პირადი №
წინასწებარე სახელი და გვარი

მცხ.: მუშევრებით,

მოქმედები:
მომდებლობის გადგენის თარიღი, დამწებელი, მატარებლის სახელი და გვარი, ხანგრძლივობა №

როგორც ამ ხელშეკრულებაში შემდგომში მოხსენიებულია, როგორც
„მყიდველი“ იყიდა საკუთარებაში არსებული, ქალაქ
გაყიდვის სახელი და გვარი

უძრავი ნივთის მონეტების მისაძიება, გათვლით (თორცნაირი და სხვაგვარი) განმარტება, საკანონო კოდე

ნასყიდობის საგანზე გამყიდველის - _____ საკუთარების
გამყიდველის სახელი და გვარი

უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან

№ _____ მომზადების თარიღი/...../..... წელი
განმარტების რეესტრის თარიღი/...../..... წელი

ნასყიდობის საგნის ღირებულება განისაზღვრა

ნასყიდობის საგნის საფასური (გაფრუბო და სტეფრუბი)
მხარეები თანხმდებიან, რომ აღნიშნული ნასყიდობის საგნის ღირებულებიდან
ლარიდან _____
თანამცირებით და სტეფრუბი) თანამცირებით და სტეფრუბი)
ლარის გადაცემა-გადახდა მყიდველის მიერ გამყიდველისადმი მოხდა წინანდებარე
ხელშეკრულებაზე ხელმოწერაქდე
მხარეთა შეთანხმებით ნასყიდობის თანხის დარჩენილი ნაწილის
ლარის გადახდა მოხდება/...../..... წელს
თანამცირებით და სტეფრუბი)

ნასყიდობის საგნის ხარისხი შეთანხმებულია მხარეთა შორის, იგი
ნოეთობრივად უნაკლია და მყიდველმა მოიწონა მისი მდგომარეობა და ხარისხი.
იმ შემთხვევაში, თუ წინამდებარე ნასყიდობის ხელშეკრულების საგანი
აღმოჩნდება უფლებრივად ან ნოეთობრივად სხვა ნაკლის მქონე გამყიდველი
ვალდებულია თავისი ხარჯით გამოასწოროს ეს ნაკლი. მყიდველს არ წარმოეგება
უფლებები ამ ნაკლის გამო, თუ ხელშეკრულების დადების მომენტში მან იცოდა
ამ ნაკლის შესახებ.

ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი სხვა პირობების მიმართ მოქმედებს
საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმები, ბოლო მხარეთა შორის დავის
წარმოშობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო.

წინამდებარე ხელშეკრულების ტექსტი სრულიად შეესაბამება და გამოხატავს
მხარეთა ნებას, რასაც ვადასტურებთ მხარეთა ხელმოწერით

გამყიდველი _____
გამყიდველის სახელი და გვარი გარკვევით ხელმოწერა

ეს დოკუმენტი წარმოადგენს მხარეთა ხელშეკრულების დადების შესახებ
გამყიდველის წარმომადგენელი _____
წარმომადგენლის სახელი და გვარი გარკვევით ხელმოწერა

მყიდველი _____
გამყიდველის სახელი და გვარი გარკვევით ხელმოწერა

ეს დოკუმენტი წარმოადგენს მხარეთა ხელშეკრულების დადების შესახებ
მყიდველის წარმომადგენელი _____
წარმომადგენლის სახელი და გვარი გარკვევით ხელმოწერა

უძრავი ნივთის ჩუქების ხელშეკრულება

ქ. თბილისი

2010 წელი

წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეებს:

..... (პირადი) № ჩუბა
მომხმარებლის სახელი და გარი

ქ. თბილისი, წარმომადგენლის მისამართი ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში

წარმომადგენლის (პირადი) №
წარმომადგენლის სახელი და გარი

მცხ: მისამართი, |

ჩუქების:
მომხმარებლის გუგუნი მართავს დამამხმარებელი მომსახურების სახელი და გარი, საბინაო რეკონსტრუქციის №

რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შესყდომში მოხსენიებულია, როგორც
„მომხმარებელი“ არის და (პირადი) №,
დამამხმარებლის სახელი და გარი

მცხ:
საბინაო რეკონსტრუქციის სახელი და გარი

ქ. თბილისი, წარმომადგენლის მისამართი ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში

წარმომადგენლის (პირადი) №
წარმომადგენლის სახელი და გარი

მცხ: მისამართი, |

მომხმარებელი:
მომხმარებლის გუგუნი მართავს დამამხმარებელი მომსახურების სახელი და გარი, საბინაო რეკონსტრუქციის №

რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შესყდომში მოხსენიებულია, როგორც
„დამამხმარებელი“ მოიღო საკუთარ სახელი და გარის სახელი და გარი,
უძრავი ნივთი

.....
.....
.....

აღნიშნული უძრავ ნივთზე ჩსუქების - _____
 მუხებლის სახელი და გვარი

საკუთრების უფლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან

№ _____ მომზადების თარიღი _____ წელი
 ადგილობრივი ადმინისტრაციის თანხმობის შემთხვევაში
 ადგილობრივი საგნის (სამაგისტროს) დირექტორება:

სახელის დირექტორი (თვითნებური და სხვაგვარი)

მხარეები ადასტურებენ, რომ საგანი უფლებრივად უნაკლოა, საგადსახადო გარანტიონი/იზონი და დაყვანილი საჯარო რეესტრში არ არის რეგისტრირებული.

თუ მხრეებელი მხარეები განზრახვით დამალავს გარეუბნული ქონების საკლას, იგი ვალდებულია დასაბუთებულს აუნაზღაუროს ამით მოყვნიებული ზიანი.

რეესტრის შეიძლება გაუქმდეს თუ დასაბუთებული მძიმე მუდარებები მოაქვნიებს ან დიდ უზადურობას გამოიჩენს განუქმებლის ან მისი ახლო ნათესავის მიმართ.

რეესტრის შეიძლება გაუქმდეს ერთი წლის განმავლობაში მას შემდეგ, რაც მხრეებელი შეიტყობს იმ გარემოებების შესახებ, რომელიც მას რეესტრის გაუქმების უფლებას აძლევს.

ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი სხვა პირობების მიმართ მოქმედებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მუხები, ხოლო მხარეთა შორის დაცვის წარმოშობის შემთხვევაში დავას განიხილავს ხასმართლო.

წინამდებარე ხელშეკრულების ტექსტი სრულიად შეესაბამება და გამოხატავს მხარეთა ნებას, რასაც ვადასტურებთ მხარეთა ხელმოწერით:

მხრეებელი _____
 მუხებლის სახელი და გვარი გარკვეული _____
 ხელმოწერა

ეს არის იმის წარმომადგენელი იმდენად ხელშეკრულების დაცვის შემთხვევაში
 მუხებლის წარმომადგენელი _____
 წარმომადგენლის სახელი და გვარი გარკვეული ხელმოწერა

დასაბუთებელი _____
 დასაბუთებლის სახელი და გვარი გარკვეული _____
 ხელმოწერა

ეს არის იმის წარმომადგენელი იმდენად ხელშეკრულების დაცვის შემთხვევაში
 დასაბუთებლის წარმომადგენელი _____
 წარმომადგენლის სახელი და გვარი _____ ხელმოწერა

სესიისა და იპოთეკის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 2010 წელი

წინამდებარე ხელშეკრულების მხარეებია:

..... (პირადი № მკ.ბ.თბილისი.
ამბოძებულ სახლი და ევრი

ქ. თბილისი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში

წარმომადგენლის (პირადი №
წინამდებარე სახლი და ევრი

მკ.ბ. მკ.ბ.ჯგონით,
მოქმედი
საქართველოს ბანკის ბარაქა, დამაგრებული მოტარების სახლი და ევრი, საბურთალოს რაიონის №

რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შეზღვევაში მოხსენიებულია, როგორც „გაბსტრუქციული“ ხელშის სახით ვასცა და (პირადი
მკ.ბ.ჯგონით, სახლი და ევრი

№

მკ.ბ.: ქალაქ
საქართველო, თბილისი, მთაწმინდა

ქ. თბილისი წინამდებარე ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში

წარმომადგენლის (პირადი №
წინამდებარე სახლი და ევრი

მკ.ბ.: მკ.ბ.ჯგონით,
მოქმედი
საქართველოს ბანკის ბარაქა, დამაგრებული მოტარების სახლი და ევრი, საბურთალოს რაიონის №

რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შეზღვევაში მოხსენიებულია, როგორც „მსესტრუქციული“ მთილი ანუ დოლარი
თანა (ერთობით და სოციალურად)

ვადავით

გამსესხებლის მიერ გასესხებული თანხის მოთხოვნის უზრუნველყოფის მიზნით მსესხებელი იპოთეკით ტვირთავს მის საკუთარებასი არსებულ უძრავ ნივთს მდებარე

უძრავ სივრცეში მონაცემთა ბაზაში რეგისტრირებული (ინფორმაცია და სტატუსი), დანიშნულება, საკაპიტალი კოდი

იპოთეკის საგანზე გამსესხებლის - საკუთარების
გამსესხებლის სახელი და გვარი

უფლები დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან

№ მომზადების თარიღი/...../..... წელი
გამსესხებლის რეგისტრაციის თარიღი/...../..... წელი

ხელშეკრულებით გათვალისწინებული სხვა პირობების მიხარო მონაცემებს საჯარო რეესტრის საბუღალტრო კოდექსის ნორმები, ხოლო მხარეთა შორის დავის წარმოშობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო.

წინამდებარე ხელშეკრულების ტექსტი ხრულიად შეესაბამება და გამოხატავს მხარეთა ნებას, რასაც ვადასტურებთ მხარეთა ხელმოწერით:

გამსესხებელი /
გამსესხებლის სახელი და გვარი ხელმოწერა

ეს გრძელ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების დანართის შემადგენელი
გამსესხებლის წარმომადგენელი /
წინამდებარე ხელშეკრულების სახელი და გვარი ხელმოწერა

მსესხებელი /
მსესხებლის სახელი და გვარი ხელმოწერა

ეს გრძელ იქნება წინამდებარე ხელშეკრულების დანართის შემადგენელი
მსესხებლის წარმომადგენელი /
წინამდებარე ხელშეკრულების სახელი და გვარი ხელმოწერა

უსასყიდლო უზუფრუქტის ხელშეკრულება

ქ. თბილისი 2010 წელი

წინასწარბრუნებელი ხელშეკრულების მხარეებია:

..... (პირადი № მკბ-თბილისი
მესაქონლის სახელი და გვარი

ეს გზავს იქნება წარმომადგენლის მფლობელის ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში

წარმომადგენლობის (პირადი №
წარმომადგენლის სახელი და გვარი

მცხ.: მუშევრობით,

მოქმედი
მფლობელობის გაცემის თარიღი, დამწებელი სტრუქტურის სახელი და გვარი, სასაქონლო რეგისტრის №

რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შესყიდვით მოხსენიებულია, როგორც
„მესაქონელი“ გადასცემს (პირადი №),
მესაქონლის სახელი და გვარი

მცხ.: ქალაქ თბილისში,
სახორციელო ადგილის მფლობელი

ეს გზავს იქნება წარმომადგენლის მფლობელის ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში

წარმომადგენლობის (პირადი №
წარმომადგენლის სახელი და გვარი

მცხ.: მუშევრობით,

მოქმედი
მფლობელობის გაცემის თარიღი, დამწებელი სტრუქტურის სახელი და გვარი, სასაქონლო რეგისტრის №

რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შედგენით მოხსენიებულია, როგორც
„უზუფრუქტუარი“ უსასყიდლო უზუფრუქტის ფართობით იღებს
საკუთრებაში არსებული, ქალაქი
მესაქონლის სახელი და გვარი

უზუფრუქტის მფლობელის მფლობელი, ფართობი (ცოფრებით და სიბრტყელი), დამწებელი, სასაქონლო რეგისტრის №

ნახილობის საგანზე გამზიდვლის - საკუთრების
გამყიდველს სახელი და გვარი

უყვლება დასტურდება ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან

№ მიზნადების თარიღი წელი
განმარტვის რეესტრის თარიღი წელი

უზუფრუქტის უფლებით სარგებლობაში გადაიყვლი ქონების ფართი შკადგენს
..... (დანართი №) აღნიშნული წითელი ფერით
ფართი კვ.მ

უსასყიდლო უზუფრუქტის საგნის ხარისში შეთანხმებულია მხარეთა შორის, იგი ნივთობრივად უნაკლოა და უზუფრუქტუარმა მოიწონა მისი მდგომარეობა და ხარისხი.

ხელშეკრულებით გაუთვალისწინებელი სხვა პირობების მიმართ მოქმედებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმები, ხოლო მხარეთა შორის დავის წარმოშობის შემთხვევაში დავას განიხილავს სასამართლო.

წინამდებარე ხელშეკრულების ტექსტი ხრულიად შეესაბამება და გამოხატავს მხარეთა ნებას, რასაც ვადასტურებთ მხარეთა ხელმოწერით:

შესაკუთრე
შესაკუთრის სახელი და გვარი გარკვეული ხელმოწერა

ეს გრაფი იტყვას წარმომადგენლის მფლობელთა ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში
შესაკუთრის წარმომადგენელი
წარმომადგენლის სახელი და გვარი გარკვეული ხელმოწერა

უზუფრუქტუარი
უზუფრუქტუარის სახელი და გვარი გარკვეული ხელმოწერა

ეს გრაფი იტყვას წარმომადგენლის მფლობელთა ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში
უზუფრუქტუარის წარმომადგენლის
.....
წარმომადგენლის სახელი და გვარი გარკვეული ხელმოწერა

უძრავი ნივთის თხოვების ხელშეკრულება

ქ. თბილისი _____ 2018 წელი

წინამდებარე ხელშეკრულების ძაბრებმა:

..... (პირადი № მცხ.თბილისი
მკანთბრევის ხელს და ვერა

ეს არის იქნა წარმომადგენლის მშენიანი ხელშეკრულების იდენტის მშენიანი

წარმომადგენლის (პირადი №
წარმომადგენლის ხელს და ვერა

მცხ.: მუქეობით,
მოქმედი
მწიფობის გუნდის მართვით, დამწმენდი მოკარგის ხელს და ვერა, სპორტო რეკრის №

რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შედგომში მოხსენიებულია, როგორც
„განმათხოვებელი“ გადამცემს ხოლო (პირადი
№

მცხ.: ქალაქ თბილისში,
საქონლად აღიარის მსამართ

ეს არის იქნა წარმომადგენლის მშენიანი ხელშეკრულების იდენტის მშენიანი

წარმომადგენლის (პირადი №
წარმომადგენლის ხელს და ვერა

მცხ.: მუქეობით,
მოქმედი
მწიფობის გუნდის მართვით, დამწმენდი მოკარგის ხელს და ვერა, სპორტო რეკრის №

რომელიც ამ ხელშეკრულებაში შედგომში მოხსენიებულია, როგორც
„მონათხოვრე“ თხოვების ფორმით უსახიდლოდ იღებს
განმომადგენლის ხელს და ვერა საკუთრებაში არსებულ უძრავ ნივთს მდებარე

უძრავ ნივთის მონატხოვრე მსამართ, ფართობი (დგომით და სტრუქტურა), დამწმენდი, საკუთრება

.....
.....

წინამდებარე ხელშეკრულების საგანზე გამწაბიერებლის.....
..... გამწაბიერებლის სახელი და გვარი
საკუთრების უფლება დასტურდება
ამონაწერით სავაჭრო რეესტრიდან

№..... მომზადების თარიღი წელი
გამწაბიერების რეესტრის თარიღი წელი

„გამწაბიერებელი“ ვალდებულია „მონათორვის“ თხოვნის ფორმით უსასყიდლო სარგებლობის უფლებით გადასცეს უძრავი ქონება „მონათორვი“ ვალდებულია აღებული ქონება გამოიყენოს პირდაპირი დანიშნულებით. თხოვნის საგნის ბარისში შეთანხმებულია მხარეთა შორის, თუ ხელთახლოვად უნაკლოა და მყიდველმა მოიწონა მისი მდგომარეობა და ბარისში.

ხელშეკრულებათ გაუთვალისწინებელი სხვა პირობების მიმართ მოქმედებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ნორმები, ხოლო მხარეთა შორის დაცის წარბაზობის შემთხვევაში დაეას განიხილავს სასამართლო.

წინამდებარე ხელშეკრულების ტექსტი სრულიად ძველია და გამოხატავს მხარეთა ნებას, რასაც ვადასტურებთ, მხარეთა ხელმოწერით:

გამწაბიერებელი.....
..... გამწაბიერების სახელი და გვარი გარკვევით ხელმოწერა

ეს არის იქნება წარმომადგენლის ჩუქვებით ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში
გამწაბიერებელის წარმომადგენელი
..... წარმომადგენლის სახელი და გვარი გარკვევით ხელმოწერა

მთხოველელი.....
..... გამწაბიერების სახელი და გვარი გარკვევით ხელმოწერა

ეს არის იქნება წარმომადგენლის ჩუქვებით ხელშეკრულების დადების შემთხვევაში
მთხოველელის
..... წარმომადგენლის სახელი და გვარი ხელმოწერა

საქართველოს კანონი
საჯარო რეესტრის შესახებ
თავი I. ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. კანონის რეგულირების სფერო

1. ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს, მის მიერ გაწეული მომსახურების ვადებს, საფასურის განაკვეთებს, ასევე საფასურის გადახდის, გადახდისაგან გათავისუფლების და გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესსა და პირობებს.

