

გ უმბერ ფანჟულიძე

# უძრავი ქონების (მიწის) ადმინისტრირების საფუძვლები

(სახელმძღვანელო ბიზნესისა და მართვის  
სპეციალობის სტუდენტებისათვის)

თბილისი  
2010

## სახელმძღვანელო „უძრავი ქონების (მიწის) ადმინისტრირების საფუძვლები“

განხილულია და მოწონებულია გამოსაცემადსაქართველოს  
სახელმწიფო აგრარული უნივერსიტეტის ეკონომიკურ-  
კუმანდარული ფაკულტეტის ფინანსების და აღრიცხვის  
დეპარტამენტის სხდომაზე ოქმი №5 30.XII. 09

დამოუკიდებლობის აღდგენის შემდგომ პერიოდში საქათველოს  
კანონმდებლობაში რევოლუციური ნაბიჯები გადაიდგა – საკუთრების უფლებებისა  
და მასთან დაკავშირებული ურთიერთობების დასარეგულირებლად მიღებული  
იქნა მთელი რიგი კანონები და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები, რითაც  
შეიქმნა უძრავი ქონების (მიწის) რეგულირების სამართლებრივი ბაზა.

შექმნილმა საკანონმდებლო ბაზამ შესაძლებელი გახადა ჩამოყალიბებუ-  
ლიყო უძრავი ქონების (მიწის) ადმინისტრირების ცალკე დარგი.

წინამდებარე სახელმძღვანელო „უძრავი ქონების (მიწის) ადმინისტრი-  
რების საფუძვლები“ საქართველოში იბეჭდება პირველად და განკუთვნილია  
ბიზნესის და მართვის სპეციალისტების სტუდენტებისათვის.

პრობლემათა გადაწყვეტისათვის საჭირო მასალათა კომპაქტურობის გამო  
იგი ასევე დაინტერესებს დარგით დაკავებულ სპეციალისტებს.

სახელმძღვანელოში წარმოდგენილი კანონმდებლობათა ტექსტი  
რედაქტირებულია „საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს“ ოფიციალურ  
მასალებზე დაყრდნობით, შეტანილია ყველა კანონის შემდგომი ცვლილებანი და  
დამატებანი 2010 წლის იანვრის მდგომარეობით.

რედაქტორი: ეკონომიკის აკადემიური დოქტორი  
სრული პროფესორი *ლავერენტი ჩიბურდანიძე*  
რეცენზენტები: ეკონომიკურ მეცნიერებათა დოქტორი  
სრული პროფესორი *მელიტონ ბაზია*  
ეკონომიკის მეცნ. დოქტორი *ნ. ტურაბელიძე*

ISBN 978-9941-411-16-8

© ჯ. ფანჩულიძე



საქართველოს ილღა ჭავჭავაძის სახელობის სერთაშორისო სამეცნიერო-  
კულტურულ-საგანმანათლებლო კავშირი „საზოგადოება ცოდნა“



## შესავალი

ტერმინი „უძრავი ქონება“ ზოგიერთ ქვეყანაში გამოიყენება მიწის აღსანიშნავად, ან, განასხვავებენ მიწასა და მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობებს და ამ უკანასკნელს მოიხსენიებენ ტერმინით „ქონება“. მოცემულ სახელმძღვანელოში ტერმინი „უძრავი ქონება“ გაიგივებულია ტერმინთან „უძრავი ქონების (მიწის)“; მიწა განიხილება როგორც ყოვლისმომცველი, მაშინ როცა უძრავი ქონება აღნიშნავს ადამიანის მიერ აგებულ ნაგებობას.

ყველა ქვეყნისათვის აუცილებელია დოვლათის მართვა, რომლის მთლიანი შიდა პროდუქტის (მშპ) მინიმუმ 20% შეიძლება მიწაზე, ქონებასა და შენობა-ნაგებობებზე მოდიოდეს. ამიტომ, აუცილებელია განისაზღვროს მიწისა და ქონების საკუთრებისა და ღირებულების, ასევე მისი მონიტორინგისა და გამოყენების მართვის პრინციპები იმგვარად, რომ შესაძლებელი იყოს ამ აქტივების ღირებულების გაზრდა.

მიწა უდიდესი რესურსია, მიწის ფლობისა და მოხმარების უფლებები მჭიდროდაა ერთმანეთთან დაკავშირებული; ამიტომ მიწის სწორად მართვა აუცილებელია ახლანდელი და მომავალი თაობებისათვის.

საქართველოს კონსტიტუციით (მუხლი 21), საკუთრება ხელშეუხებელია. უფლებები მოიცავს მფლობელობას, შეძენას, გადაცემას, მემკვიდრეობას და ა.შ.

საქართველოს დამოუკიდებლობის დასაწყისი პერიოდისათვის, სუსტი ან სულაც არარსებული საკანონმდებლო ბაზა ხელს უშლიდა უძრავი ქონების (მიწის) ადმინისტრირების განხორციელებას. ახალი კონსტიტუციის მიღების შემდეგ (1995 წ.), მიწასთან დაკავშირებული კანონმდებლობა პროგრესულად განვითარდა. მიწის, საცხოვრებლისა და საწარმოთა პრივატიზაცია იმართება გარკვეული კანონებით; ძირითადი კანონის – საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის (1997 წ.) გარდა, მოიცავს შემდეგ საციალურ კანონებს:

– „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ (1996 წ.);

– „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასო-

ფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფისას სანაცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული ზიანის ანაზღაურების შესახებ“ (1997 წ.);

– „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ (1997 წ.);

– „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ (1999 წ.);

– „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ (2005 წ.);

– „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ (2007 წ.);

– „ქონების ლეგალიზების შესახებ“ (2007 წ.).

მიწის რეგისტრაცია იმართება სამოქალაქო კოდექსით და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ კანონით (2008 წ.), რომლის თანახმად, საკუთრების უფლებები აღიარებულია მხოლოდ მას შემდეგ, რაც ეს უფლებები დარეგისტრირებულია. მხოლოდ რეგისტრირებული უფლებები შეიძლება ოფიციალურად გაიყიდოს, იჯარით გაიცეს ან გამოყენებულ იქნეს გირაოდ.

მიწის შეფასება ასახულია საგადასახადო კოდექსში, რომელიც უზრუნველყოფს სხვადასხვა საბაზო ბეგარის განაკვეთებს სასოფლო და არასასოფლო მიწისათვის.

ინსტიტუციური თვალსაზრისით, მიწის ადმინისტრირება მოიცავს მიწასთან დაკავშირებული პოლიტიკის ფორმულირებას, სამართლებრივ ჩარჩოებს, რესურსების მართვას და მასში გაერთიანებულია როგორც სამთავრობო, ისე კერძო სტრუქტურები.

პირველი ტერმინი, რომელზეც დასაწყისში გვექნება საუბარი, არის საკუთრება. საკუთრება, თანამედროვე ცივილიზებული სახელმწიფოს ეკონომიკური არსებობის ერთ-ერთი საფუძველია. მის გარეშე, საერთოდ, წარმოუდგენელია ნებისმიერი სახელმწიფოს არსებობა. საკუთრება და საკუთრებითი ურთიერთობები უშუალოდ არის დაკავშირებული საბაზრო ეკონომიკასთან და შეიძლება

ითქვას, მის ხერხემალს წარმოადგენს.

საკუთრებას ახასიათებს სამი ძირითადი ნიშანი: მფლობელობა, სარგებლობა და განკარგვა, რომელთა გარეშეც შეუძლებელია საკუთრების არსებობა. ანუ მესაკუთრეს, საკუთრების პრინციპიდან გამომდინარე, უფლება აქვს, ქონებას ფლობდეს, სარგებლობდეს და განკარგავდეს. რეალურად, მესაკუთრე შეიძლება იყენებდეს ან არ იყენებდეს ფლობისა და სარგებლობის უფლებას, მაგრამ განკარგვის უფლება ყოველთვის მესაკუთრის პრეროგატივად რჩება.

უძრავი ქონება მოიცავს მიწის ნაკვეთს, მიწაში არსებულ წიაღისეულს, აგრეთვე მიწაზე აღმოცენებულ იმ მცენარეებსა და შენობა-ნაგებობებს, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე.

იურიდიული კომენტარების თანახმად, ყველა შენობა-ნაგებობა ან ნარგავები, არ შეიძლება ჩაითვალოს უძრავ ქონებად. მაგალითად, სამოქალაქო სამართალში საყოველთაოდ აღიარებულია, რომ უძრავ ქონებად არ ითვლება ერთი ან ორწლოვანი მცენარეები, ვინაიდან, ისინი არ არიან მიწასთან მყარად დაკავშირებულნი. თუმცა, ე.წ. „მყარად დაკავშირების“ ხარისხი და სიმძლავრე, არც კანონმდებლობით და არც მათზე გაკეთებული კომენტარებით, არ არის მკაფიოდ განსაზღვრული.

ასევე, მოცემული განმარტების მიხედვით, უძრავ ქონებად არ შეიძლება ჩაითვალოს სავაჭრო დახლები, ფარდულები, ჯიხურები და პავილიონები. შესაბამისად, უძრავ ქონებად ჩაითვლება ყველა ის შენობა-ნაგებობა, რასაც რაიმე კაპიტალური ნაგებობის სახე აქვს. ნივთების უძრავ და მოძრავ ნივთებად დაყოფას, პრაქტიკული მნიშვნელობაც გააჩნია, ვინაიდან, მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად, მათზე სხვადასხვა სამართლებრივი რეჟიმი ვრცელდება.

სამოქალაქო ურთიერთობის გამოვლენის სამართლებრივი ფორმა — გარიგება. მისი მეშვეობით, საზოგადოების წევრები, ერთმანეთთან ამყარებენ სამოქალაქო კავშირს. გარიგება შეიძლება იყოს წერილობითი და ზეპირი, ცალმხრივი, ორმხრივი ან მრავალმხრივი. ორმხრივ და მრავალმხრივ გარიგებას ეწოდება ხელშეკრულება.

გარიგება არის, ნების გამოვლენის ისეთი ფორმა, რომელიც

მიმართულია სამართლებრივი ურთიერთობის წარმოშობის, შეცვლის ან შეწყვეტისაკენ.