2. ეს კანონი არ ვრცელდება მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებებზე უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებზე.

მუხლი 2. კანონში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება

ამ კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) უძრავი ნივთი – მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (შშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (შშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა;

ბ) მოძრავი ნივთი – ნებისმიერი ნივთი, რომელიც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მიხედვით არ არის უძრავი, გარდა მექანიკური სატრანსპორტო, საფრენი და მცურავი საშუალებებისა;

გ) სარეგისტრაციო ობიექტი – უძრავი ან მოძრავი ნივთი, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე;

დ) ხაზობრივი ნაგებობა – საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნქციონირი, დამბა, არხი;

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

ვ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლა – სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის, ამ მუხლის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული თანმიმდევრობით, დაბალი ინტენსივობის საეარგულის კატეგორიიდან მაღალი ინტენსივობის საეარგულის კატეგორიაში გადაყვანა;

ზ) დაინტერესებული პირი – ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს სააგენტოს გადაწყვეტილება ან ქმედება;

თ) რეგისტრაცია – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, ასევე ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა აღრიცხვა შესაბამის რეესტრში, რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით;

ი) სარეგისტრაციო წარმოება – სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით;

კ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

ლ) სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგენი სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები;

მ) საკადასტრო მონაცემების ზედღება – უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა

უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (ძისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან;

ნ) ავტორიზებული პირი – სააგენტოს მიერ სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე საჯარო რეესტრის წარმოქმნაზე ან/და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობაზე უფლებამოსილი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელიც საქმიანობას ახორციელებს ამ კანონის საფუძველზე, საკუთარი პასუხისმგებლობით;

ო) მართლზომიერი მფლობელი – დაინტერესებული პირი, რომლის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ან ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის მიუხედავად სარეგისტრაციო დოკუმენტის გამოცემა, მიღება ან შედგენა უშუალოდ არის განსაზღვრული საქართველოს კანონმდებლობით, ასევე პირი, რომელიც არის ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საგნის შესაკუთრის უფლებამონაცვლე; (3.11.2009 1962)

პ) საჯარო რეესტრის წარმოება – ამ კანონით განსაზღვრული რეესტრების ფორმირება;

ჟ) სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური – პირის მიერ ამ კანონით დადგენილი ოდენობით სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის მის ანგარიშზე გადასახდელი სავალდებულო თანხა (ნაღდი ან უნაღლო ანგარიშსწორების წესით);

რ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან – ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა

რეესტრიდან ან მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან;

ს) შეტყობინება – სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი ინფორმაცია ან განცხადება მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების წარმოშობის შესახებ;

ტ) ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა – საჯარო რეესტრსა და მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის თავისუფალი გაცნობისა და გაცემის უზრუნველყოფა.

მუხლი 3. მარეგისტრირებელ ორგანოთა სისტემა და უფლებამოსილებანი

1. საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის ამ კანონით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო.

2. სააგენტოს ფუნქციებია:

ა) რეესტრაცია;

ბ) ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა;

გ) მისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და ავტორიზებული პირების მეთოდური და სახელმძღვანელო მითითებების შემუშავება;

დ) სხვა უფლებამოსილებათა განხორციელება, რომლებიც დადგენილია საქართველოს კანონმდებლობით.

3. სააგენტო თავის უფლებამოსილებებს ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და ავტორიზებული პირების მეშვეობით.

4. საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის მიზნით სააგენტო იყენებს პროგრამულ უზრუნველყოფას და მართვის ავტომატურ საშუალებებს.

5. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ დადებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ელექტრონული დოკუმენტრუნვის სისტემის გამოყენებით მიღებული დოკუმენტაციის საფუძველზე რეესტრაცია შესაძლებელია განხორციელდეს სააგენტოსა და სასამართლოს ან შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს შორის დადებული მემორანდუმის საფუძველზე.

6. მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ

რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

7. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია დაამოწმოს თავის მიერ

გამოცემული სამართლებრივი აქტების და სხვა დოკუმენტების, ასევე თავისთან დაცული სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტაციის ასლები, თუ დედნისა და ასლის შინაარსი შეესაბამება ერთმანეთს.

8. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ დამოწმებული დოკუმენტის ასლს აქვს ოფიციალური ძალა და ადასტურებს დედანთან იგივეობას.

9. მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენების წესი და პირობები, ასევე დოკუმენტის დამოწმების წესი და პირობები განისაზღვრება „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით (შემდგომში – ინსტრუქცია), რომელსაც ამტკიცებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრი.

მუხლი 4. საჯარო რეესტრის სტრუქტურა

1. საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირაუნობის/ იპოთეკის და მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრების ერთობლიობა.

2. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

3. საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების განკარგვის შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

4. საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის რეესტრი არის ნიეთსა (გარდა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებისა) და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის, მასში ცვლილების და მისი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

5. მოძრავ ნიეთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრი არის მოძრავ ნიეთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეგისტრაციის, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების და უფლების შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

მუხლი 5. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

მუხლი 6. ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა

1. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები და მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული დოკუმენტაცია არის საჯარო და ხელმისაწვდომია გასაცნობად ნებისმიერი პირისათვის, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შემთხვევებისა.

2. მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული დოკუმენტაციის დედნის გამოთხოვა, რომელიც საჯარო რეესტრში წარდგენილ იქნა რეგისტრაციის ან სხვა მიზნით და მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებულია გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ან სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, შესაძლებელია განმცხადებლის ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილი პირის, ასევე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში სასამართლოს შესაბამისი აქტის საფუძველზე სხვა პირის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

3. მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული დოკუმენტაციის, ასევე მის მიერ რეგისტრაციის შედეგად შექმნილი ნებისმიერი დოკუმენტის დედნის ან ასლის გამოთხოვა არ აჩერებს რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას და არ კრძალავს

მათ საფუძველზე საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თუ სხვა დოკუმენტის ან ინფორმაციის გაცემას.

4. მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის გაცნობის, მათი დედნებისა თუ ასლების გამოთხოვის წესი და პირობები განისაზღვრება ინსტრუქციით.

5. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვები არ ვრცელდება სააგენტოს მიერ საარქივო მასალის მოწესრიგების მიზნით, სააგენტოს თავმჯდომარის ბრძანებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში განმცხადებლისათვის ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნების შემთხვევებზე.

მუხლი 61. ინფორმაციის ხელმისაწვდომობასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღების წესი (3.11.2009 1962 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 იანვრიდან)

1. მარეგისტრირებელი ორგანო ინფორმაციის გაცემის მოთხოვნისას დაინტერესებულ პირს განუსაზღვრავს დამატებითი ინფორმაციისა თუ დოკუმენტის წარდგენის 30-დღიან ვადას, თუ

ა) ვერ ირკვევა მოთხოვნის შინაარსი ან ვერ ხდება მოთხოვნილი ინფორმაციის იდენტიფიკაცია;

ბ) განცხადებას არ ერთვის ამ კანონითა და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია;

გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა შემთხვევა.

2. ინფორმაციის გაცემის მოთხოვნისას დაინტერესებული პირის მიერ დამატებითი ინფორმაციისა თუ დოკუმენტის წარდგენის ვადის განსაზღვრის შემთხვევაში განცხადების განხილვის ვადის დინება შეჩერებულად ითვლება. განცხადების განხილვის ვადის დინების შეჩერების საფუძველია ასევე სასამართლოს ან სხვა უფლებამოსილი პირის/ორგანოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. აღნიშნული ვადის დინება განახლდება მხოლოდ მოთხოვნილი ინფორმაციისა თუ დოკუმენტის წარდგენის ან/და განცხადების განხილვის ვადის დინების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის შემთხვევაში.

3. დაინტერესებული პირის მიერ ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ინფორმაციისა თუ დოკუმენტის განხილვის ვადის დინების შეჩერების დროის განმავლობაში მოთხოვნილი ინფორმაციის თუ დოკუმენტის წარუდგენლობისას განცხადება განუხილველი დარჩება.

4. ინფორმაციის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი განისაზღვრება ამ კანონით, ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5. ინფორმაციის გაცემაზე უარის თქმის და განცხადების განუხილველად დატოვების შემთხვევაში მომსახურებისათვის გადახდილი საფასური არ ბრუნდება.

6. ინფორმაციის გაცემაზე უარის თქმის, დამატებითი ინფორმაციისა თუ დოკუმენტის წარდგენის ვადის განსაზღვრის, განცხადების განხილვის ვადის დინების განახლებისა და ინფორმაციის გაცემის შესახებ განცხადების განუხილველად დატოვების შემთხვევაში. მარეგისტრირებული ორგანო იღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას.

7. ინფორმაციის გაცემაზე უარის თქმის, დამატებითი ინფორმაციისა თუ დოკუმენტის წარდგენის ვადის განსაზღვრის, განცხადების განხილვის ვადის დინების განახლებისა და ინფორმაციის გაცემის შესახებ განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 7. საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის ზოგადი პრინციპები

1. სააგენტო უფლებამოსილია ელექტრონული ასლის სახით შეინახოს და გასცეს თავის მიერ შექმნილი ან თავისთან დაცული ნებისმიერი დოკუმენტი.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტების ელექტრონულ ასლებს და მათ ამონაბეჭდებს აქვს ისეთივე იურიდიული ძალა, როგორც ამ დოკუმენტებს.

3. სააგენტო უფლებამოსილია ნებისმიერი ინფორმაცია ან/და დოკუმენტი მიიღოს, გამოსცეს ან გასცეს მართვის ერთიანი ავტომატური საშუალებების გამოყენებით. აღნიშნულ შემთხვევაში

განცხადება და თანდართული მონაცემები შეიძლება წარდგენილი იქნეს, ასევე დოკუმენტი შეიძლება გაიცეს ნებისმიერი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის ან ავტორიზებული პირის მეშვეობით.

4. სააგენტოს მიერ გამოცემულ ან გაცემულ დოკუმენტში მონაცემები შეიძლება შეტანილი იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით.

მუხლი 8. სარეგისტრაციო წარმოება და მისი დაწყება

1. სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

2. განცხადებას უნდა ერთოდეს ინსტრუქციით განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

3. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

მუხლი 9. რეგისტრაციის ზოგადი პრინციპები

1. რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

2. მარეგისტრირებელი ორგანო განცხადების წარმოდგენას ადასტურებს ელექტრონული ან ქაღალდზე შესრულებული ვერსიის განცხადების რეგისტრაციის წიგნში რეგისტრაციით და მისთვის სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით. მართვის ავტომატური საშუალების გამოყენებით წარმოდგენილი განცხადების რეგისტრაციაში გატარების წინაპირობაა რეგისტრაციის საფასურის გადახდა.

3. რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადარეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების

ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას. ეს წესი არ ვრცელდება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის შემთხვევებზე.

მუხლი 10. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

1. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და საკუთრების უფლებათა მიტოვების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.

2. ამონაწერი მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან მზადდება მოძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/ იპოთეკის რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის მოძრავ ნივთებზე და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებათა შესახებ მონაცემებს.

3. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გაიცემა ნებისმიერ პირზე. (3. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გაიცემა ნებისმიერ პირზე და მზადდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან ერთად, რეგისტრირებული მონაცემის არსებობის შემთხვევაში კი – შესაბამისი საფასურის გადახდისას. (3.11.2009 1962 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 იანვრიდან))

4. უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებისას, გარდა მემკვიდრეობის უფლების დადგენისა, მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დაგინდება მხოლოდ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

თავი II. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი

მუხლი 11. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციისადმი დაქვემდებარებული უფლებები და ვალდებულებები

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება:

- ა) საკუთრება;
- ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა;
- გ) უზუფრუქტი;
- დ) სერვიტუტი;
- ე) იპოთეკა;
- ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა;
- ზ) იჯარა, ქვეიჯარა;
- თ) თხოვება;
- ი) ლიზინგი;

კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები;

ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

2. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიძლება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები.

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

4. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“-„კ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ უფლებებზე რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

5. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“-„ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

6. იპოთეკის მოწმობის რეგისტრაციის წესი განისაზღვრება ინსტრუქციით.

მუხლი 12. უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია

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

2. უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

3. 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.

მუხლი 13. უფლებათა რეგისტრაციის და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა

1. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე აღრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ.

2. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ერთი და იმავე შინაარსის უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ ამ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად.

3. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე სხვადასხვა შინაარსის უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი შინაარსის შესაბამისად.

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

მუხლი 14. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია

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

2. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია დაიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტი სათვის 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 15. მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის რეგისტრაცია და მათი შეცვლა

1. 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.

2. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება:

ა) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის, გარდა სარეკრეაციო ტერიტორიების, ქალაქ თბილისის და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისა, არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით შეცვლა;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლა.

3. მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის რეგისტრაციის წესი და პირობები განისაზღვრება ინსტრუქციით.

თავი III. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრი

მუხლი 16. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციისადმი დაქვემდებარებული უფლებები

1. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება:

ა) გირავნობა;

ბ) ღიზინგი.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გირავნობის უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია ამ უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მუხლი 17. რეგისტრაციის საფუძვლები

1. მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების წარმოშობის, უფლებაში ცვლილების ან/და უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია წარმოებს განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი შეტყობინების (ინფორმაცია ან/და დოკუმენტი) ან ინსტრუქციით განსაზღვრული სხვა ინფორმაციის ან/და დოკუმენტის საფუძველზე.

2. მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების რეგისტრაციისთანავე, დაუყოვნებლივ მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

3. რეგისტრაციის საფუძვლად წარსადგენი მონაცემების წარდგენის წესი განისაზღვრება ინსტრუქციით.

4. მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხს არ აგებს პირის უფლებამოსილებაზე, მოითხოვოს მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უფლებაში ცვლილების ან/და უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია ან/და მის მიერ წარმოდგენილი შეტყობინების და მონაცემების ნამდვილობაზე.

მუხლი 18. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ შეტყობინების ვალდებულება

შეტყობინების საფუძველზე უფლების რეგისტრაციის, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების ან რეგისტრირებული უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნით განცხადების წარმოდგენი კრედიტორი ან მოვალე ვალდებულია რეგისტრაციის შესახებ ინფორმაცია რეგისტრაციიდან ერთი კვირის ვადაში შეატყობინოს მეორე მხარეს.

თავი IV. საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრი

მუხლი 19. საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი

1. საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნიეთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების განკარგვის შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

2. ნიეთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნიეთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

3. თუ საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ სამართლებრივ აქტში პირდაპირ არ არის მითითებული უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის აკრძალვის შესახებ ან/და ეს უფლება არ არის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ობიექტი, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ ვრცელდება:

ა) ყადაღადადებული და განკარგვააკრძალული უძრავი ნიეთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების ან ყადაღადადებული ნიეთისა და არამატერიალური ქონებრივი

სიკეთის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით იბულებითი განკარგვის შედეგად წარმოშობილი უფლების რეგისტრაციაზე; (3.11.2009 1962)

ბ) უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა ცვლილების რეგისტრაციაზე;

გ) რეგისტრირებული უფლების (გარდა საკუთრების უფლებისა) შეწყვეტაზე.

4. დაუშვებელია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია, თუ ნივთზე და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის მოთხოვნის წარდგენის მომენტიდან იქნა ეს ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაშია, ან/და სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ამ კანონის ამოქმედებამდე. (3.11.2009 1962)

5. თუ მოთხოვნილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია, ხოლო მისი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებამდე ასევე მოთხოვნილია რეგისტრაცია, რომელიც ეწინააღმდეგება აღნიშნული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შინაარსს, ჯერ მიიღება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული შესაბამისი გადაწყვეტილება, ხოლო შემდეგ – გადაწყვეტილება სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი სხვა უფლების შესახებ.

მუხლი 20. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრი

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

2. დაუშვებელია საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია, თუ უძრავ ნივთზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის მოთხოვნის რეგისტრაციის

მომენტისათვის ეს ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაშია.

თავი V. რეგისტრაციის შესახებ

გადაწყვეტილების მიღება და გასაჩივრება

მუხლი 21. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება

1. მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო

წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ:

ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად, ან/და არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური;

ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით;

გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას;

დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

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

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

(ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას; (26.06.2009 1348 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 იანვრიდან))

ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა;

თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს;

ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

2. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ეს ვადა აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან. აღნიშნული ვადის გაგრძელება დაუშვებელია.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ე“, „ვ“ და „ზ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება შესაბამისი ორგანოს კანონიერ ძალაში შესულ აქტში მითითებული ვადით.