გარიგების აუცილებელი ნიშანია, უფლებაუნარიანობა და ქმედუნარიანობა. უფლებაუნარიანობა ეწოდება პირის შესაძლებლობას, პქონდეს უფლება-მოვალეობები და იყოს სამოქალაქო ურთიერთობის მონაწილე. უფლებაუნარიანობა წარმოიშობა პირის დაბადებით და წყდება გარდაცვალებით. აღნიშნული უფლებით ნებისმიერი ადამიანი სარგებლობს და მისი ჩამორთმევა დაუშვებელია. ქმედუნარიანობა ნიშნავს პირის უნარს, თავისი ნებითა და მოქმედებით შეიძინოს და განახორციელოს სამოქალაქო უფლება-მოვალეობები. ქმედუნარიანობაზეა დამოკიდებული, აქვს თუ არა პირს, გარიგების დადების უფლება. ქმედუნარიან პირს, რა თქმა უნდა, აქვს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული ნებისმიერი გარიგების დადების უფლება. ფიზიკური პირების ქმედუნარიანობა წარმოიშობა სრულწლოვანების ასაკის მიღწევისთანავე (18 წელი). ქმედუნარიანად ითვლება, ასევე, ის ფიზიკური პირი, რომელიც იქორწინებს 16-დან 18 წლამდე. 7 წლამდე ფიზიკური პირი ითვლება მცირეწლოვნად, ხოლო 7-დან 18 წლამდე პირი — არასრულწლოვნად. არასრულწლოვანი ფიზიკური პირი, შეზღუდული ქმედუნარიანობის მქონედ ითვლება. მას მხოლოდ, წერილმანი საყოფაცხოვრებო გარიგებების დადების უფლება აქვს, — მაგალითად, მაღაზიაში პროდუქტის ყიდვის, ხელფასისა და სტიპენდიის განკარგვის და ა.შ.

ასაკის გარდა, ქმედუნარიანობის მეორე აუცილებელ ნიშანს წარმოადგენს, ფიზიკური პირის შერაცხადობა, — ანუ პირის უნარი, საკუთარი ფიზიკური და გონებრივი შესაძლებლობით განახორციელოს სამოქალაქო უფლებები და მოვალეობები. შესაძლოა პირი, ასაკის მიხედვით იყოს სრულიად ქმედუნარიანი, ანუ 18 წელს მიღწეული, მაგრამ ფსიქიკური ნაკლის (სულიერი ავადმყოფობის) გამო, არ შეეძლოს საკუთარი გონებით რაიმე გარიგების განხორციელება. ასეთი პირები, მიუხედავად მათი ასაკისა, მაინც შეზღუდული ქმედუნარიანობის მქონე პირებად ითვლებიან და მათ, სასამართლოს გადაწყვეტილებით, ენიშნებათ მეურვე. აღნიშნული კატეგორიის პირებისაგან, აუცილებლად უნდა განვასხვავოთ ის

პირები, რომლებსაც არა სულიერი, არამედ ფიზიკური ნაკლის გამო არ შეუძლიათ თავიანთი სამოქალაქო უფლებების განხორციელება (მაგალითად, ინვალიდები, ლოთები და ნარკომანები). აღნიშნული პირები, შეზღუდული ქმედუნარიანობის მქონე პირებად ჩათვლებიან და სასამართლოს გადაწყვეტილებით, მათ დაენიშნებათ მზრუნველი. განსხვავება მეურვესა და მზრუნველს შორის სწორედ ისაა, რომ მეურვე ენიშნება სულიერად ავადმყოფს და მცირეწლოვანს, ხოლო მზრუნველი, — ფიზიკური ნაკლის მქონე პირს, არასრულწლოვანს, ნარკომანს და ლოთს.

ასე, რომ ქმედუნარიანობა გარიგების სუბიექტებისთვის დამახასიათებელი აუცილებელი ნიშანია და თუ ის არ შეესაბამება სამოქალაქო კოდექსის მოთხოვნებს, მაშინ ნებისმიერ დროს (რა თქმა უნდა, ხანდაზმულობის ვადების დაცვით) შეიძლება, გარიგების და მისი შედეგების გაუქმება.

რაც შეეხება იურიდიულ პირებს, — მათი უფლებაუნარიანობა და ქმედუნარიანობა წარმოიშობა, სასამართლოში რეგისტრაციის დღიდან და წყდება, ლიკვიდაციის ან რეორგანიზაციის დროს.

გარიგების სახეებიდან შეიძლება გამოვყოთ: ნასყიდობა, ჩუქება, თხოვება, იჯარა, ქირავნობა, გირავნობა, იპოთეკა და სხვ.

ნასყიდობა, გარიგების ერთერთი ყველაზე გავრცელებული ფორმაა. იგი იძლევა, ქონების ერთი პირის მფლობელობიდან, მეორე პირის მფლობელობაში, ლეგალური გზით გადაცემის საშუალებას, რა დროსაც, ქონების ახალ მესაკონსტრუქტორს, ამ ნივთის მიმართ, ექნება მფლობელობის, სარგებლობისა და განკარგვის უფლებამოსილება.

იჯარა, ქირავნობასთან ერთად წარმოადგენს, ქონების სასყიდლიანი სარგებლობის ფორმას.