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

გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ.

5. სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების ვადის ათვლა იწყება ხელახლა.

მუხლი 22. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა

მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ:

ა) სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში განმცხადებელმა ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილმა პირმა მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა;

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

გ) სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა ან მათი სუბიექტი ან ობიექტი აღარ არსებობს ან სარეგისტრაციო ან/და სხვა დოკუმენტი ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი;

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

(დ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტას; (26.06.2009 1348 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 იანვრიდან))

ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

მუხლი 23. რეგისტრაციაზე უარის თქმა

სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ:

ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა,

მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას;

ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას;

გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არა უფლებამოსილი პირის მიერ;

დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი;

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

ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას; (26.06.2009 1348 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 იანვრიდან)

ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე;

ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

მუხლი 24. სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული დამატებითი საკითხები (3.11.2009 1962)

1. ერთსა და იმავე საკითხზე განცხადების ხელახლა წარდგენისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შეზღუდვები არ ვრცელდება ამ კანონის 22-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაზე.

2. ავტორიზებული პირის მიერ განხორციელებულ სარეგისტრაციო წარმოებაზე არ ვრცელდება საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 92-ე მუხლით გათვალისწინებული შეზღუდვები.

მუხლი 25. რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერება

1. რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება ჩერდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების შეჩერებით, თუ:

ა) გასაჩივრებულა სარეგისტრაციო დოკუმენტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის მოქმედებას;

ბ) წარმოდგენილია უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტი რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერების შესახებ;

გ) არსებობს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული განაჩენი, რომლითაც დასტურდება, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შექმნილია პირის დანაშაულებრივი ქმედებით.

2. რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერების პერიოდის განმავლობაში დაუშვებელია ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამონაწერის მომზადება, ასევე უფლების (გარდა საგადასახადო გირაუნობისა/იპოთეკისა), უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია.

მუხლი 26. რეგისტრაციის გაუქმება

1. რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ:

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

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

გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება;

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 გადაწყვეტილება;

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 გამოცხადების შედეგები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

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

მუხლი 27. მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება

1. მარეგისტრირებული ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

2. მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება გამოიცემა წერილობითი ფორმით და შეიცავს შემდეგ მონაცემებს:

ა) გადაწყვეტილების სახეს;

ბ) სათაურს;

გ) მარეგისტრირებული ორგანოს დასახელებას და მისამართს;

დ) გამოცემის დროს და რეგისტრაციის ნომერს;

ე) დასაბუთებას და სამართლებრივ საფუძველებს;

ვ) იმ ორგანოს დასახელებას და მისამართს, სადაც შეიძლება გადაწყვეტილების გასაჩივრება, და საჩივრის წარდგენის ვადას;

ზ) უფლებამოსილი პირის გვარს, სახელსა და ხელმოწერას;

თ) სამსახურებრივ ბეჭედს.

3. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, ასევე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტიდან, გარდა ამ კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

4. გადაწყვეტილებაში მონაცემები შეიძლება შეტანილი იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით.

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

6. გადაწყვეტილება ძალაში შედის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოქვეყნებისთანავე.

7. გადაწყვეტილების გამოქვეყნებად ასევე ჩაითვლება გადაწყვეტილების მარეგისტრირებელი ორგანოს ოფიციალურ ვებგვერდზე გამოქვეყნება.

8. გადაწყვეტილების მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით გამოცემის შემთხვევაში ამ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებული ვადების ათვლა იწყება მისი გამოქვეყნებისთანავე.

9. გადაწყვეტილების გამოცემის წესი, ფორმა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება ინსტრუქციით.

მუხლი 28. რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება

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

მუხლი 29. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი

1. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

2. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება, გარდა მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა, საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

4. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრება არ აჩერებს რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას და არ კრძალავს ამ მონაცემების საფუძველზე ამონაწერის თუ სხვა სამართლებრივი აქტის გაცემას, თუ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

5. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრება არ აჩერებს აღნიშნული გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მოქმედებას.

თავი VI. სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური და ვადები

მუხლი 30. სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის გადახდისა და მომსახურებისათვის დაწესებული ვადის ათვლის წესი

1. სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების ვადები და საფასურის განაკვეთები განისაზღვრება მხოლოდ ამ კანონით.

2. დაინტერესებული პირი ვალდებულია გადაიხადოს ამ კანონით დაწესებული საფასური.

3. ამ კანონით დაწესებული ვადის ათვლა იწყება განცხადების რეგისტრაციის მომდევნო დღეს და მთავრდება ვადის ბოლო დღის გასვლისთანავე. თუ ვადის ბოლო დღე ემთხვევა უქმე ან დასვენების დღეს, ვადის დამთავრების დღედ ჩითვლება მისი მომდევნო პირველი სამუშაო დღე.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი წესი არ ვრცელდება ამ კანონით განსაზღვრული დაჩქარებული მომსახურების განხორციელებაზე.

5. ამ კანონის 31-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ა“-„ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში საფასური გადაიხდება ერთეულ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე, ერთეული ნივთისა და ერთეული უფლების (საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის) მიხედვით.

6. ამ კანონის 31-ე მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საფასური გადაიხდება ერთეული უფლების მიხედვით.

7. ამ კანონის 31-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ვ“ და „ზ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში საფასური გადაიხდება ერთეული ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის მიხედვით.

მუხლი 31. სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული ვადები და განსაზღვრული საფასურის განაკვეთები

1. სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებულია შემდეგი ვადები და განსაზღვრულია შემდეგი საფასურის განაკვეთები:

ა) უძრავ ნივთზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია - 4 სამუშაო დღის ვადაში - 50 ლარი;

ბ) აღნაგობის უფლებაზე იპოთეკის რეგისტრაცია - 4 სამუშაო დღის ვადაში - 50 ლარი;

გ) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე, საკუთრების უფლების აღიარებით, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია - 10 სამუშაო დღის ვადაში - 300 ლარი; (26.06.2009 1343)

გ1) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე, გარდა ქალაქ თბილისის და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებისა, საკუთრების უფლების აღიარებით, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია - 10 სამუშაო დღის ვადაში - 50 ლარი; (26.06.2009 1343)

გ2) ქალაქ თბილისის და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე, საკუთრების უფლების აღიარებით, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია - 10 სამუშაო დღის ვადაში - 300 ლარი; (26.06.2009 1343)

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

ე) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია - 3 სამუშაო დღის ვადაში - 20 ლარი;

ვ) მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია - დაუყოვნებლივ - 30 ლარი;

ზ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ გარიგებაზე მხარეთა ხელმოწერების დადასტურება - დაუყოვნებლივ - 5 ლარი.

თ) მეწარმე სუბიექტის, გარდა ინდივიდუალური მეწარმისა, და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის რეგისტრაცია, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებებისა და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია, გარდა ამ კანონის 33-ე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, - 1 სამუშაო

დღის ვადაში – 100 ლარი; (3.11.2009 1962 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 იანვრიდან)

ი) ინდივიდუალური მეწარმის რეგისტრაცია, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებებისა და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია, გარდა ამ კანონის 33-ე მუხლის „ი“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული შემთხვევისა, – 1 სამუშაო დღის ვადაში – 20 ლარი. (3.11.2009 1962 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 იანვრიდან)

2. ინფორმაციის ხელმისაწვდომობისათვის დაწესებულია შემდეგი ვადები და განსაზღვრულია შემდეგი საფასურის განაკვეთები:

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

(ა) საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მომზადება – 1 სამუშაო დღის ვადაში – 15 ლარი; (3.11.2009 1962 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 იანვრიდან)

ბ) მოძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის მომზადება – 1 სამუშაო დღის ვადაში – 15 ლარი; ამოღებულია (3.11.2009 1962 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 იანვრიდან)

გ) საკადასტრო გეგმის მომზადება – 1 სამუშაო დღის ვადაში – 5 ლარი;

დ) საკადასტრო რუკის მომზადება – 4 სამუშაო დღის ვადაში:

დ.ა) ქალაქზე შესრულებული ვერსიისა – 1 გვერდი – 10 ლარი;

დ.ბ) ელექტრონული ვერსიისა – 10000 მ2 (1 ჰა)-ზე – 5 ლარი;

ე) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის არსებობის შესახებ ცნობის მომზადება – 1 სამუშაო დღის ვადაში – 7 ლარი;

ვ) მოთხოვნის მომენტიდან ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან/და საგადასახადო გირავნობის/ იპოთეკის შესახებ საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებზე 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 საინვენტარიზაციო გეგმის მომზადება – 4 სამუშაო დღის ვადაში – 5 ლარი;

ი) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან ცნობა-დახასიათების მომზადება – 4 სამუშაო დღის ვადაში – 5 ლარი;

კ) არქივში დაცული დოკუმენტის ასლის მომზადება – 4 სამუშაო დღის ვადაში – 1 გვერდი – 0,50 ლარი;

ლ) ორთოფოტოს გაცემა – 4 სამუშაო დღის ვადაში:

ლ.ა) ქალაქში შესრულებული ვერსიისა – 1 გვერდი – 10 ლარი;

ლ.ბ) ელექტრონული ვერსიისა – 10000 მბ (1 კა)-ზე – 5 ლარი.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როცა ამონაწერი მზადდება რეგისტრაციის შედეგად, ხოლო ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი – როცა საკადასტრო გეგმა მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებდაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად ან რეგისტრაციის შედეგად იცვლება ამ ნივთის საკადასტრო მონაცემები.

მუხლი 32. დაჩქარებული მომსახურება

1. სააგენტო დაჩქარებულ მომსახურებას ახორციელებს შემდეგ ვადებში და შემდეგი საფასურით:

ა) უძრავ ნივთზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია – განცხადების შეტანის დღეს – 200 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 150 ლარი;

ბ) აღნაგობის უფლებაზე იპოთეკის რეგისტრაცია – განცხადების შეტანის დღეს – 200 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 150 ლარი;

ბ1) მეწარმე სუბიექტის, გარდა ინდივიდუალური მეწარმისა, და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის რეგისტრაცია, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებებისა და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია – განცხადების შეტანის დღეს – 200 ლარი; (3.11.2009 1962 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 იანვრიდან)

ბ2) ინდივიდუალური მეწარმის რეგისტრაცია, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებებისა და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია – განცხადების შეტანის დღეს – 50 ლარი; (3.11.2009 1962 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 იანვრიდან)

გ) საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მომზადება – განცხადების შეტანის დღეს – 50 ლარი;

დ) მოთხოვნის მომენტიდან ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან/და საგადასახადო გირაუნობის/იპოთეკის შესახებ საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებზე ინფორმაციის მომზადება – განცხადების შეტანის დღეს – 30 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 20 ლარი;

ე) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან ცნობადხასიათების მომზადება – განცხადების შეტანის დღეს – 20 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 15 ლარი;

ვ) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან საინვენტარიზაციო გეგმის მომზადება – განცხადების შეტანის დღეს – 20 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 15 ლარი;

ზ) საკადასტრო გეგმის მომზადება – განცხადების შეტანის დღეს – 20 ლარი;

თ) არქივში დაცული დოკუმენტის ასლის მომზადება – განცხადების შეტანის დღეს – ამ კანონის 31-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „კ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრულ საფასურს დამატებული 5 ლარი;

ი) ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივიდან უძრავ ნივთზე უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციის მომზადება – განცხადების შეტანის დღეს – 30 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 20 ლარი;

კ) წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლის შესაბამის ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში გადაგზავნა – დოკუმენტაციის შეტანის დღეს – 10 ლარი;

ლ) რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია – განცხადების შეტანის დღეს – 50 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 30 ლარი.

2. ამ მუხლით განსაზღვრული საფასური და ვადები არ ვრცელდება სააგენტოს მიერ ავტორიზებული პირების მეშვეობით და საჯარო დაწესებულების განცხადების საფუძველზე განხორციელებულ მომსახურებაზე.

3. სააგენტომ ავტორიზებული პირების მეშვეობით და საჯარო დაწესებულების განცხადების საფუძველზე მომსახურება შეიძლება განახორციელოს ამ კანონის 31-ე მუხლით განსაზღვრულ ვადებში ნებისმიერ დროს, მათ შორის, განცხადების შეტანის დღეს.

მუხლი 321. ავტორიზაციასთან დაკავშირებული საფასური (3.11.2009 1962)

ავტორიზაციასთან დაკავშირებული საფასურის განაკვეთი ავტორიზაციის ფარგლების გათვალისწინებით განისაზღვრება სააგენტოსა და ავტორიზებულ პირს შორის დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე.

მუხლი 33. საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლება და ვადები

საფასურის გადახდისაგან გათავისუფლებულია:

ა) უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია – 4 სამუშაო დღის ვადაში;

ბ) რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება – ერთი სამუშაო დღის ვადაში;

გ) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სახელმწიფოსა და თვითმმართველი ერთეულის უფლებების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, აგრეთვე მათ სასარგებლოდ დადებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის, ცვლილების და შეწყვეტის რეგისტრაცია,

ასევე მათ საკუთრებაში არსებულ ნივთზე (უფლებაზე) ამონაწერის და საკადასტრო გეგმის მომზადება;

დ) რეგისტრირებულ მონაცემებში უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია – 4 სამუშაო დღის ვადაში;

ე) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის წარმოშობისა და რეგისტრირებულ საგადასახადო გირავნობაში/იპოთეკაში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია – 3 სამუშაო დღის ვადაში;

ვ) საჯარო დაწესებულება ინფორმაციის ხელმისაწვდომობისათვის, გარდა ამონაწერის მომზადებისა;

ზ) წარმოდგენილი დოკუმენტაციის შესაბამის ტერიტორიულ სარეგისტრაციო სამსახურში გადაგზავნა – 3 სამუშაო დღის ვადაში;

თ) საქართველოს მთავრობის სპეციალური გადაწყვეტილების საფუძველზე პირდაპირი უსასყიდლო გადაცემის ფორმით პრივატიზების შედეგად წარმოშობილი საკუთრების უფლების რეგისტრაცია – 4 სამუშაო დღის ვადაში.

ი) ინდივიდუალურ მეწარმედ რეგისტრირებული ფიზიკური პირის გარდაცვალებისას, ასევე სასამართლოს მიერ მისი გარდაცვლილად გამოცხადებისას ან ქმედუნაროდ აღიარებისას ინდივიდუალური საწარმოს რეგისტრაციის შეწყვეტა – 1 სამუშაო დღის ვადაში. (3.11.2009 1962 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 იანვრიდან)

მუხლი 34. გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესი

1. განმცხადებელს გადახდილი საფასური უბრუნდება, თუ:

ა) განმცხადებელმა განაცხადის შემოტანამდე მოითხოვა გადახდილი თანხის დაბრუნება;

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;

დ) სარეგისტრაციო წარმოებაზე უარის თქმის საფუძველია ნივთსა ან არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე მოთხოვნის იდენტური რეგისტრირებული მონაცემის არსებობა. ამ შემთხვევაში გადახდილი საფასური ბრუნდება სრულად;

(დ) რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველია მოთხოვნის იდენტური რეგისტრირებული მონაცემის არსებობა. ამ შემთხვევაში გადახდილი საფასური სრულად ბრუნდება; (3.11.2009 1962 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 იანვრიდან))

ე) დაჩქარებული მომსახურება არ განხორციელდა დაინტერესებული პირისაგან დამოუკიდებელი მიზეზებით. ამ შემთხვევაში ბრუნდება სხვაობა დაჩქარებული მომსახურებისა და დაჩქარების გარეშე მომსახურების დადგენილ საფასურებს შორის.

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

3. სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის გადახდილი საფასური არ ბრუნდება, გარდა ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

თავი VII. გარდამავალი და დასკვნითი
დებულებანი

მუხლი 35. გარდამავალი დებულებანი

1. საქართველოს იუსტიციის მინისტრმა უზრუნველყოს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცება. ამ ინსტრუქციის დამტკიცებამდე მოქმედებს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის 800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის ის ნორმები, რომლებიც არ ეწინააღმდეგება ამ კანონისა და საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

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 ობიექტზე 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 ღონისძიება, რომლის დამადასტურებელი დოკუმენტი მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული არ არის ან რომელიც აღრიცხულია არაუფლებამოსილი პირის ან ორგანოს აქტის საფუძველზე;

გ) ამ კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, თუ იგი აღრიცხულია მას შემდეგ, რაც ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაში იყო, ან/და სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე. (3.11.2009 1962)

5. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, რომლის წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტი მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული არ არის ან რომელიც რეგისტრირებულია არაუფლებამოსილი პირის ან ორგანოს აქტის საფუძველზე, გამოცხადდეს ძალადაკარგულად. ასევე ძალადაკარგულად

გამოცხადდეს საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, თუ იგი რეგისტრირებულია მას შემდეგ, რაც ნიეთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაში იყო.

6. ნიეთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებულ იმ ყადაღებსა და საგადასახადო გირავნობებთან/იპოთეკებთან დაკავშირებით,

რომლებზედაც მარეგისტრირებულ ორგანოში არ არის წარმოდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნის მესაკუთრის ან მოსარგებლის (მფლობელის) საიდენტიფიკაციო დოკუმენტაცია (ინფორმაცია), მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მიმართოს ყადაღის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის დამდებ ორგანოს ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნის მესაკუთრის ან მოსარგებლის (მფლობელის) იდენტიფიკაციის მიზნით. ყადაღის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის დამდები ორგანო ვალდებულია მიმართვიდან ერთი თვის ვადაში უზრუნველყოს მარეგისტრირებულ ორგანოში ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნის მესაკუთრის ან მოსარგებლის (მფლობელის) იდენტიფიკაციისათვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტაციის (ინფორმაციის) წარდგენა. ერთთვიანი ვადის გაშვება არის მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ამ ყადაღის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველი.

მუხლი 36. დასკვნითი დებულებანი

1. ამ კანონის ამოქმედებისთანავე ძალადაკარგულად იქნეს ცნობილი:

ა) „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი;

ბ) „საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ“ საქართველოს კანონი.

2. ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან მე-15 დღეს.

საქართველოს პრეზიდენტი მიხეილ სააკაშვილი

თბილისი, 2008 წლის 19 დეკემბერი. 820 - II ს

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 (5.12.2008 614)

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

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან მის გარეშე, რომელზედაც (მიწის ნაკვეთზე ან შენობა-ნაგებობაზე) ფიზიკურ ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს ან კანონით გათვალისწინებულ სხვა ორგანიზაციულ წარმონაქმნს მართლზომიერი მფლობელობის უფლება წარმოეშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა; (5.12.2008 614)

ბ) ამოღებულია (5.12.2008 614)

გ) თვითნებურად დაკავებული მიწა – ფიზიკური პირის მიერ ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია

საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობი ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტიდან სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა; (5.12.2008 614)

დ) საკუთრების უფლების აღიარება – 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 აღიარების წესით“ განსაზღვრული პირობებისა და პროცედურის შესაბამისად საკუთრებაში სასყიდლიანი ან უსასყიდლო ფორმით გადაცემა;

ე) დაინტერესებული პირი – ფიზიკური პირი, ასევე მისი სავარაუდო მემკვიდრე ან უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) ან რომელმაც თვითნებურად დაიკავა სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), აგრეთვე კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, ან მისი უფლებამონაცვლე, რომელიც მართლზომიერად ფლობს (სარგებლობს) სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთს მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობით (აშენებული ან დანგრეული)

ან მის გარეშე და რომელსაც ამ კანონით დადგენილი წესით სურს მასზე საკუთრების უფლების მოპოვება, ასევე ის ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი ან სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი, რომელმაც სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთით მოსარგებლისაგან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით შეიძინა/მოიპოვა ამ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება. (5.12.2008 614)

მუხლი 3. კანონის რეგულირების სფერო (5.12.2008 614)

1. ეს კანონი განსაზღვრავს მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების ძირითად პირობებს და იმ ორგანოების უფლებამოსილებას, რომლებიც საკუთრების უფლების აღიარების პროცესში წარმოადგენენ სახელმწიფოს.

2. საკუთრების უფლების აღიარებას არ ექვემდებარება თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო 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;

გ) სახელმწიფო სამეურნეო ტყის ფონდის მიწა, გარდა იმ მიწის ნაკვეთებისა, რომლებიც დაკავებულია ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის ან

კანონით გათვალისწინებული სხვა ორგანიზაციული 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;

დ) დაცული ტერიტორია, გარდა დაცული ლანდშაფტისა და მრავალმხრივი გამოყენების ტერიტორიისა;

ე) 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 2005 წლის 29 ნოემბრის 968 ბრძანებულებით დამტკიცებული სარეკრეაციო ტერიტორიებისა;

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

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

თ) თუ მასზე განთავსებულია წყალსაცავი, ჰიდროტექნიკური ნაგებობა და ამ ობიექტების სანიტარულ-დაცვითი ზონები;

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

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

ლ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონება „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას;

ლ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ობიექტებით დაკავებული მიწის ნაკვეთი, მათ შორის, ის მიწის ნაკვეთი, რომელზე განთავსებული სახელმწიფო ქონებაც „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ” საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას; (3.11.2009 1941 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს))

მ) სასაფლაო და პანთეონი;

ნ) სანიტარიული და დაცვითი ზონები;

ო) თუ იგი განკუთვნილია ნავთობისა და გაზის მაგისტრალური მილსადენებისა და მათთან დაკავშირებული მიწისქვეშა და მიწისზედა საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის.

მუხლი 4. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი ორგანო (5.12.2008 614)

1. 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. (5.12.2008 614)

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. კომისიაში უფლებამოსილების განხორციელებისათვის კომისიის წევრებს ანაზღაურება არ მიეცემათ. ეს შეზღუდვა არ ვრცელდება ქ. თბილისის საკრებულოს ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიის წევრებზე. აღნიშნული კომისიის წევრთა საქმიანობა შეიძლება დაფინანსდეს ქ. თბილისის ადგილობრივი ბიუჯეტიდან, საკრებულოს მიერ განსაზღვრული ოდენობითა და წესით. (27.03.2009 1134)

მუხლი 41. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილი ორგანო (5.12.2008 614)

1. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო (შემდგომში – სააგენტო), რომელიც აღნიშნულ უფლებამოსილებას ახორციელებს კანონით დადგენილი წესით.

2. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მართლზომიერი მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

თავი II. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში)

არსებულ, აგრეთვე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე

საკუთრების უფლების აღიარების წესი (5.12.2008 614)
მუხლი 5. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების წესი (5.12.2008 614)

1. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის განხილვის საფუძველია დაინტერესებული პირის მიერ წერილობითი განცხადების წარდგენა სააგენტოში.

2. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დამადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს:

ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი;

ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომვითი ნახაზი;

გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტები;

ე) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

3. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადებში.

მუხლი 51. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების

აღიარების წესი (5.12.2008 614)

1. 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 სივრცით-ტერიტორიული დაგეგმვის პირობებთან და მიწის განკარგვის სტრატეგიულ გეგმასთან.

3. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მოთხოვნის დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს:

ა) მიწის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი დოკუმენტი ან/და მოწმის ჩვენება;

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 ორი თვის ვადაში. თუ საკუთრების უფლებისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებათა დასადგენად აუცილებელია ორ თვეზე მეტი ვადა, კომისია უფლებამოსილია განცხადების განხილვის ვადა დამატებით გაზარდოს არა უმეტეს ექვსი თვით.

5. თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ მთლიანად ან ნაწილობრივ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს, კომისია დადებითი გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ დაინტერესებულ პირს უგზავნის წერილობით შეტყობინებას საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის შესაბამისი ოდენობისა და მისი სრულად გადახდის

ვალდებულების თაობაზე. თუ დაინტერესებული პირი საკუთრების უფლების აღიარების საფასურს გადაიხდის წერილობითი შეტყობინებით დადგენილი პირობებით და შესაბამისი ოდენობით, კომისია გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტების წარდგენის შემდეგ მიიღებს გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების მთლიანად ან ნაწილობრივ აღიარების შესახებ და გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლებააღიარებული მიწის ნაკვეთის და შენობა-ნაგებობების საზღვრები და ფართობი.

6. სავარაუდო შემკვიდრეზე საკუთრების უფლების მოწმობის გაცემის შემდეგ სამკვიდრო მოწმობის გაცემის წესი განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

7. თუ დაინტერესებული პირის მოთხოვნა საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ არ აკმაყოფილებს ამ კანონით განსაზღვრულ პირობებს ან განცხადებისათვის დართული დოკუმენტებით არ დასტურდება თვითნებურად დაკავების ფაქტი, კომისია იღებს წერილობით გადაწყვეტილებას საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე.

8. თუ კომისიამ ამ კანონით დადგენილ ვადაში არ მიიღო გადაწყვეტილება საკუთრების უფლების აღიარების ან საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმის თაობაზე, ეს ჩაითვლება მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უარის თქმად და იგი გასაჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 6. საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის ოდენობა და გადახდის წესი

1. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწა დაინტერესებულ ფიზიკურ პირს საკუთრებაში გადაეცემა უსასყიდლოდ, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც მიწის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებობა დგინდება ამ მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის პრივატიზაციის დამადასტურებელი დოკუმენტაციით. (5.12.2008

614)

2. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე, კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის, ასევე ამ მუხლის პირველ პუნქტში განსაზღვრულ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრული ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ ჰექტარზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ხუთმაგ ოდენობას. (5.12.2008 614)

3. თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს: (28.12.2007 5673)

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

ბ) არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ოცმაგ ოდენობა მეტია მიწის ერთ კვადრატულ მეტრზე მოქმედ ნორმატიულ ფასზე, მაშინ თვითნებურად დაკავებული მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასური შეადგენს მოთხოვნის დროისათვის შესაბამის მიწაზე მოქმედ ნორმატიულ ფასს.

31. ამოღებულია (5.12.2008 614)

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 მოწმობის ფორმა.

მუხლი 71. ქობულეთისა და ხელვაჩაურის მუნიციპალიტეტების სოფლად მცხოვრები კომლების (ოჯახების) მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის საკუთრებაში გადაცემის წესი (28.12.2007 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 ჰექტარამდე მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცემათ უსასყიდლოდ.

მუხლი 72. წალკის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე ჩასახლებული კომლების (ოჯახების) მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის საკუთრებაში გადაცემის წესი (31.07.2009 1565)

წალკის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე 2009 წლის 1 ივნისის მდგომარეობით ჩასახლებულ კომლებს (ოჯახებს), რომლებსაც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით წალკის მუნიციპალიტეტის ფარგლებში საკუთრებაში არ გადასცემიათ მიწის ნაკვეთები ან/და რომელთაც თვითნებურად აქვთ დაკავებული სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, საცხოვრებელი ადგილის მიხედვით, აღმინისტრაციული ერთეულის საზღვრის ფარგლებში 0,30-დან 1 ჰექტარამდე 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, 4, 1998 წელი, მუხ. 33).

მუხლი 9. დასკვნითი დებულებანი

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

2. ამ კანონის პირველი-მე-ნ 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 მიხეილ სააკაშვილი

თბილისი,

2007 წლის 11 ივლისი.

5274- რ

საქართველოს კანონი

ქონების ლეგალიზების შესახებ

მუხლი 1. კანონის მიზანი

ამ კანონის მიზანია დამატებითი გარანტიების შექმნა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით, საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებებითა და სხვა კანონმდებლობით აღიარებული კერძო საკუთრების უფლების დაცვის უზრუნველსაყოფად.

მუხლი 2. სახელმწიფო, როგორც კერძო საკუთრების უფლების დაცვის გარანტი

ყველა სახელმწიფო ორგანო და თანამდებობის პირი ვალდებულია უზრუნველყოს კერძო საკუთრების უფლების გარანტირებული დაცვა და ხელშეუხებლობა.

მუხლი 3. ტერმინთა განმარტება

ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) პირი – ფიზიკური ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი, ანდა მათი გაერთიანება;

ბ) ნივთი – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული მოძრავი ან უძრავი ნივთი;

გ) ქონება – ნივთი, ფასიანი ქაღალდი ან/და მოთხოვნის უფლება, რომელიც პირს საკუთრებაში გადასცა სახელმწიფომ ან თვითმმართველმა ერთეულმა პირდაპირ ან წარმოებული სახით;

დ) საკუთრების შეძენის საფუძველი – პირისთვის სამართლებრივი აქტით ან/და გარიგებით ქონების გადაცემა მისთვის საკუთრებაში გადაცემის პირობით;

ე) ქონების ლეგალიზება – ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ქონებაზე კანონიერი საკუთრების უფლების დადასტურება, რომელიც შეიძლება შეიზღუდოს ან ჩამორთმეულ იქნეს მხოლოდ საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლით განსაზღვრულ შემთხვევებში.

მუხლი 4. კანონის მოქმედების სფერო

1. ამ კანონის მოქმედება ვრცელდება სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის ნებისმიერ ქონებაზე, რომელზედაც

საკუთრების შეძენა განხორციელდა ან საკუთრების შეძენის საფუძველი წარმოიშვა სამართლებრივი აქტით ან გარიგებით ამ კანონის ამოქმედებამდე, გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ქონებისა.

2. ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება:

ა) ქონებაზე, რომლის პრივატიზება აკრძალულია „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით;

ბ) ქონებაზე, რომელზედაც საკუთრების უფლების ან საკუთრების შეძენის საფუძვლის გაუქმების შესახებ ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის მიმდინარეობს სასამართლო დავა (რომლის ერთ-ერთი მხარე სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულია) ან ადმინისტრაციული წარმოება;

გ) ქონებაზე, რომელზედაც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის მიმდინარეობს გამოძიება საკუთრების (საკუთრების შეძენის საფუძვლის) განკარგვის მართლზომიერების დასადგენად;

დ) საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსის X IV1 თავით და საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის VII2 თავით გათვალისწინებულ ქონებაზე;

ე) ყალბი დოკუმენტის წარდგენით მოპოვებულ ქონებაზე;

ვ) მიწის ნაკვეთებზე, რომლებიც განკუთვნილია ნავთობისა და გაზის მაგისტრალური მილსადენებისა და მათთან დაკავშირებული მიწისქვეშა და მიწისზედა საშუალებების მშენებლობისა და ექსპლუატაციისათვის.

3. ამ კანონის მოქმედება ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ და „გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ ქონებაზე გავრცელდება სასამართლო დავის, ადმინისტრაციული წარმოების ან გამოძიების შეწყვეტის შემთხვევაში. ამ შემთხვევაში აღნიშნული ქონება ლეგალიზებულად ჩაითვლება და მასზე გავრცელდება ამ კანონის მე-5 და მე-6 მუხლების დებულებები.

მუხლი 5. ქონების ლეგალიზების წესი

1. ამ კანონის ამოქმედებისთანავე ლეგალიზებულად ჩაითვალოს ამ კანონის ამოქმედებამდე ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ქონებაზე განხორციელებული საკუთრების შეძენა ან/და საკუთრების შეძენის საფუძველი.

2. ბათილია ყველა ადმინისტრაციული აქტი, რომელიც ეწინააღმდეგება ამ კანონით დადგენილ მოთხოვნებს.

3. თუ ამ კანონით გათვალისწინებულ ლეგალიზებას ექვემდებარება ერთსა და იმავე ქონებაზე განხორციელებული საკუთრების შეძენა და საკუთრების შეძენის საფუძველი, მაშინ ლეგალიზებულად ითვლება საკუთრების შეძენა.

4. ამ კანონის საფუძველზე ქონების შეძენის ან/და ქონების შეძენის საფუძვლის ლეგალიზება არ ათავისუფლებს პირს უფლება-მოვალეობების შესრულებისგან, თუ მას ქონება სახელმწიფომ ან თვითმმართველმა ერთეულმა გადასცა რაიმე პირობის შესრულების სანაცვლოდ.

5. თუ სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მიწის პრივატიზების შემდეგ სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეული დაადგენს რაიმე სახის ცვლილებას (გარდა სავალდებულო სერვიტუტისა), რომელიც არ იყო დაწესებული პრივატიზების დროს, მესაკუთრე უფლებამოსილია აღნიშნული ცვლილების სანაცვლოდ მოითხოვოს კომპენსაცია (თუ ის ამ ცვლილების განხორციელების წინააღმდეგია). სახელმწიფო ან შესაბამისი თვითმმართველი ერთეული ვალდებულია დააკმაყოფილოს მესაკუთრის ამგვარი მოთხოვნა. მუხლი 6. ქონებაზე საკუთრების შეძენის ან/და საკუთრების შეძენის საფუძვლის მართლზომიერების დასადგენად გამოძიების წარმოების, ან ნებისმიერი სხვა ფორმით კონტროლის, შესწავლის, შემოწმების შეზღუდვა

1. სახელმწიფო ორგანოს და თანამდებობის პირს ეკრძალება ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ ქონებაზე საკუთრების შეძენის ან/და საკუთრების შეძენის საფუძვლის მართლზომიერების დასადგენად გამოძიების წარმოება, ან ნებისმიერი სხვა ფორმით კონტროლი, შესწავლა, შემოწმება.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი აკრძალვა არ ვრცელდება ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ქონების განკარგვის მართლზომიერების თაობაზე წარმოებულ გამოძიებაზე, იმ პირობით, რომ არ შეილახება ამ კანონის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის მოთხოვნები.