იპოთეკა და საიპოთეკო ურთიერთობები, ჩვენი კანონმდებლობისთვის სიახლეა. დღეისათვის ის, საზოგადოებისთვის ნაცნობი ტერმინია, მაგრამ, ალბათ, ძალიან ცოტას აქვს სრული წარმოდგენა, ეს ტერმინი, სინამდვილეში, რას გულისხმობს. შეიძლება ითქვას, რომ საზოგადოებაში იპოთეკასთან დაკავშირებით არსებობს არასწორი შეხედულება, — იპოთეკა გაიგივებულია კრედიტის გაცემასთან, რაც არასწორია. სინამდვილეში იპოთეკა უფრო ფართო

ცნებაა, ვიდრე ერთი შეხედვით ჩანს და არ შემოიფარგლება მხოლოდ საკრედიტო ურთიერთობებით. კანონმდებლობაში, ტერმინი იპოთეკა და მისი პირობები, სამოქალაქო კოდექსმა დაამკვიდრა.

სამოქალაქო კოდექსის 289-ე მუხლის მიხედვით, იპოთეკა წარმოიშობა, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად. შესაბამისად, საიპოთეკო ურთიერთობების შეწყვეტა მოხდება, ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ვალდებულებების შესრულების საფუძველზე, საჯარო რეესტრში შესაბამისი ჩანაწერის შეტანით.

მიწის რეფორმის საწყის ეტაპზე საქართველოს კანონმდებლობა არ ითვალისწინებდა მიწის რეგისტრაციას, მის წესსა და პროცედურებს. შესაბამისად, არცერთი სამართლებრივი აქტით არ იყო განმარტებული მიწის რეგისტრაცია და მასთან დაკავშირებული სხვა საკითხები. კანონმდებლობაში ეს ტერმინი გაჩნდა 1996 წლის 14 ნოემბრიდან, როდესაც ძალაში შევიდა კანონი „მიწის რეგისტრაციის შესახებ“. აღნიშნული კანონის თანახმად:

მიწის რეგისტრაცია გულისხმობს, – მიწის ნაკვეთის და მასთან უძრავად დაკავშირებული ქონების საზღვრების, რაოდენობრივ-თვისობრივი და სამართლებრივი მდგომარეობის აღწერა-რეგისტრაციას სახელმწიფოს მიერ.

მიწის რეგისტრაციის მიზნით, ზუსტდება ნაკვეთის საზღვრები, აღვილმდებარეობა და განლაგება გეოგრაფიულ პუნქტებთან და ობიექტებთან, მისი ფუნქციონალური დანიშნულება (სასოფლო ან არასასოფლო) და ფიზიკურ და იურიდიულ პირთა უფლებრივი მდგომარეობა. მიწის რეგისტრაცია მოიცავს:

ა) საკუთრივ მიწის (და სხვა უძრავი ქონების) რეგისტრაციას;

ბ) მიწასთან (უძრავ ქონებასთან) დაკავშირებული სანივთო უფლებების რეგისტრაციას.

მიწის რეგისტრაცია მიწის ბაზრის ჩამოყალიბებისათვის აუცილებელი კომპონენტია. ის იძლევა, სანივთო უფლებების ეფექტურად გამოყენებისა და მყარად დაცვის გარანტიებს.

დღეისათვის მიწის რეგისტრაციის მნიშვნელობა ძალზე დიდია. იგი უშუალო კავშირშია უძრავ ქონებასთან და მასთან დაკავშირებული სანივთო უფლებების წარმოშობის საფუძველად

ითვლება. სხვა სიტყვებით რომ ვთქვათ, უძრავ ქონებასთან (მიწასთან, შენობებთან და ა.შ.) დაკავშირებული სანივთო უფლება იურიდიულ ძალას იძენს, სარეგისტრაციო პროცედურების გავლის შემდეგ. მიწის რეგისტრაცია კარგი საშუალებაა მიწაზე სანივთო უფლებების დაცვისათვის.

მიწის რეგისტრაცია საბოლოოდ, სააღრიცხვო ბარათებში აისახება. ყველა ის მონაცემი, რაც ახასიათებს მიწის რეგისტრაციას (ნაკვეთის ადგილმდებარეობის, განლაგების, ფართობის და უფლებრივი მდგომარეობის აღწერა), სააღრიცხვო ბარათებში ფიქსირდება.

მიწის (სხვა უძრავი ქონების) და მასთან დაკავშირებული სანივთო უფლებების რეგისტრაციის შედეგად გაიცემა, სარეგისტრაციო მოწმობა, რომელიც უფლებას აძლევს შესაბამის პირს, აწარმოოს საქმიანი მოლაპარაკებები ქონების გასხვისების, გაქირავების, იპოთეკით დატვირთვის ან სხვაგვარად გამოყენების შესახებ. გარდა ამისა, ამონაწერის მეშვეობით მოქალაქეებს შეუძლიათ, ნებისმიერ უწყებაში დაიცვან საკუთარი უფლებები და ინტერესები.

მიწის (უძრავი ქონების) მიმართ უფლებათა წარმოშობის, შეჩერების, შეზღუდვის, შეწყვეტის და გადაცემის პროცესი მიმდინარეობს პერმანენტულად. ქვეყნის ტერიტორიის საკადასტრო აღწერის შედეგად ერთხელ (ერთ ჯერზე) დაფიქსირებული მონაცემები მხოლოდ დროის საკმარისად მცირე მონაკვეთის განმავლობაში ასახავენ რეალურად არსებულ სიტუაციას. უფლებათა უსაფრთხოებისათვის, საბაზრო ურთიერთობათა ინტენსიფიკაციისა და ფისკალური პოლიტიკის მართებულად განხორციელებისათვის აუცილებელია უფლებების, უფლებამოსილი პირებისა და უფლებათა ობიექტების თაობაზე საჯაროდ ხელმისაწვდომი და უტყუარი ინფორმაცია. ამგვარი ინფორმაციის ეფექტურად წარმოების ერთადერთი და გამართლებული საშუალებაა საკადასტრო სისტემა, რომელიც ერთხელ ჩატარებული საკადასტრო აღწერების საფუძველზე ქვეყნად ერთი და იგივე წესით ქმნის დიგიტალურ საკადასტრო რუკებს (გეგმებს) და კომპიუტერულ საჯარო რეესტრს, ხოლო კადასტრისა და რეგისტრაციის მონაცემების აქტუალიზაციას უზრუნველყოფს უფლებათა გადაცემის, შეწყვეტის, შეზღუდვის, შეჩერების ან უფლების ახალი ობიექტისა და

უფლების წარმოშობის მომენტიდან რეალურად საჭირო დროში.

თანამედროვე გაგებით მიწის კადასტრი არის მიწის ნაკვეთების (უძრავი ნივთების) თაობაზე მოწესრიგებული გრაფიკული და ტექსტური ინფორმაცია, რომელიც აუცილებლად ასახავს თითოეული ნაკვეთის მდებარეობას (საზღვრების კოორდინატებს, მეზობელ ნაკვეთებთან მიმართებას), ზომას, იურიდიულ (უფლებრივ) სტატუსს (საკუთრების ფორმა, შეზღუდვები), მესაკუთრის (მფლობელის) ვინაობას. საკადასტრო ინფორმაცია მიზანშეწონილია, რომ შეიცავდეს მონაცემებს მიწის ხარისხის (მაგ. ნიადაგის ნაყოფიერება, ადგილმდებარეობის მიხედვით პრესტიჟულობის მაჩვენებელი და სხვა), გამოყენების ტიპის, საბაზრო ღირებულების (შეფასების) და სხვა მახასიათებლების შესახებ.

მიწის (უძრავი ქონების) კადასტრისა და რეგისტრაციის ნებისმიერი სისტემებისაგან მოითხოვება უტყუარი პასუხები კითხვებზე: ვინ სად, რამდენ და რა უფლებით იყენებს მიწას (უძრავ ქონებას).

ამ კითხვებზე უტყუარი პასუხები შეიძლება ხელმისაწვდომად გაგვაჩნდეს, თუ იდენტიფიცირებულია ქვეყნის ფარგლებში მოქცეული მიწის ყველა ნაკვეთების მდებარეობა, საზღვრები (ამდენად განსაზღვრულია ფართობებიც), ნაკვეთების მიმართ უფლებამოსილი პირები და თვით უფლებები, ანუ მაშინ როდესაც ჩამოყალიბებულია და ფუნქციონირებს მიწის საკადასტრო სისტემა.

აღნიშნულიდან გამომდინარე, მიწაზე უფლებების სავალდებულო შეძენისა და უფლებების ხელახალი გადანაწილებისათვის უნდა არსებობდეს იურიდიულად განსაზღვრული პროცედურები და სააპელაციო მექანიზმები, რომ საზოგადოება დარწმუნებული იყოს მათი ტიტულების უსაფრთხოებაში, ანუ ქვეყანაში უნდა არსებობდეს საჯარო რეესტრი – უძრავ ქონებაზე (მიწაზე) ინფორმაციის მოპოვების, დაბუშავების, შენახვისა და გავრცელების სისტემა – მიწის, როგორც რესურსის მართვასთან დაკავშირებული საქმიანობების წარმართვისათვის. ხოლო მისი ფუნქციონირებისათვის, ასევე სახელმწიფომ უნდა უზრუნველყოს ადეკვატური საგანმანათლებლო დაწესებულების არსებობა, საჭირო კადრების მოსამზადებლად.



## უძრავი ქონების სამართლებრივი სფერო

### 1. უფლება, საკუთრება

საკუთრება საზოგადოების ნორმალური განვითარების ისეთივე საციცოცხლოდ აუცილებელი პირობაა, როგორც ქაერი ცოცხალი ორგანიზმის სიცოცხლისუნარიანობისათვის.

საკუთრება დაკავშირებულია ძირითად უფლებასთან — მოქმედების თავისუფლებასთან, ანუ, საკუთრება არის თავისუფლება, რომლის თანახმად შესაძლებელია უცხოთა ღირებულებებისაგან და მიზანშეწონილობისაგან დამოუკიდებლად, საკუთარი პასუხისმგებლობის შესაბამისად, საკუთარი ცხოვრების განსაზღვრა.

საკუთრების უფლება ადამიანის ბუნებით უფლებათა რანგს განეკუთვნება. ბუნებით უფლებებს ის განასხვავებს სხვა დანარჩენი სამართლებრივი უფლებებისაგან, რომ ამ უფლების არ აღიარება კანონმდებლობის მიერ, სრულადაც არ ნიშნავს მის გაქრობას, მოსპობას. სახელმწიფოს შეუძლია კონკრეტულ ადამიანს წაართვას სიცოცხლე, მაგრამ ამით იგი ვერ სპობს სიცოცხლის უფლებას. ასევე, ამგვარ უფლებათა ჯგუფს მიეკუთვნება საკუთრების უფლებაც — სახელმწიფოს შეუძლია კანონით აკრძალოს საკუთრების უფლება, მაგრამ ეს არ ნიშნავს, რომ სახელმწიფო ამით სპობს საერთოდ საკუთრების უფლებას.