მუხლი 7. გარდამავალი დებულებანი

1. 2007 წლის 1 აგვისტომდე საქართველოს პარლამენტს წარედგინოს:

ა) იმ ქონების ნუსხა, რომელზედაც საკუთრების უფლების ან საკუთრების შეძენის საფუძვლის გაუქმების შესახებ ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის მიმდინარეობს სასამართლო დავა (რომლის ერთ-ერთი მხარე სახელმწიფო ან თვითმმართველი ერთეულია) ან ადმინისტრაციული წარმოება, – იმ ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ, რომლებიც ახორციელებენ ადმინისტრაციულ წარმოებას ან წარმოადგენენ მხარეს სასამართლო დავაში;

ბ) იმ ქონების ნუსხა, რომელზედაც ამ კანონის ამოქმედების მომენტისთვის მიმდინარეობს გამოძიება საკუთრების (საკუთრების შეძენის საფუძვლის) განკარგვის მართლზომიერების დასადგენად, – იმ ორგანოების მიერ, რომლებიც აწარმოებენ გამოძიებას.

2. საქართველოს პარლამენტმა უზრუნველყოს ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული ნუსხის გამოქვეყნება საქართველოს პარლამენტის ოფიციალურ ვებ-გვერდზე.

მუხლი 8. დასკვნითი დებულება

ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან მე-15 დღეს.

საქართველოს პრეზიდენტი მიხეილ სააკაშვილი
თბილისი,

2007 წლის 22 ივნისი.

5014 – II

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 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 ზარისხის გაუარესებით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურების საკითხები.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება (11.07.2007 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 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 მესაკუთრის პირადი საცხოვრებელი სახლის, სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობების მშენებლობის შემთხვევაში.

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

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

2. მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლისათვის მიწის 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 მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყენების დროს

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითარი (დედანი ან დამოწმებული ასლი);

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

(დ) ფიზიკურმა და იურიდიულმა პირებმა – შესაბამისად, პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი ან ამონაწერი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან; (3.11.2009 1977 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 იანვრიდან))

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

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

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

ა) განაცხადი;

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

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

თუ წარდგენილი დოკუმენტები აკმაყოფილებს ამ კანონით დადგენილ მოთხოვნებს, სამინისტრო საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი მარტივი ადმინისტრაციული წარმოების წესის შესაბამისად იღებს გადაწყვეტილებას მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის თაობაზე, ხოლო სააგენტო ახორციელებს მიწის 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 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 სამინისტრო საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსთან შეთანხმებით. (3.11.2009 1919)

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 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 5243)

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყენების ან განკარგვის შემთხვევაში ერთი კექტარი 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 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 აანაზღაურებს მიწის შემპენი (მიმღები) ნასყიდობის შესაბამისი ხელშეკრულების (გარიგების) გაფორმებამდე.

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

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობისას უნდა ანაზღაურდეს მიწის ზარისხის გაუარესებით მიწის მესაკუთრისათვის მიყენებული ზიანი.

2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობის შემთხვევაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ზარისხის გაუარესებით

გამოწვეული ზიანი გაანგარიშდება ამ კანონის 1 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 5243)

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

მუხლი 13. ამოღებულია (11.07.2007 5243)

მუხლი 14. ამოღებულია (11.07.2007 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. 900 - II

დანართი 1 (11.07.2007 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. გალი 34001 |
| 3. გუდაუთა 30858 | 4. გულრიფში 30858 |
| 5. სოხუმი 33858 | 6. ოჩამჩირე 33858 |

აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკა

- | | |
|---------------------|-------------------|
| 7. ქედა 28572 | 8. ქობულეთი 34001 |
| 9. ხელვაჩაური 33429 | 10. ხულო 26429 |
| 11. შუახევი 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. დმანისი 28572 | 16. დედოფლისწყარო 30858 |
| 17. დუშეთი 19715 | 18. ვანი 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. ოზურგეთი 30857 |
| 35. ონი 17718 | 36. საგარეჯო 27429 |
| 37. სამტრედია 33429 | 38. საჩხერე 24286 |
| 39. სიღნაღი 28572 | 40. ტყიბული 19715 |
| 41. ქარელი 28572 | 42. ყვარელი 28572 |
| 43. ყაზბეგი 14286 | 44. ცაგერი 23143 |

- | | |
|---|--------------------|
| 45. ჩოხატაური 22429 | 46. ჩხოროწყუ 26429 |
| 47. წალენჯიხა 28572 | 48. წალკა 25286 |
| 49. წყალტუბო 33858 | 50. სენაკი 30858 |
| 51. ჭიათურა 15429 | 52. ხაშური 28572 |
| 53. ხარაგაული 18715 | 54. ხობი 30858 |
| 55. ხონი 30858 | 56. ცხინვალი 30715 |
| 57. ჯავა 30715 | 58. თბილისი 34001 |
| 59. ქუთაისი 33858 | 60. ფოთი 31858 |
| 61. ბათუმი 34001 | 62. რუსთავი 34001 |
| 63. სარეკრეაციო ტერიტორიები 100 000
დანართი 2 ამოღებულია (11.07.2007 5243) | |

საქართველოს კანონი

სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ
(3.11.2009. 1942)

ეს კანონი განსაზღვრავს საქართველოს სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის სამართლებრივ, ეკონომიკურ, ორგანიზაციულ საფუძვლებსა და ძირითად პირობებს. ამ კანონის მიზანია, უზრუნველყოს ისეთი ურთიერთობების ჩამოყალიბება, რომლებიც ხელს შეუწყობს ეფექტიანი საბაზრო ეკონომიკის განვითარებას. (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

თ ა ვ ი I

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1 კანონში გამოყენებული ტერმინების განმარტება

ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) სახელმწიფო ქონება – სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე; (3.11.2009.

1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

ა1) ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონება – საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ყველა ნივთი (მათ შორის, სასოფლო-სამეურნეო და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა) და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე; (11.07.2007. 5295)

ბ) პრივატიზება – ფიზიკური ან იურიდიული პირების მიერ ან მათი გაერთიანებების მიერ სახელმწიფო ქონებაზე ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე საკუთრების უფლების შექმნა ამ კანონით დადგენილი წესით; (11.07.2007. 5295)

გ) სარგებლობის უფლებით გადაცემა – ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსისა და სხვა

საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების შესაბამისად. (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

მუხლი 2. საქართველოს კანონმდებლობა სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების შესახებ

1. საქართველოში სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს კონსტიტუციის, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის, ამ კანონის, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების საფუძველზე.

2. მიწა, რომელიც ეკუთვნის საკუთრების უფლებით გადაცემას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, საკუთრებაში გადაიცემა „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით. (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

3. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

41. ფიზიკური პირების მიერ დაკავებული სახელმწიფო ან/და ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ან/და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობების (ინდივიდუალური შენობა-ნაგებობები მათზე მიმაგრებული მიწით ან/და მრავალბინიანი შენობა-ნაგებობების ბინები) საკუთრებაში გადაცემა ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი წესით და დადგენილ შემთხვევებში. (18.12.2007. 5644)

42. ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება:

ა) „მომავალი თაობებისა და სტაბილური განვითარების ფონდების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად შექმნილი ფონდების ანდა ამ ფონდების მართვაზე უფლებამოსილი პირების მიერ ფონდების აქტივების საშუალებით შეძენილი ფინანსური აქტივების შემდგომ მართვაზე, ნებისმიერი სახით განკარგვაზე, მათ შორის, პრივატიზებაზე; (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

ბ) „სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-3 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებზე. (7.10.2008. 321)

ბ) „სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ“ საქართველოს კანონის 101 მუხლის მე-3 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებზე. (20.11.2009 2108 ამოქმედდეს 2010 წლის 1 მარტიდან)

გ) „სახელმწიფო საკუთრებაში მიქცეული ქონების განკარგვის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ სახელმწიფო საკუთრებაში მიქცეულ ქონებაზე, რომელსაც განკარგავს საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მომსახურების სააგენტო; (25.12.2009. 2475)

დ) სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული, საქართველოს სახელმწიფო ხელისუფლების, აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისათვის ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის სარგებლობაში გადაცემული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის, რემონტის, დემონტაჟის ან ლიკვიდაციის შედეგად მიღებული ვარგისი ნაწილებისა და მასალების ამ ორგანოს ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირის მიერ აღნიშნული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის, რემონტის, დემონტაჟის ან ლიკვიდაციის ხარჯების მთლიანად ან ნაწილობრივ დაფარვის მიზნით გასხვისებაზე ან ნებისმიერი

სხვა სახით განკარგვაზე. საქართველოს სახელმწიფო ხელისუფლების, აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკის, აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოებისათვის ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის სარგებლობაში გადაცემული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის, რემონტის, დემონტაჟის ან ლიკვიდაციის შედეგად მიღებული ვარგისი ნაწილებისა და მასალების ამ ორგანოს ან საჯარო სამართლის იურიდიული პირის მიერ აღნიშნული შენობა-ნაგებობების რეკონსტრუქციის, რემონტის, დემონტაჟის ან ლიკვიდაციის ხარჯების მთლიანად ან ნაწილობრივ დაფარვის მიზნით გასხვისება ან ნებისმიერი სხვა სახით განკარგვა ხორციელდება საქართველოს მთავრობის მიერ დადგენილი წესითა და პირობებით. (25.12.2009. 2475)

5. სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების მყიდველი შეიძლება იყოს საქართველოს ან უცხო ქვეყნის ფიზიკური ან იურიდიული პირი ან ამ პირთა გაერთიანება, რომლის ქონებაშიც საქართველოს სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მონაწილეობის წილი 25%-ზე ნაკლებია. (11.07.2007. 5295)

მუხლი 3. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების განხორციელების, ადგილობრივი მართვის და სარგებლობის უფლებით გადაცემის ორგანო (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

1. სახელმწიფო ქონების მართვას, განკარგვას, მათ შორის, პრივატიზებას (გარდა ამ მუხლის მე-13 პუნქტის თანახმად შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისთვის მართვის უფლებით გადაცემული, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული აქციებისა და წილებისა, აგრეთვე ამ მუხლის მე-2 პუნქტით და „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობაში გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა) ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების მართვას, განკარგვას, მათ შორის, პრივატიზებას,

და სარგებლობის უფლებით გადაცემას – შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო.

2. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთის პრივატიზებას ახორციელებენ სახელმწიფო ორგანო და საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომლებსაც მოძრავი ნივთი სარგებლობაში აქვთ გადაცემული. თუ მოძრავი ნივთი არ არის სარგებლობაში გადაცემული, მის პრივატიზებას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო. სახელმწიფო კონტროლს დაქვემდებარებულ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთის გასხვისების უფლება აქვს მხოლოდ სახელმწიფო კონტროლის განმახორციელებელი ორგანოს თანხმობით.

3. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთის გასხვისების შედეგად მიღებული შემოსავალი, კონკურსისა და აუქციონის ხარჯების გამოკლებით, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ჩაირიცხება საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში.

4. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად აფუძნებს სააქციო და შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებებს ან/და არაკომერციულ იურიდიულ პირებს სახელმწიფო ქონების ბაზაზე, ხოლო შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო – ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების ბაზაზე.

5. საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საწარმოთა მართვის სააგენტო საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს თანხმობით იღებს გადაწყვეტილებას მის მართვაში არსებული საწარმოს საწესდებო კაპიტალში სახელმწიფო ქონების შეტანის შესახებ.

6. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას მის მართვაში არსებული საწარმოს საწესდებო კაპიტალში ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შეტანის შესახებ.

61. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული ქონების მის მიერ დაფუძნებული არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირისათვის გადაცემის შესახებ. (28.12.2009. 2519)

7. აფხაზეთის ავტონომიურ რესპუბლიკასა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში სახელმწიფო ქონების მართვა, განკარგვა, მათ შორის, პრივატიზება, ამ კანონით დადგენილი წესითა და დადგენილ ფარგლებში შეიძლება განახორციელონ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისმა სტრუქტურულმა ერთეულებმა. აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის საკუთრებაში არსებულ ქონებას განკარგავენ აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის აღმასრულებელი ხელისუფლების შესაბამისი ორგანოები საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

8. აფხაზეთის ავტონომიური რესპუბლიკისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის შესაბამისი სტრუქტურული ერთეულები საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში ახორციელებენ სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელით.

9. საქართველოში პრივატიზების ერთიანი პოლიტიკის გატარების უზრუნველსაყოფად საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო არის სახელმწიფოსგან უფლებამოსილი სახელმწიფო ქონების მესაკუთრე, რომელიც ფლობს და მართავს სახელმწიფო ქონებას.

10. სახელმწიფო ქონების მართვისას, პრივატიზებისას ან სხვაგვარად განკარგვისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და მის ტერიტორიულ ორგანოებს შეუძლიათ იმოქმედონ თავიანთი წარმომადგენლების (რწმუნებული პირების) ან შუამავლების მეშვეობით.

11. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების მართვისას, პრივატიზებისას, სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ან

სხვაგვარად განკარგვისას ადგილობრივ თვითმმართველ ერთეულს შეუძლია იმოქმედოს თავისი წარმომადგენლების (რწმუნებული პირების) ან შუამავლების მეშვეობით.

12. სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას (გარდა ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა) ან სხვაგვარად განკარგვას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო ან მისი ტერიტორიული ორგანო, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებას, სარგებლობის უფლებით გადაცემას ან სხვაგვარად განკარგვას – შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო.

13. სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით მოქმედი საწარმოს პარტნიორის (აქციონერის) უფლებამოსილებები, გარდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული აქციებისა და წილების პრივატიზებასთან ან/და განკარგვასთან დაკავშირებული უფლებამოსილებებისა, გადაეცემა საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – საწარმოთა მართვის სააგენტოს, რომლის მაკონტროლებელი ორგანოა საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრი თანამდებობაზე ნიშნავს და თანამდებობიდან ათავისუფლებს საწარმოთა მართვის სააგენტოს თავმჯდომარეს და ამტკიცებს სააგენტოს დებულებასა და სტრუქტურას. საწარმოთა მართვის სააგენტოდან სხვა სუბიექტებისათვის აქციებისა და წილების მართვის უფლებით გადაცემის წესს განსაზღვრავს საქართველოს პრეზიდენტი.

14. საწარმოთა მართვის სააგენტოს საქმიანობა ფინანსდება საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან.

მუხლი 4. სახელმწიფო ქონება, რომელიც პრივატიზებას არ ექვემდებარება

1. პრივატიზებას არ ექვემდებარება შემდეგი სახელმწიფო ქონება:

- ა) წიაღისეული;
- ბ) წყლის რესურსები;
- გ) ტერიტორიული წყლები;
- დ) კონტინენტური შელფი;

- ე) ტყის ფონდი; ვ) საპაეო სივრცე;
- ზ) სახელმწიფო ნაკრძალი;
- თ) ეროვნული პარკი;
- ი) ბუნების ძეგლი;
- კ) აღკვეთილი;

ლ) დადგენილი წესით დამტკიცებული ისტორიულ-კულტურული და მხატვრული ფასეულობის ობიექტები, კულტურული და სახელოვნებო დანიშნულების შენობა-ნაგებობები შესაბამისი პირობებისა და საქართველოს კულტურის, ძეგლთა დაცვისა და სპორტის სამინისტროსთან შეთანხმების გარეშე;

მ) რელიგიური და საკულტო ნაგებობები (მოქმედი და უმოქმედო), მათი ნანგრევები, აგრეთვე მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ისინია განთავსებული;

ნ) განსაკუთრებული მნიშვნელობის ისტორიული და კულტურული მნიშვნელობის სახელმწიფო არქივები;

ო) განსაკუთრებული მნიშვნელობის კინო-, ფოტო- და ფონოლოგუმენტების სახელმწიფო ფონდი;

პ) საქართველოს სამინისტროების (უწყებების), სამეცნიერო-კვლევითი დაწესებულებების განსაკუთრებული მნიშვნელობის არქივები და ფონდები;

ჟ) განსაკუთრებული მნიშვნელობის სამუზეუმო კოლექციები, ფონდები;

რ) განსაკუთრებული მნიშვნელობის სახლ-მუზეუმები;

ს) ელექტროენერგეტიკული სექტორის დისპეტჩერიზაციის განმახორციელებელი ქონება;

ტ) საჯარო სამართლის იურიდიული პირების საკუთრებაში არსებული ქონება, რომელშიც ფუნქციონირებს საჯარო სკოლები, უმაღლესი საგანმანათლებლო და სამეცნიერო დაწესებულებები;

უ) განსაკუთრებული მნიშვნელობის ნავსადგურების ნავმისადგომები, ჰიდროტექნიკური ნაგებობები, შუქურები, შუქნიშნები და აკვატორია;

ფ) გაზის მაგისტრალური მილსადენი;

ქ) საავტომობილო გზები (ალტერნატიული მნიშვნელობის გზის არარსებობისას);

- ლ) საჯერო მოძრაობის, მართვისა და კონტროლის საშუალებები;
- ყ) განსაკუთრებული მნიშვნელობის ასაფრენ-დასაფრენი ზოლები;
- შ) სიხშირეთა სპექტრი;
- ჩ) საქართველოს პოზიცია გეოსტაციონარულ ორბიტაზე;
- ც) სახელმწიფო პანთეონები;
- ძ) საქართველოს პროკურატურის, საქართველოს თავდაცვისა და შინაგან საქმეთა სამინისტროების საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით განთავსებისთვის გადაცემული ქონება.