ამის კლასიკური მაგალითია საბჭოთა კავშირისა და სხვა სოციალისტური ქვეყნების გამოცდილება. მიუხედავად იმისა, რომ ამ ქვეყნების უმრავლესობაში კერძო საკუთრება აკრძალული იყო, იგი ფაქტობრივად არსებობდა. მაგალითად, აკრძალული იყო მიწის კერძო საკუთრება და შესაბამისად, მისი ყიდვა-გაყიდვაც, მაგრამ სინამდვილეში, მიწა მაინც რჩებოდა ნასყიდობის თუ სხვაგვარი გასხვისების საგნად.

სოციალისტური სისტემის დაშლამ, და მასთან ერთად, საკუთრების კომუნისტური დოგმატიკის პრაქტიკულმა უარყოფამ, დღის წესრიგში დააყენა საკუთრების პრობლემა. კერძო საკუთრების

პრიმატის აღიარებამ მრავალი ეკონომიკური, სოციალური, ფსიქოლოგიური და რაც მთავარია, სამართლებრივი საკითხი წამოჭრა, რომლებმაც ადეკვატური სამართლებრივი რეგულირება მოითხოვეს. ახალმა კანონმდებლობამ, არსებული ისტორიული ტრადიციებისა და თანამედროვე მდგომარეობის გათვალისწინებით, მოაწესრიგა ეს უფლებრივი ურთიერთობები. თუმცა, მრავალი პრობლემა კვლავ გადაუჭრელი რჩება. ყველაზე მეტად ეს შეეხება ყველაზე მტკივნეულ საკითხს – მიწასთან დაკავშირებულ უფლებებს.

უფლება წარმოადგენს კერძოსამართლებრივი ურთიერთობის ერთ-ერთ უმნიშვნელოვანეს ელემენტს.

კერძოსამართლებრივი უფლებები დაყოფილია 2 ძირითად უფლებად.

1). მინიჭებული სამართლებრივი ძალაუფლების მიხედვით:

ა) პირადი უფლებები, რომელიც ცალკეულ ადამიანს, როგორც პიროვნებას ეკუთვნის;

ბ) ბატონობის უფლებები, რომლებიც უფლებამოსილ პირს განსაზღვრულ საგანზე ანიჭებს აბსოლუტურ და უშუალო ბატონობის ძალაუფლებას. ამ უფლებებს მიეკუთვნება საკუთრების უფლება, როგორც ნივთზე ბატონობის ერთ-ერთი ყველაზე ფართო უფლება;

გ) მოთხოვნის უფლებები, რომლებიც პირს ანიჭებს უფლებამოსილებას, სხვა განსაზღვრული პირისაგან მოითხოვოს მოქმედების შესრულება, ან მოქმედების შესრულებისაგან თავის შეკავება;

დ) უფლებრივი მდგომარეობის შეცვლის უფლებები, რომლებიც უფლებამოსილ პირს ანიჭებს უფლება-მოსილებას, დაზოუკიდებლად, ე.ი. სხვა პირის მონაწილეობის გარეშე მოახდინოს ზემოქმედება არსებულ უფლებრივ მდგომარეობაზე.

2). ვალდებული პირის პიროვნების მიხედვით:

ა) აბსოლუტურ უფლებად

აბსოლუტურ უფლებად მიიჩნევა სანივთო უფლებები, რომლებიც მდგომარეობს უფლებამოსილი პირის ბატონობაში და მოქმედებს ყოველი პირის მიმართ, მათგან ნივთზე უარყოფითი ზემოქმედების გამორიცხვით.

მაგალითად მესაკუთრეს შეუძლია თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა.

#### ბ) რელატიურ უფლებად

რელატიური უფლება მიმართულია მხოლოდ განსაზღვრული პირის მიმართ. რელატიური უფლების მაგალითია ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობა (ხელშეკრულება), რომლის თანახმად ურთიერთობის ერთ-ერთ მონაწილე უფლებამოსილ მხარეს — კრედიტორს, შეუძლია მეორე მხარისაგან — მოვალისაგან, ვალდებულების შესრულების მოთხოვნა.

რელიტური უფლებების ერთ-ერთი სახეა უფლებრივი მდგომარეობის შეცვლის უფლება (ხელშეკრულებიდან გასვლა). უფლებრივი მდგომარეობის შეცვლის უფლების დარღვევის შემთხვევაში უფლებამოსილ პირს იძულებითი ღონისძიებებისათვის მიმართვა არ ესაჭიროება, ვინაიდან აღნიშნული უფლება სამართ-ლებრივ შედეგს თავისთავად იწვევს (მხარეებს უბრუნდებათ შესრულება და სარგებელი, ხელშეკრულებიდან გასვლის შემთხვე-ვაში).

საკუთრების უფლების დეფინიცია რეცეფცირებულ იქნა საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში — საკუთრების უფლება წარმოადგენს უფლებას, რომელიც პირს ანიჭებს ნივთზე პირდაპირ, უშუალო და ექსკლუზიურ ბატონობას. ნივთის მესაკუთრეს შეუძ-ლია ნივთით ისარგებლოს, მიიღოს მისგან ნაყოფი და განკარგოს იგი კანონით დადგენილ ფარგლებსა და პირობებით.

საკუთრების უფლებას როგორც სამართლებრივ ინსტიტუტს მხოლოდ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი როდი ადგენს. იგი როგორც ადამიანის ფუნდამენტალური უფლება აღიარებული და გარანტირებულია საქართველოს კონსტიტუციით. ამდენად, ცნობილია საკუთრების უფლების არა მარტო კერძო სამართლებრივი, არამედ მისი საკონსტიტუციო სამართლებრივი გაგება. თუ პირველი გულისხმობს ურთიერთობას მესაკუთრესა და სხვა კერძო პირებს შორის, საკუთრების უფლების საკონსტიტუციო სამართლებრივი გაგება — ურთიერთობას მესაკუთრესა და საქართველოს სახელ-მწიფოს შორის.

საქართველოს კონსტიტუცია საკუთრების უფლებას აღიარებს და იცავს 21-ე მუხლის ნორმებით. ამ მუხლში, კერძოდ, აღნიშნულია:

1. „საკუთრება და მემკვიდრეობის უფლება აღიარებული და უზრუნველყოფილია. დაუშვებელია საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების გაუქმება.

2. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის დასაშვებია პირველ პუნქტში აღნიშნულ უფლებათა შეზღუდვა კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით.

3. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევა დასაშვებია კანონით პირდაპირ დადგენილ შემთხვევებში, სასამართლოს გადაწყვეტილებით ან ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას და მხოლოდ სათანადო ანაზღაურებით“.

მუხლის 1-ლი ნაწილით საკუთრების უფლება ექსკლუზიურ უფლებად არის აღიარებული. განსაკუთრებულობა, ექსკლუზიურობა გულისხმობს მართლწესრიგისაგან უფლებამოსილი პირისათვის ყოველი ქონებრივი უფლების იმგვარად დაქვემდებარებას, რომ მას შეეძლოს უფლებასთან დაკავშირებული უფლებამოსილებების თავისი შეხედულებით ინდივიდუალური გამოყენება. საკუთრების უფლების გარანტია ვლინდება კონსტიტუციის 21-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მე-2 წინადადების უარყოფით ფორმულირებაშიც. საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობის მიღების უფლების გაუქმების აკრძალვით კანონმდებლობა უზრუნველყოფს საზოგადოებაში ქონებრივი ურთიერთობების თავისუფალ განვითარებას. ამრიგად, საკუთრების უფლება, როგორც წესი, ხელშეუვალი უფლებაა, მაგრამ იმავე კონსტიტუციის 21-ე მუხლი ითვალისწინებს ამ საერთო წესიდან გამონაკლისებსაც:

1. საკუთრების უფლება შეიძლება შეიზღუდოს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, მაგრამ მხოლოდ კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით;

2. საკუთრების უფლება შეიძლება ჩამორთმეულ იქნას, მაგრამ ასევე მხოლოდ კანონით პირდაპირ დადგენილ შემთხვევებში

სასამართლოს ა) კანონიერ ძალაში შესული გადაწყვეტილების საფუძველზე ან ბ) ორგანული კანონით დადგენილი გადაუდებელი აუცილებლობისას და მხოლოდ სათანადო ანაზღაურებით.

1995 წლის შემდეგ მიღებულ იქნა საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-3 ნაწილში აღნიშნული ნორმატიული აქტები: 1997 წლის 11 ნოემბრის საქართველოს ორგანული კანონი „საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ და 1999 წლის 23 ივლისის საქართველოს კანონი „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ (ექსპროპრიაცია).

„საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის გადაუდებელი აუცილებლობისას საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონიდან:

მუხლი 2.

გადაუდებელ აუცილებლობას განეკუთვნება ვითარება, რომლის დროსაც ეკოლოგიური კატასტროფის, სტიქიური უბედურების, ეპიდემიის, ეპიზოოტიის გამო საფრთხე ექმნება ადამიანთა სიცოცხლესა და ჯანმრთელობას, სახელმწიფო ან საზოგადოებრივ უშიშროებას.

მუხლი 3.

გადაწყვეტილებას საკუთრების ჩამორთმევის შესახებ იღებს საქართველოს პრეზიდენტი, აღმასრულებელი ხელისუფლების სამთავრობო დაწესებულება, ავტონომიური რესპუბლიკის სამთავრობო დაწესებულება ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანო, რომლის სამოქმედო ტერიტორიაზედაც იმყოფება საკუთრების ობიექტი.

მუხლი 4.

საკუთრების ობიექტის შეფასება ხდება საბაზრო ფასის მიხედვით, უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ. საკუთრების ობიექტის საფასური მესაკუთრეს მიეცემა საკუთრების ჩამორთმევაზე.

მუხლი 5.

საგანგებო ან საომარი მდგომარეობის გამოცხადების შემთხვევაში საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის სათანადო ანაზღაურებით

საკუთრების ჩამორთმევის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება საგანგებო ან საომარი მდგომარეობის შესახებ კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

საკუთრება შეიძლება იყოს ერთ ან მეტი პირის. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში ადგილი აქვს საერთო საკუთრებას.

საერთო საკუთრება შეიძლება იყოს წილადი ან თანაზიარი.

წილადი საერთო საკუთრების შემთხვევაში საერთო ნივთი ორ ან მეტ პირს ეკუთვნის ყოველი მათგანის წილის განსაზღვრით.

თანაზიარი საერთო საკუთრების შემთხვევაში საერთო ნივთი ეკუთვნის ორ ან მეტ პირს ამ უკანასკნელთა წილის განსაზღვრის გარეშე.