2. განსაკუთრებული მნიშვნელობის ქონების ნუსხას ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა.(11.07.2007. 5295)

მუხლი 5. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების პროცესის უზრუნველყოფა პრივატიზების შესახებ განაცხადის წარდგენის შემდეგ მყიდველის მიერ საკუთრების უფლების შექმნამდე, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელ ორგანოსთან შეთანხმების გარეშე შესაბამის იურიდიულ პირებს ეკრძალებათ:

- ა) საწარმოს რეორგანიზება ან ლიკვიდაცია;
 - ბ) საწარმოს ძირითადი ფონდების გაყიდვა;
 - გ) საწარმოს ძირითადი ფონდების გაცვლა;
 - დ) საწარმოს ძირითადი ფონდების ქირით ან იჯარით ან სარგებლობის სხვა ფორმით გადაცემა;
 - ე) საწარმოს ძირითადი ფონდების დატვირთვა, მათ შორის, დაგირავება;
 - ვ) საწარმოს ძირითადი ფონდების გამოყენებაზე ადრე დადებული რაიმე ხელშეკრულების მოქმედების შეცვლა ან შეწყვეტა.
- (11.07.2007. 5295)

თავი II

პრივატიზების წესი და ფორმები

მუხლი 6 სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების ფორმები (11.07.2007. 5295)

1. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზება ხორციელდება აუქციონის და პირდაპირი მიყიდვის ფორმებით, გარდა ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით და 62 მუხლით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

11. ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ის სახელმწიფო ორგანო/საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც მოძრავი ნივთი გადაცემული აქვს სარგებლობაში, სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას ახორციელებს აუქციონის და კონკურსის ფორმებით. კონკურსის ჩატარების წესი განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით. (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

2. ამოღებულია (11.07.2007. 5295)

3. აუქციონის ფორმით ქონების გაყიდვის მიზანია საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ მყიდველს, რომელიც ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს, ხოლო თუ აუქციონი გამოცხადდება პირობებით – საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ მყიდველს, რომელიც აიღებს ვალდებულებას, დააკმაყოფილოს გამოცხადებული პირობები, და ვაჭრობის პროცესში გამყიდველს ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს. (24.05.2006. 3085)

4. ამოღებულია (11.07.2007. 5295)

5. სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მიზანია, საკუთრების უფლება გადაეცეს იმ მყიდველს, რომელიც სრულად და კეთილსინდისიერად შეასრულებს სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის დადგენილ პირობას (პირობებს), ხოლო თუ პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე – საკუთრების უფლება მიენიჭოს იმ დაინტერესებულ პირს (პოტენციურ ინვესტორს), რომელიც სრულად და კეთილსინდისიერად შეასრულებს სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი

ერთეულის ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის დადგენილ პირობას (პირობებს). სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს და შესაბამის პირობებს ადგენს საქართველოს პრეზიდენტი, ხოლო ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთის პირდაპირი მიყიდვის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს და შესაბამის პირობებს ადგენს ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო – ქალაქ თბილისის მთავრობა. (28.12.2009. 2519)

ნ. სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო ან მისი ტერიტორიული ორგანო (ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – სახელმწიფო ორგანო/საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც მოძრავი ნივთი გადაცემული აქვს სარგებლობაში), ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილებას – შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო. სახელმწიფო ქონებისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვის საკითხს, როგორც წესი, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს, განსაკუთრებულ შემთხვევებში კი – საქართველოს მთავრობის წარდგინებით წყვეტს საქართველოს პრეზიდენტი, ხოლო საკითხს ამზადებს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო. ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთის პირდაპირი მიყიდვის საკითხს წყვეტს ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო – ქალაქ თბილისის მთავრობა. (28.12.2009. 2519)

ნ1. იჯარით გადაცემულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე განთავსებული სახელმწიფო ქონების პირდაპირი

მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანო „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად. (11.07.2007. 5295)

62. სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი წესის შესაბამისად. (28.12.2009. 2519)

ამოქმედდეს საქართველოს პრეზიდენტის მიერ შესაბამისი ნორმატიული აქტის გამოცემისთანავე.)

7. საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად სახელმწიფო ქონების პრივატიზების ცალკეული ფორმების და საწარმოთა მართვის სააგენტოდან სხვა სუბიექტებისათვის აქციებისა და წილის მართვის უფლებით გადაცემის დებულებებს, აგრეთვე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის (გარდა ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულისა) ქონების პრივატიზების ცალკეული ფორმების, სარგებლობის უფლებით გადაცემისა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული აქციების, წილის მართვის უფლებით გადაცემის წესს ამტკიცებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრი. (28.12.2009. 2519)

8. ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების ცალკეული ფორმების, სარგებლობის უფლებით გადაცემისა და ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული აქციების, წილის მართვის უფლებით გადაცემის წესს ამტკიცებს ქალაქ თბილისის საკრებულო ქალაქ თბილისის მერის წარდგინებით. (28.12.2009. 2519)

მუხლი 61. სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვა კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე

1. სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება

შეიძლება განხორციელდეს კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

2. ამ მუხლით განსაზღვრული ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის წესი ვრცელდება:

ა) სახელმწიფო ქონებაზე;

ბ) ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე.

3. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის გადაწყვეტილებით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს, განსაკუთრებულ შემთხვევებში – საქართველოს მთავრობის წარდგინების საფუძველზე. საკითხს ამზადებს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო, მათ შორის, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე. (15.07.2008. 204)

4. სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება, თუ:

ა) არსებობს ინვესტიციების განხორციელების პირობათა სიმრავლე;

ბ) დაინტერესებულ პირთა მიერ შემოთავაზებული პირობები ალტერნატიულია.

5. ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვისათვის ამ მუხლით განსაზღვრული პროცედურები იწყება დაინტერესებული პირის მიერ ინტერესის გამოხატვით.

6. დაინტერესებულ პირთა წინადადებებს იხილავს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, განსაკუთრებულ შემთხვევებში – საქართველოს მთავრობა და იღებს გადაწყვეტილებას კონკურენტული შერჩევის მიზნით შესაბამისი ღონისძიებების გატარების თაობაზე.

7. კონკურენტული შერჩევის მიზნით საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, განსაკუთრებულ შემთხვევებში – საქართველოს მთავრობა ქონების და შესაბამისი პირობების შესახებ გადაწყვეტილებას აქვეყნებს საერთო-სახელმწიფოებრივი

ან/და საერთაშორისო მნიშვნელობის საინფორმაციო საშუალებებში და განსაზღვრავს ინტერესთა გამოხატვის ვადას, რომელიც, როგორც წესი, არ შეიძლება იყოს 1 თვეზე ნაკლები. თუ დაყოვნებამ შეიძლება ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ან/და საზოგადოებრივ ინტერესებს, საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით შესაძლებელია ამ ვადის გონივრული შემცირება საჯაროობის სხვაგვარი უზრუნველყოფისა და პოტენციური ინვესტორების ინფორმირების პირობით.

8. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, განსაკუთრებულ შემთხვევებში – საქართველოს მთავრობა ინტერესთა გამოხატვის ვადის დასრულების შემდეგ იხილავს შემოსულ განაცხადებს და საქართველოს პრეზიდენტს წარუდგენს დასაბუთებულ წინადადებებს ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის შესახებ. გადაწყვეტილებას ქონების პირდაპირი მიყიდვის თაობაზე იღებს საქართველოს პრეზიდენტი. (15.07.2008. 204)

9. კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის შემთხვევაში ინტერესთა გამოხატვის ვადის დასრულებამდე ქონების პრივატიზების პირობების შესრულების უზრუნველსაყოფად დაინტერესებული პირი ვალდებულია, წარადგინოს საბანკო გარანტია ან შესაბამის დეპოზიტზე განათავსოს საპრივატიზებო ქონების ღირებულების 5%. თუ შემოთავაზებული ინვესტიციის მოცულობა აღემატება საპრივატიზებო ქონების ღირებულებას, აღნიშნული საბანკო გარანტია ან დეპოზიტზე განსათავსებელი თანხა უნდა შეესაბამებოდეს შემოთავაზებული ინვესტიციის მოცულობის 5%-ს. პირობების შეუსრულებლობის შემთხვევაში აღნიშნული თანხა ირიცხება:

- ა) სახელმწიფო ბიუჯეტში – სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას;
- ბ) ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ბიუჯეტში – ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას.

10. საქართველოს პრეზიდენტი უფლებამოსილია, ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის

თაობაზე გადაწყვეტილება მიიღოს ამ მუხლით გათვალისწინებული ღონისძიებების გარეშე. (11.07.2007. 5295)

11. ამ მუხლით გათვალისწინებული კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის წესი არ გამოიყენება ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული იმ უძრავი ნივთის მიმართ, რომელიც სარგებლობაში აქვს გადაცემული სახელმწიფო ორგანოს/საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს. (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

მუხლი 62. სადაზღვევო შემთხვევის დადგომისას მზღვეველისთვის მოძრავი ქონების გადაცემა (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

1. სადაზღვევო შემთხვევის დადგომისას, დაზღვევის ხელშეკრულებით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანო მის სარგებლობაში არსებულ მოძრავ ქონებას საკუთრებაში გადასცემს მზღვეველს მის მიერ ამ ქონების ღირებულების ანაზღაურების სანაცვლოდ, დაზღვევის ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობებით.

2. სადაზღვევო შემთხვევის დადგომისას მზღვეველისთვის მოძრავი ქონების გადაცემის წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

მუხლი 7 სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების საპრივატიზებო საწყისი ფასის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესი (11.07.2007. 5295)

1. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების საპრივატიზებო საწყისი ფასის განსაზღვრის წესს ამტკიცებს საქართველოს პრეზიდენტი. საწყისი ფასის განსაზღვრისას მხედველობაში მიიღება ამ კანონის 71 მუხლი. (11.07.2007. 5295)

2. ამოღებულია (11.07.2007. 5295)

3. შექმნილ ქონებაზე ანგარიშსწორება შეიძლება განხორციელდეს ერთიანად ან განვადებით.

4. ამოღებულია (11.07.2007. 5295)

5. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას

მყიდველმა საბოლოო თანხა უნდა გადაიხადოს აუქციონის ჩატარებიდან არა უგვიანეს 30 კალენდარული დღისა, ხოლო თუ აუქციონი გამოცხადებულია პირობებით, გამყიდველი ადგენს ვადას, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს 2 წელს, გარდა მიზნობრივი სახელმწიფო პროგრამის ფარგლებში განხორციელებული მოძრავი ქონების პრივატიზებისა, რომლის დროსაც გამყიდველის მიერ დადგენილი ვადა არ უნდა აღემატებოდეს 7 წელს. (12.10.2007. 5389)

6. ამოღებულია (11.07.2007. 5295)

7. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას მყიდველი თანხას იხდის ხელშეკრულების გაფორმებიდან საქართველოს პრეზიდენტის მიერ დადგენილ ვადაში, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს 1 წელს, გარდა ამ მუხლის 71 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა. (3.11.2009 1932)

71. იმ შემთხვევაში, თუ ეს აუცილებელია სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მიმართ შესაძლო ზიანის თავიდან აცილებისათვის ან სასამართლო ან საარბიტრაჟო სამართალწარმოების თავიდან აცილებისათვის ან/და დასრულებისათვის, საქართველოს პრეზიდენტი უფლებამოსილია მყიდველის მიერ თანხის გადახდისთვის დააწესოს ამ მუხლის მე-7 პუნქტით დადგენილ ვადაზე უფრო დიდი ვადა, მაგრამ არა უმეტეს 5 წლისა. (3.11.2009 1932)

72. ქალაქ თბილისის თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული მოძრავი ნივთის პირდაპირი მიყიდვის შემთხვევაში მყიდველი თანხას იხდის ხელშეკრულების გაფორმებიდან, ქალაქ თბილისის მთავრობის მიერ დადგენილ ვადაში, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს 1 წელს. (28.12.2009. 2519)

8. თუ არ მოხდება აუქციონის ფორმით გამოტანილი სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზება, მისი საწყისი ფასი შეიძლება შემცირდეს 50%-მდე, ხოლო თუ ქონება ამ ფასად გამოტანის შემდეგაც არ გაიყიდა, ეს ფასი შეიძლება კიდევ შემცირდეს. (11.07.2007. 5295)

81. თუ არ მოხდება 5-ჯერ აუქციონის ფორმით გამოტანილი ან ქონების პრივატიზების პროცესის 1 წლით გაგრძელების შემდეგ სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზება, აღნიშნული ქონება შეიძლება გატანილ იქნეს აუქციონზე, სადაც შესაძლებელი იქნება, შეთავაზებულ იქნეს გამოცხადებულზე დაბალი ფასი. გამარჯვებულად გამოცხადდება ის პირი, რომელიც ყველაზე მაღალ ფასს შესთავაზებს გამყიდველს. (11.07.2007. 5295)

9. ამ მუხლის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, თუ სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების დათქმული თარიღიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო (ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – სახელმწიფო ორგანო/საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც მოძრავი ნივთი გადაცემული აქვს სარგებლობაში) ან შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო არ მიიღებს გადაწყვეტილებას ქონების პრივატიზების პროცესის შეწყვეტის თაობაზე, ქონების პრივატიზების პროცესი ითვლება 1 წლით გაგრძელებულად გამოცხადებული ფასითა და პირობებით და ამ მუხლის მე-10 და მე-11 პუნქტებით დადგენილი წესით, რომლის შესახებაც ინფორმაცია ქვეყნდება ამ კანონის შესაბამისად. (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

91. ამ მუხლის მე-9 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს (ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – სახელმწიფო ორგანოს/საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს, რომელსაც მოძრავი ნივთი გადაცემული აქვს სარგებლობაში) უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიიღოს გადაწყვეტილება სახელმწიფო ქონების პრივატიზების პროცესის 1 წლით გაგრძელების შეწყვეტის შესახებ, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელ ორგანოს – ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების პროცესის შეწყვეტის თაობაზე. გადაწყვეტილება ქონების

პრივატიზების პროცესის შეწყვეტის თაობაზე ქვეყნდება ამ კანონით დადგენილი წესით. (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

10. თუ გამოცხადებული პირობებით, ამ მუხლის მე-9 პუნქტით დადგენილ ვადაში, დადგენილი წესით წარმოდგენილი იქნება მხოლოდ ერთი დაინტერესებული პირის განაცხადი საპრივატიზებო ქონების შეძენის შესახებ, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო (ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – სახელმწიფო ორგანო/საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც მოძრავი ნივთი გადაცემული აქვს სარგებლობაში) სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებით, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო – ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებასთან დაკავშირებით, აქვეყნებს წარმოდგენილი განაცხადის შესახებ ინფორმაციას (ინფორმაცია არ მოიცავს განმცხადებლის შესახებ მონაცემებს და მის მიერ შემოთავაზებულ პირობებს) და გამოქვეყნებიდან 30-ე კალენდარულ დღეს ატარებს აუქციონს დადგენილი წესით. (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

11. თუ ამ მუხლის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში წარმოდგენილი იქნება სხვა პირის (პირების) განაცხადი, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო (ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – სახელმწიფო ორგანო/საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც მოძრავი ნივთი გადაცემული აქვს სარგებლობაში) სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო – ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას, ატარებს აუქციონს დადგენილი წესით. (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

მუხლი 71. სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის წესი საქართველოს პრეზიდენტის მიერ მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის წესის შესაბამისად სახელმწიფო და ადგილობრივი

თვითმმართველი ერთეულის მიწის ნორმატიულ ფასს საბაზრო ღირებულების გათვალისწინებით ადგენს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანო – საკრებულო. (11.07.2007. 5295)

მუხლი 8 ამოღებულია (11.07.2007. 5295)

მუხლი 9. ინფორმაცია საპრივატიზებო ქონების შესახებ (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

1. აუქციონის ფორმით საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების შესახებ ინფორმაცია ქვეყნდება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ოფიციალურ გამოცემაში (გარდა ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა), პრესის ისეთ სახეობაში, რომელიც ვრცელდება საქართველოს ტერიტორიის მნიშვნელოვან ნაწილში, ან ადგილობრივ პრესაში (თუ პრივატიზებას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანო) და განთავსდება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ინტერნეტგვერდზე (ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში ინფორმაცია ქვეყნდება იმ სახელმწიფო ორგანოს/საჯარო სამართლის იურიდიული პირის ინტერნეტგვერდზე, რომელსაც მოძრავი ნივთი გადაცემული აქვს სარგებლობაში). თუ პრივატიზებას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, ინფორმაცია ასევე გადაიცემა საზოგადოებრივი ტელევიზიით. ამასთანავე, შეიძლება სხვა საინფორმაციო საშუალებების გამოყენება. აუქციონის ფორმით საპრივატიზებო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შესახებ ინფორმაცია ქვეყნდება ბეჭდვით ორგანოში, ასევე შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს სხვა საინფორმაციო საშუალებები. ამასთანავე, შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო საპრივატიზებო ქონების შესახებ ინფორმაციას აწვდის საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს, რომელიც განათავსებს მას სამინისტროს ინტერნეტგვერდზე.

2. ინფორმაცია უნდა გამოქვეყნდეს აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების დათქმულ თარიღამდე სულ ცოტა 30 კალენდარული დღით ადრე. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო (ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – სახელმწიფო ორგანო/საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც მოძრავი ნივთი გადაცემული აქვს სარგებლობაში) და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო უფლებამოსილი არიან, გადაავადონ აუქციონის ჩატარება, რომლის შესახებაც ინფორმაცია ქვეყნდება ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი წესის შესაბამისად.

3. პრესაში, ინტერნეტგვერდზე და სხვა საინფორმაციო საშუალებებში გამოქვეყნებულ ცნობებში შეიტანება ზოგადი ინფორმაცია საპრივატიზებო ქონების შესახებ. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო (ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – სახელმწიფო ორგანო/საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, რომელსაც მოძრავი ნივთი გადაცემული აქვს სარგებლობაში) სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებით, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო – ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებასთან დაკავშირებით, ვალდებულია მოთხოვნის შემთხვევაში მყიდველს მიაწოდოს ნებისმიერი ინფორმაცია, რომელიც აქვს გასაყიდი ქონების შესახებ.

თავი III

გარიგებათა გაფორმების წესი

მუხლი 10. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების შესახებ გარიგების გაფორმება

1. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას გამყიდველისა და მყიდველის მიერ ხელმოწერილი აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმი არის წერილობითი ხელშეკრულება. აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი

ოქმის ტიპურ ფორმას სახელმწიფო ქონების შემთხვევაში ამტკიცებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შემთხვევაში – შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანო – საკრებულო.

2. პირობებით გამოცხადებული აუქციონის შემთხვევაში სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ინიციატივით და საქართველოს მთავრობის თანხმობით (ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში – სახელმწიფო ორგანოს /საჯარო სამართლის იურიდიული პირის გადაწყვეტილებით, რომელსაც მოძრავი ნივთი გადაცემული აქვს სარგებლობაში), ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას – ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანოს ინიციატივითა და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანოს – საკრებულოს თანხმობით შესაძლებელია გაფორმდეს დამატებითი წერილობითი ხელშეკრულება, რომელიც იღება აუქციონის ჩატარებიდან არა უგვიანეს 3 თვისა. (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

3. გამარჯვებული პირი ვალდებულია აუქციონის ჩატარებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში, პირობებით გამოცხადებული აუქციონის შემთხვევაში კი – აუქციონის პირობებით გათვალისწინებულ ვადაში გადაიხადოს სრული/საბოლოო თანხა. თანხის გადახდის შემდეგ გამარჯვებულ პირზე გაიცემა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. (28.12.2009. 2519)

4. გამარჯვებული პირი სრულ თანხას იხდის იმ შემთხვევაში, თუ მის მიერ წარმოდგენილია საბანკო გარანტია. ბეს გადახდის შემთხვევაში გამარჯვებულ პირს ბე ეთვლება ანგარიშსწორებისას და იგი იხდის საბოლოო თანხას – სრულ თანხასა და ბეს შორის სხვაობას. (28.12.2009. 2519)

41. აუქციონის შედეგები უქმდება და გამარჯვებულ პირს გადახდილი ბე არ უბრუნდება ან იგი კარგავს საბანკო გარანტიას, თუ: (28.12.2009. 2519)

ა) გამარჯვებულმა პირმა დათქმულ ვადაში არ გადაიხადა სრული/საბოლოო თანხა;

ბ) გამარჯვებულმა პირმა აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელ ოქმზე ხელის მოწერაზე უარი განაცხადა.

5. პირდაპირი მიყიდვის ფორმით სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას მყიდველსა და გამყიდველს შორის იდება შესაბამისი წერილობითი ხელშეკრულება. ხელშეკრულება იდება პირდაპირი მიყიდვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებიდან არა უგვიანეს 3 თვისა. ეს ვადა აგრეთვე ვრცელდება სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული აქციების, წილების მართვის უფლების გადაცემისას დასაღებ ხელშეკრულებაზე.

6. სახელმწიფო ქონების ან/და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას მყიდველს საკუთრების უფლება გადაეცემა თანხის მთლიანად გადახდის, საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობის გაცემის და საჯარო რეესტრში ან შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში რეგისტრაციის შემდეგ. თუ მყიდველმა უნდა შეასრულოს ნაკისრი ვალდებულებები, მას საკუთრების უფლება გადაეცემა ნაკისრი ვალდებულებების შესრულების პირობით, ხოლო საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაიცემა თანხის მთლიანად გადახდის დადასტურებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში. (11.07.2007. 5295)

მუხლი 11 პრივატიზების შესახებ გარიგებათა ბათილობა

1. ამოღებულა (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

2. პრივატიზების გარიგებათა ბათილად ცნობის უფლებრივი და ქონებრივი შედეგები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

3. პრივატიზებულ სახელმწიფო ქონებასთან და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების სასარჩელო ხანდაზმულობის ვადაა 3 წელი.

4. პრივატიზებული სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების დოკუმენტაციის

კანონიერებას ამოწმებს მხოლოდ საქართველოს კონტროლის პალატა, სათანადო სპეციალისტების მონაწილეობით. ფიზიკური ან იურიდიული პირის ფინანსებთან (აქციები, წილები) დაკავშირებული ინფორმაციის გაცემა, თვით ამ პირის გარდა, შეიძლება მხოლოდ სასამართლოს გადაწყვეტილებით. (11.07.2007. 5295)

მუხლი 111. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის ფორმები

1. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონება სარგებლობის უფლებით გადაიცემა ამ კანონისა და მის საფუძველზე გამოცემული (მიღებული) კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების შესაბამისად.

2. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემა შესაძლებელია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ფორმებით:

ა) აღნაგობა;

ბ) უზუფრუქტი;

გ) ქირავნობა;

დ) იჯარა;

ე) თხოვება;

ვ) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის სხვა ფორმები.

3. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემასთან დაკავშირებული საკითხები რეგულირდება ამ კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით. (3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

4. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებას უსასყიდლო აღნაგობის, უსასყიდლო უზუფრუქტისა და თხოვების ფორმებით აუქციონის გარეშე გადასცემს აღმასრულებელ და საკანონმდებლო ორგანოებს, სასამართლო ხელისუფლებისა და პროკურატურის ორგანოებს, საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს, ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოების მიერ

დაფუძნებულ არასამეწარმო (არაკომერციულ) იურიდიულ პირებს, აგრეთვე ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის 100%-იანი წილობრივი მონაწილეობით დაფუძნებულ საწარმოებს. (31.07.2009. 1561)

5. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონება სარგებლობის უფლებით გადაიცემა აუქციონის ან პირდაპირი განკარგვის წესით.

6. პირდაპირი განკარგვის წესით ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო.

7. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი და მოძრავი ნივთების სარგებლობაში გადაცემა ხორციელდება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული ქონების სარგებლობაში გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე მიღებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად. 3.11.2009. 1942 ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს)

თავი IV

გარდამავალი დებულებები

მუხლი 12 კანონის ამოქმედებასთან დაკავშირებით მისაღები ნორმატიული აქტები

1. ამ კანონის ამოქმედებიდან 3 თვის ვადაში საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის სამინისტრო შეიმუშავებს და საქართველოს პრეზიდენტს დასამტკიცებლად წარუდგენს:

ა) პრივატიზების განხორციელების ერთიანი გეგმის პროექტს ეროვნული მეურნეობის ცალკეული დარგების მიხედვით;

ბ) საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების საწყისი ფასის განსაზღვრის წესს.

2. ამ კანონის ამოქმედებიდან 3 თვის ვადაში საქართველოს სახელმწიფო ქონების მართვის მინისტრი ამტკიცებს დებულებებს:

ა) სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ;

ბ) სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ;

გ) სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ;

დ) სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ;

ე) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული აქციების მართვის უფლების კონკურსის ფორმით გადაცემის შესახებ.

3. საქართველოს მთავრობამ და ეროვნულმა ბანკმა ამ კანონის ამოქმედებიდან 2 თვის ვადაში მოამზადონ და საქართველოს პარლამენტს განსახილველად წარუდგინონ წინადადებები პრივატიზების პროცესში (1993 წლის 1 აპრილამდე) ანაბრების მფლობელთა მონაწილეობის მიზანშეწონილობისა და მექანიზმის თაობაზე. 4. ამოღებულია (11.07.2007. 5295)

5. ამოღებულია (11.07.2007. 5295)

6. ამოღებულია (11.07.2007. 5295)

61. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ 2006 წლის 1 ივლისამდე უზრუნველყოს „სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ“, „სახელმწიფო ქონების კონკურსის ფორმით პრივატიზების შესახებ“, „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ და „სახელმწიფო ქონების იჯარა-გამოსყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ“ დებულებების ამ კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობა. (24.05.2006. 3085)

62. საქართველოს მთავრობამ, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულების წარმომადგენლობითმა ორგანოებმა – საკრებულოებმა უზრუნველყონ შესაბამისი ნორმატიული აქტების მიღება და ამ კანონის მოთხოვნებთან მოქმედი ნორმატიული აქტების შესაბამისობა. (11.07.2007. 5295)

63. საქართველოს მთავრობამ საქართველოს პრეზიდენტს წარუდგინოს „სარეკრეაციო ტერიტორიებისა და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში არსებული უძრავი ქონების პრივატიზების წესის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების პროექტი. (28.12.2009. 2519)

7. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრომ 2008 წლის 15 ნოემბრამდე მოამზადოს ამ კანონის მე-2 მუხლის 42 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული ღონისძიებების გატარებისთვის აუცილებელი ნორმატიული აქტი – შესყიდული ავტოსატრანსპორტო საშუალებისა და კომპიუტერული ტექნიკის ახალი, იმავე ან გაუმჯობესებული პარამეტრების მქონე ავტოსატრანსპორტო საშუალებითა და კომპიუტერული ტექნიკით ჩანაცვლების მიზნით მათი ღირებულების შეფასების და მიმწოდებლისათვის გადაცემის (დაბრუნების) წესის შესახებ. (7.10.2008. 321)

8. 2010 წლის 1 სექტემბრამდე ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება „სახელმწიფო შესყიდვების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-3 პუნქტის „ვ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებზე. (25.12.2009. 2475 ამოქმედდეს 2010 წლის 2 მარტიდან)

თავი V

დასკენითი დებულებები

მუხლი 13 კანონის ამოქმედება და გასაუქმებელი აქტების ნუსხა

1. ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.
2. ამ კანონის ამოქმედების დღიდან ძალადაკარგულად ჩაითვალოს:
 - ა) საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭოს 1991 წლის 9 აგვისტოს 342-1ს დადგენილება “საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ” საქართველოს რესპუბლიკის კანონის სამოქმედოდ შემოღების თაობაზე” (“საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭოს უწყებები”, 1991 წ., 8, მუხ. 583);
 - ბ) საქართველოს რესპუბლიკის 1991 წლის 9 აგვისტოს კანონი “საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზების შესახებ” (“საქართველოს რესპუბლიკის უზენაესი საბჭოს უწყებები”, 1991 წ., 8, მუხ. 582);
 - გ) საქართველოს პარლამენტის 1993 წლის 6 აპრილის 209 -ის დადგენილება “საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა

კაბინეტისათვის 1993 წლის სახელმწიფო პროგრამით გათვალისწინებული საპრივატიზებო ობიექტების ნუსხის დამტკიცების უფლების დელეგირების შესახებ” (“საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 1993 წ. 6, მუხ. 84);

დ) საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 1993 წლის 26 ნოემბრის 238 ბრძანებულება “საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზაციის სახელმწიფო პროგრამის მოქმედების ვადის გაგრძელებისა და ნაწილობრივი ცვლილებების შესახებ”;

ე) საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 1994 წლის 11 აპრილის 184 განკარგულება “საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზაციის პროცესის სრულყოფის გადაუდებელ ღონისძიებათა შესახებ”;

ვ) საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 1994 წლის 22 ივნისის 120 განკარგულება “რესპუბლიკის რეგიონებში სახელმწიფო ქონების პრივატიზაციის პროცესის მართვის ზოგიერთი საკითხის შესახებ”;

ზ) საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 1994 წლის 26 აგვისტოს 278 ბრძანებულება “დაუმთავრებელ მშენებლობათა პრივატიზების დამატებით ღონისძიებათა შესახებ”;

თ) საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 1995 წლის 17 იანვრის 13 ბრძანებულება “საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზაციის სახელმწიფო პროგრამაში 1995 წლისათვის ცვლილებებისა და დამატებების შესახებ”;

ი) საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 1995 წლის 13 მარტის 63 ბრძანებულება “მასობრივი პრივატიზაციის განხორციელების უზრუნველყოფის ორგანიზაციულ ეკონომიკური ღონისძიებების შესახებ”;

კ) საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 1995 წლის 11 ივნისის 228 ბრძანებულება “სახელმწიფო პოლდინგური კომპანია “საქნავთობპროდუქტების” შექმნის შესახებ”;

ლ) საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 1995 წლის 21 ივნისის 88 განკარგულება “მასობრივი პრივატიზაციის სრულყოფისა და მასში საქართველოს მოქალაქეების მონაწილეობის უზრუნველყოფის ღონისძიებათა შესახებ”;

მ) საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 1995 წლის 21 ივნისის 250 ბრძანებულება “ქუთაისში არასაცხოვრებელი ფართობების პრივატიზაციის დაჩქარებისა და უძრავი ქონების მართვის მოწესრიგების შესახებ”;

ნ) საქართველოს სახელმწიფოს მეთაურის 1994 წლის 27 სექტემბრის 209 განკარგულება “სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზაციის პროცესის შემდგომი დაჩქარების დამატებით ღონისძიებათა შესახებ”;

ო) საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საბჭოს 1992 წლის 20 მაისის დეკრეტი “საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო ქონების მართვის სახელმწიფო კომიტეტის შესახებ”;

პ) საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 5 მარტის 268 დადგენილება “პრივატიზაციის პროცესის უზრუნველყოფის ზოგიერთი ღონისძიებების შესახებ”;

ჟ) საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 11 აგვისტოს 829 დადგენილება “საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზაციის სახელმწიფო პროგრამის შესახებ”;

რ) საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 21 სექტემბრის 943 დადგენილება “სამინისტროებისა და უწყებებისათვის სახელმწიფო ქონების ფლობისა და სარგებლობის უფლებათა დელეგირების შესახებ”;

ს) საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 14 აპრილის 287 დადგენილება “საქართველოს რესპუბლიკაში საპრივატიზაციო ბარათების სისტემის შემოღების შესახებ”;

ტ) საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 6 აგვისტოს

628 დადგენილება “საქართველოს რესპუბლიკაში საპრივატიზაციო ბარათების სისტემის სამოქმედოდ შემოღების საკოორდინაციო საბჭოს და ტერიტორიული კომისიების შექმნის შესახებ”;

უ) საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 20 აგვისტოს 634 დადგენილება “პოლდინგური

- კომპანიების (კოლდინგების) შექმნისა და საქმიანობის საფუძვლების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე”;
- ფ) საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის 10 ოქტომბრის 725 დადგენილება “ქ. რუსთავში საბინაო-საექსპლუატაციო ორგანიზაციების ბალანსზე რიცხულ შენობებში განთავსებული ობიექტების პრივატიზების პროცესის მოწესრიგების შესახებ”;
- ქ) საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 17 ნოემბრის 809 დადგენილება “საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზაციის სახელმწიფო პროგრამის მოქმედების ვადის გაგრძელებისა და ნაწილობრივ შეცვლის შესახებ”;
- ღ) საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის 31 დეკემბრის 916 დადგენილება “საქართველოს რესპუბლიკის სახელმწიფო საწარმოთა პრივატიზაციის სახელმწიფო პროგრამაში 1995 წლისათვის ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის შესახებ”;
- ყ) საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 18 იანვრის 14 დადგენილება “საქართველოს რესპუბლიკაში საპრივატიზაციო ბარათების სისტემის სამოქმედოდ შემოღების ღონისძიებათა შესახებ”;
- შ) საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 18 იანვრის 20 დადგენილება “სახელმწიფო ქონების იჯარით გაცემისას საიჯარო ქირის განსაზღვრისა და გადახდის წესის შესახებ”;
- ჩ) საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 10 მარტის 128 დადგენილება “საქართველოს რესპუბლიკაში სახელმწიფო მმართველობის ადგილობრივი ორგანოების საბინაო საექსპლუატაციო ორგანიზაციების ბალანსზე რიცხულ არასაცხოვრებელ ფართობებში განთავსებული ობიექტების პრივატიზების დაჩქარების შესახებ”;
- ძ) საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 10 მაისის 248 დადგენილება “საქართველოს რესპუბლიკის დეპარტამენტ “საქგაზის” საწარმოებისა და

ორგანიზაციების აქციონირებისა და პრივატიზაციის დაჩქარების ღონისძიებათა შესახებ”;

წ) საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1995 წლის 6 ივნისის 329 დადგენილება “პრივატიზაციის სპეციალიზებული (საბარათ) საინვესტიციო ფონდების შესახებ”.

3. ამ კანონის მე-12 მუხლის მე-2 პუნქტის ა), ბ) და გ) ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული დებულებების ძალაში შესვლის დღიდან ძალადაკარგულად ჩაითვალოს საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის 21 იანვრის

42 დადგენილება “სახელმწიფო (მუნიციპალურ) საკუთრებაში არსებული საპრივატიზაციო ობიექტების კონკურსით გაყიდვის შესახებ დებულების

დამტკიცების თაობაზე”, საქართველოს რესპუბლიკის მთავრობის 1992 წლის 29 მაისის 612 დადგენილება “საქართველოს

რესპუბლიკაში სახელმწიფოთა საწარმოთა პრივატიზების შესახებ” საქართველოს რესპუბლიკის კანონის მიღებასთან

დაკავშირებით დებულებათა დამტკიცების თაობაზე” და საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 20 სექტემბრის

დადგენილება “სახელმწიფო ქონების იჯარით გაცემის დებულების დამტკიცების შესახებ” (საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 1994 წ., 20 მუხ. 431).

საქართველოს პრეზიდენტი ელუარდ შევარდნაძე
თბილისი,

1997 წლის 30 მაისი.
743 - II ს



საქართველოს სახელმწიფო უნივერსიტეტი

საქართველოს სახელმწიფო უნივერსიტეტი

სახელმწიფო უნივერსიტეტი

ქ. ახალციხე, რუსთაველის №106

ტელ. / ფაქსი: 8265 403 19; www.natsulihi.edu.ge

სილახისი

<input type="checkbox"/> ინდივიდუალური; სასწავლო კურსი	<input type="checkbox"/> მოკლემხროვანი; სასწავლო კურსი
--	--

მოდულის დასახელება

სასწავლო კურსის დასახელება უზრუნველყოფის ადმინისტრაციული მართვის პრაქტიკა

სასწავლო კურსის ვარიანტი

სასწავლო კურსის ხანგრძლივობა	X საკლდედგობელი
მასწავლებელი	ბიხნიქას და მართაყის
სწავლების ხანგრძლივობა	X მაკლდედგობელი, X მაკლდედგობელი
კურსი	IV ხანგრძლივობა VII-VIII

სასწავლო კურსის ხანგრძლივობა	ორი ხანგრძლივობა
------------------------------	------------------

10 კრედიტი / სემესტრული საათები : 201ა

დასახელება	კონტაქტის დეტალები (სტუდენტებისთვის)
სასწავლო ადგილი	ახალციხის სახელმწიფო სახელმწიფო უნივერსიტეტი
სამსახურის ტელეფონი	8265 2 20 33 203
მთავარი ტელეფონი	8265 2 20 33 203
მოსწავლელის ტელეფონი	877 98 77 42, 899 55 62 52
ფაქსი	(995 32)
ელ-ფოსტა	
კომპიუტერული მართვა	სამსახურის H-00

5. საბოლოო გამოცდა (წირობა ექსტრინა) — 40%
 სტუდენტის საბოლოო გამოცდაზე დაშვებასათვის
 აუცილებელი მინიმალური ქულაა 11 (თერთმეტი).

საბოლოო გამოცდაზე დაშვებისათვის სტუდენტო
 უნდა დაესწროს ლექცია-სემინარების 2/3-ს, ე. ა. დისწავლის
 კომპლექტში უნდა მონაწილეობდეს მინიმუმ 6 ქულა.

სტუდენტის დაცვა-სემინარებზე დასწრების ქულა
 გამოითვლება შემდეგი ფორმულით:

სტუდენტის ფაქტობრივი დასწრება

_____ X 10

ფაქტობრივად ჩატარებული საათები

სტუდენტი საბოლოო გამოცდაზე ჩაჯდება
 ჩათვლება, თუ ის შიშლებს შეუძლების ან
 კომპლენტისათვის დაავადებას ქულათა 20 %-ზე ნაკლებს, ე.
 ა. 20 ქულაზე ნაკლებს.

სტუდენტის ცოცხა ფასდება 100 ქულიანი ხისტებით;

მინიმალური შეფასებას წარმოადგენს 51 ქულა;

შეესლება ხარისხდება მნიშვნელოვანი კომპლენტის
 (დასწრება, სემინარზე აქტიურობა, კოლოკიუმის გამოცდა)
 საფუძველზე შეფასების კრიტერიუმები მოცემულია ხილბეხის
 მიხედვით.

ქულა	შეფასება
91-100	ფრიადი
81-90	ბალანს კარგი
71-80	კარგი
61-70	საშუალო
51-60	დამაკმაყოფილებელი
41-50	არაადაკმაყოფილებელი, სტუდენტს ვერცხა საბოლოო გამოცდის კომპლენტზე დაშვების უფლება
0-40	სრულიად არაადაკმაყოფილებელი, სტუდენტს კრიტიკის მიუღებლობის შედეგად უნდა გაიაროს კურსი.

ლაქცია	IV	22 - მიწა, როგორც წარმოების ძირითად საშუალებას, საყრდენი ბაზისი
ლაქცია	IV	23 მიწის სასაჯარგელოს სტრუქტურას
ლაქცია	V	24 მიწის კატეგორიები, მათი შეთანაწყობა და სტრუქტურა
ლაქცია	V	25 მიწა, როგორც წარმოების ძირითადი საშუალებდა
ლაქცია	V	26 მიწისა და სხვა ბუნებრივი რესურსების ურთიერთ კავშირი მათი გამოყენების დროს
ლაქცია		თავი III მიწის ბაზრის წარმოქმნის თეორიული საფუძვლები
ლაქცია	VI	31 მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციის კავშირი მიწის ბაზრის განვითარების მექანიზმში
ლაქცია	VI	32 მიწისა და უძრავი ქონებასთან დაკავშირებული საკანონმდებლო მარტეულირებული თეორიული-პრაქტიკული საკითხები
ლაქცია	VI	33 მიწის რეგისტრაციისას გამოყენებული ცნებების და ტერმინების განმარტებანი
	VII	პირველი შუაღვლური შეყასება
		თავი IV სახელმწიფო რეგისტრაციის მიზნები და ამოცანები
ლაქცია	VIII	4.1 რეგისტრაციის მიზანი
ლაქცია	VIII	4.2 საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის კანონმდებლობის შენახტრს
ლაქცია	IX	4.3 მარტეისტრიბუტულ ორგანოთა სისტემა და უფლები ჩოსიდება
ლაქცია	IX	4.4 რეესტრის სახეები
ლაქცია	X	4.5 სარტეისტრაციო დაცოფა
ლაქცია	X	4.6 საადრინტხო ბაზისი
ლაქცია	XI	თავი V რეგისტრაციის სრულყოფილად წარმართვისათვის სავალდებულო მეთოდური მითითებები
ლაქცია	XII	თავი VI - საჯარო რეესტრის ორგანიზების ზოგადი პრინციპები
ლაქცია	XII	6.1 საჯარო რეესტრის წარმოება
ლაქცია	XIII	6.2 დაინტერესებული პირი სარტეისტრაციო წარმოებაში
ლაქცია	XIII	6.3 სარტეისტრაციო წარმისების დაცვების საფუძვლელი

დაპროექტი	XIII	64 გადაწყვეტილების მიღება
დაპროექტი	XIV	65 რეგისტრირებული მონაცემების ხელშეწყობა
დაპროექტი	XIV	66 ტექნიკური აღრიცხვის არქივის ხელშეწყობა
დაპროექტი	XIV	67 დოკუმენტაციის დღანის ტარების და გამოთხოვის წესი
	XV	მეორე შუალედური შეფასება
დაპროექტი	I	თავი VII ხაჯართი რეესტრის წარმოებისა და ხელშეწყობის საფასური და ვადები
დაპროექტი	II	7.1 საფასურის ცნება და გადახდები
დაპროექტი	III	7.2 უბრალო წიგნებზე უფლებათა რეესტრის წარმოებისა და ხელშეწყობის საფასური და ვადები
დაპროექტი	IV	7.3 უბრალო წიგნებზე უფლებათა რეესტრის წარმოებისა და ხელშეწყობის საფასურის და ვადების დაბალარეზულტული მონაცემების საფასური და ვადები
დაპროექტი	IV	7.4 ავტომატიზაციისთან დაკავშირებული საფასური
დაპროექტი	V	7.5 საფასურის გადახდისთან დაკავშირებული ვადები და ვადები
დაპროექტი	V	7.6 გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესი
დაპროექტი	VI	7.7 საჯარო რეესტრის ხელშეწყობა
	VI	7.8 საჯარო რეესტრის ხელშეწყობის საფასურის გადახდის მეთოდი
	VII	მესამე შუალედური შეფასება
დაპროექტი	VIII	თავი VIII სწრაფ დასმული შეკითხვები განმარტებები
დაპროექტი	IX-X	81 სტრუქტურული წარმოებისთან დაკავშირებული შეკითხვები და პასუხები
	XI	მეორე შუალედური შეფასება
დაპროექტი	XII-XIV	82 მოქმედ კანონმდებლობისთან დაკავშირებული შეკითხვები და პასუხები
დაპროექტი	XV	განუყოფილი მისილის განმარტება
		შემდგომი შუალედური შეფასება

სემინარი	VIII	წმ. ნაქროს მსაღმის ჩამოხდა და პრაქტიკული მეთოდების განხილვა
სემინარი	IX	წმ. ნაქროს მსაღმის ჩამოხდა და პრაქტიკული მეთოდების განხილვა
სემინარი	X	წმ. ნაქროს მსაღმის ჩამოხდა და პრაქტიკული მეთოდების განხილვა
სემინარი	XI	მეთოთხე მუადღეური მუფასება
სემინარი	XII	წმ. ნაქროს მსაღმის ჩამოხდა და პრაქტიკული მეთოდების განხილვა
სემინარი	XIII	წმ. ნაქროს მსაღმის ჩამოხდა და პრაქტიკული მეთოდების განხილვა
სემინარი	XIV	წმ. ნაქროს მსაღმის ჩამოხდა და პრაქტიკული მეთოდების განხილვა
სემინარი	XV	წმ. ნაქროს მსაღმის ჩამოხდა და პრაქტიკული მეთოდების განხილვა
სულ	30 კურსი	შემაჯადებელი მუფასება

საკრებულო-სტრატეგია	<p>1. გ. ბუცხრიცაძე - უძრავი ქონების აღმოსაფრთხილებელი ზომების პრინციპები 2010</p> <p>2. "მწიფის მკვლევარების მუხარებე" საქართველოში კანონი</p>
დამატებითი ლიტერატურა, ინტერნეტი და სხვა სასწავლო მასალა	<p>3. გ. ბუცხრიცაძე - მწიფის უძრავი ქონების აღმოსაფრთხილებელი ზომების პრინციპები თბილისი 2010</p> <p>4. გ. ბუცხრიცაძე - მწიფის (უძრავი ქონების) რეგისტრაციის ჩატარების წესები თბილისი 2010</p> <p>5. საქართველოს საბიუჯეტო კოდექსი</p> <p>6. იურიდიული თეორიული სახელმძღვანელო-მწიფის რეგისტრაციის თეორიული საფუძვლები თბილისი 2012</p>

გ. ბუცხრიცაძე 2010 წ.

გამოყენებული ლიტერატურა:

1. საქართველოს კანონი “საჯარო რეესტრის შესახებ” 19.12.2008
2. საქართველოს კანონი – “ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ” 11.07.2007
3. საქართველოს კანონი – “სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ” 11.07.2007
4. საქართველოს კანონი – “სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ” 3.11.2009.
5. საქართველოს კანონი- “ქონების ლეგალიზების შესახებ” 22.06. 2007
6. საქართველოს სამოქალაქო სამართლის კოდექსი 1997
7. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანება №800 13 დეკემბერი 2006წ-ით დამტკიცებული “ინსტრუქცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ”
8. საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის მეთოდური სახელმძღვანელო – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო თბ.2007
9. საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 19. 07. 2004წ №835 და 22. 12. 2009 წლის № 227 ბრძანებებით დამტკიცებული “საჯარო სამართლის იურიდიული პირის და საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს დებულება”

10. ფერმერის იურიდიული სახელმძღვანელო - მიწის მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის ასოციაცია, 2002
11. თ. გელაშვილი გ. ბუცხრიკიძე - მიწის მარკეტინგი (საადგილმამულო ურთიერთობის საფუძვლები) სახელმძღვანელო, სსიპ ახალციხის ინსტიტუტი 2007
12. გ. ბუცხრიკიძე - მიწის კადასტრისა და რეგისტრაციის სისტემის ფორმირება და სრულყოფის გზები სსაუ აგრარულ მეცნიერების პრობლემები სამეც. შრომათა კრებული 2001 წელი ტ. XIII
13. გ. ბუცხრიკიძე - მიწის ბაზრის ფორმირების პროცესი და მისი სრულყოფის გზები სამცხე-ჯავახეთის მაგალითზე, თ.ს.უ. სოხუმის ფილიალი გარდამავალი ეკონომიკის სოც. კონომიკური პრიორიტეტები, 2002 წელი
14. გ. ბუცხრიკიძე - მიწის ბაზარი და მისი განვითარების პერსპექტივები, საქართველოს მეცნიერებათა აკადემიის ჟურნალი მოამბე, 2006 წელი ტომი XVI
15. ნ. ბერიძე მიწათმოწყობისა და მიწის კადასტრის ეფექტიანობის ამაღლების გზები სამცხე-ჯავახეთის მხარის მაგალითზე თბ.2008
16. ქ. კვიციანი - მიწის (უძრავი ქონების) რეგისტრაციის სახელმძღვანელო, თბ., 2000
17. ა. მესხიშვილი - უძრავი ქონება მასთან დაკავშირებული საკითხები, პრობლემები, კანონები თბილისი 2006
18. ლ. ჭანტურია - უძრავი ნივთების საკუთრება თბილისი 1994
19. ბ. ზოიძე - ქართული სანივთო სამართალი "გამომცემლობა" თბ. 2003
20. ჯ.ფანჩულიძე - მიწის უძრავი ქონების ადმინისტრირების საფუძვლები, თბ. 2010

21. ჯგანჯულიძე - მიწის კანონმდებლობა (საკუთრება, სარგებლობა, უფლებების დადგენა, განსხვავება, გადასახადი). თბ.: 2002
22. დ. ეგიაშვილი - საქართველოს მიწის რესურსების მართვის სისტემის სრულყოფა საბაზრო ურთიერთობათა პირობებში, თბ., 2006
23. ტურაბელიძე ნ. - საადგილმამულო ურთიერთობათა საფუძვლები თბილისი 2009
24. ტურაბელიძე ნ. - საქართველოს მიწის სამართალი, თბ., "მეცნიერება", 2002
25. ნ. ტურაბელიძე, ნ. სუხიაშვილი - მიწის ბაზრის ფორმირებისა და ფუნქციონირების საკითხისადმი, აგრარული მეცნიერების პრობლემები, სამეცნიერო შრომათა კრებული XXVI, თბ., 2004
26. ხითარიძე ი. თურქია ს. - "კადასტრის ზოგადი ისტორიული ქრონოლოგია (ბროშურა) მსოფლიო ბანკის მიწის რეგისტრაციის განყოფილება, თბ. 2003.
27. გ. ლომაკინ, დ. ვალიევი- მიწის ფასი- რუსეთის ფედერაციის მიწის კადასტრის დანერგვის თეორია და მეთოდი, მოსკოვი, 2000
28. დ. შარპი. საქართველოს სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე უფლებათა რეგისტრაციისათვის წინაპირობის შექმნის პროცედურა (ანგარიში) 1999წ.
29. Э. Касл, М. Бекер, А. Нельсон – Эффективное фермерское хозяйство (перевод с английского). М.: Агропромиздат, 1991.
30. Рабинович. Б. М/ Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций-М. «фтлнль»-1997.

დაკაბადონდა სიმური თარხნიშვილის მიერ
კომპიუტერულ ცენტრში „ცოდნა“
ქ. ახალციხე, წმ. ანდრიაპირველწოდებულის ქ. №47



გამომცემლობა „უნივერსალი“

თბილისი, 0179, ი. ჯავახიშვილის გამზ. 19. ☎: 22 36 09. 8(99) 17 22 30
E-mail: universal@internet.ge