საერთო საკუთრების დამდგენი ზოგადი ნორმები საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მოცემულია 173-ე მუხლში. საერთო წილადი საკუთრებიდან გამომდინარე კანონისმიერი ვალდებულებითი ურთიერთობები კი, ვალდებულებითი სამართლის კერძო ნაწილის მეორე კარში (მუხლები 953-968). რაც შეეხება საერთო თანაზიარ საკუთრების უფლებას, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მას ადგენს ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში ცალკეული სამართლებრივი ინსტიტუტის ნორმების ჩამოყალიბებისას. საერთო თანაზიარი საკუთრების მაგალითია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1158-ე მუხლის 1-ლი ნაწილით გათვალისწინებული მეუღლეთა მიერ ქორწინების განმავლობაში შეძენილი ქონება.

საერთო თანაზიარი საკუთრების უფლება საერთო წილადი საკუთრების უფლებისაგან განსხვავდება სწორედ იმით, რომ ორ ან მეტ თანამესაკუთრეს მხოლოდ ერთობლივად შეუძლიათ განკარგონ ნივთი. მაგალითისათვის შეგვიძლია მივმართოთ კვლავ მეუღლეთა საერთო საკუთრებას. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 1159-ე მუხლის თანახმად, თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე მეუღლეებს აქვთ თანაბარი უფლებები. ამ ქონების ფლობა, სარგებლობა და განკარგვა ზორციელდება მეუღლეთა ურთიერთშეთანხმებით.

კონსტიტუციისა და მასში მითითებული ორგანული და ჩვეულებრივი კანონების გარდა, საკუთრების უფლების შეზღუდვებს ეხედებით ადმინისტრაციულ სამართალში (საგადასახადო, ანტი-

მონოპოლიური, სამშენებლო, საბანკო, სადაზღვევო და სხვა ნორმატიულ აქტებში). ადმინისტრაციულ სამართალს მიკუთვნებულ სამართლის დარგებს საკუთრების უფლების შეზღუდვის სხვადასხვა ფორმები ახასიათებს. თუ ზოგიერთი ითვალისწინებს საკუთრების უფლების პირდაპირ, უდავო წესით ჩამორთმევას, სხვა ადგენს საჯარო-სამართლებრივ ნორმატივებს, რომელთა ფარგლებშიც დასაშვებია საკუთრების უფლების რეალიზაცია, მაგ., მრავალი სამშენებლო ნორმატიული აქტით, თუ მესაკუთრე დაარღვევს ზემოაღნიშნულ საჯარო-სამართლებრივი ნორმატიული აქტით დადგენილ იმპერატიულ ნორმას (მაგ., სახლის ან მიშენების მშენებლობა სათანადო ნებართვის გარეშე), ერთ-ერთი სანქციის სახით გათვალისწინებულია უკანონო მოქმედების აღკვეთა (მაგ., უკანონო ნაგებობის მშენებლობის აღკვეთა) ან, ზოგიერთ შემთხვევაშიც კი, საკუთრების უფლების ჩამორთმევა (მაგ., უკანონო ნაგებობის დანგრევა).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 181,182-ე მუხლები ითვალისწინებს მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების უფლებებს.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 181-ე მუხლი ითვალისწინებს 2 სხვადასხვა შემთხვევას, როდესაც, ერთის მხრივ, ერთმანეთის მომიჯნავე მეზობელი მიწის ნაკვეთებს შორის ზუსტი საზღვარი სადავო არ არის, და, მეორეს მხრივ, იგი მეზობლებს შორის სადავოა, და, შესაბამისად, შეუძლებელია მისი დადგენა.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 181-ე მუხლის სამართლებრივი ნორმები, მართალია, პირდაპირ არ ითვალისწინებს მეზობელი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა შორის ხელშეკრულებას კუთვნილ მიწის ნაკვეთებს შორის საზღვრის დადგენის შესახებ, მაგრამ ასეთი ხელშეკრულების დადება აღნიშნული ნორმები დასაშვებად მიიჩნევა. საზღაურის დადგენის შესახებ ხელშეკრულება საჭიროებს სანოტარო წესით დამოწმებას იმ შემთხვევაში, თუ იგი დაკავშირებულია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემასთან. ბინის საკუთრების სამართლებრივი ინსტიტუტის რეგულირებაც საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში საკმაოდ მარტივი და მოქნილია.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 208-ე მუხლის თანახმად, ბინის საკუთრება მესაკუთრეს ანიჭებს უფლებას არა მარტო უშუალოდ ბინაზე, არამედ შენობის არასაცხოვრებელ ფართზეც. ბინის მესაკუთრე წარმოადგენს შენობის საერთო საკუთრებად მიჩნეული ნაწილების თანამესაკუთრესაც, რომლებსაც მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი, რომელზეც განთავსებულია შენობა, შენობის ნაწილი და ნაგებობა-დანადგარები, რომლებიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას. კანონი ადგენს ბინის მესაკუთრის საერთო საკუთრებაში წილის განსაზღვრის წესს. კერძოდ, ბინის მესაკუთრის წილი საერთო საკუთრებაში განისაზღვრება მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული ფართობის შეფარდებით ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ მთლიან ფართობთან (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 212-ე მუხლი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ბინის მესაკუთრეთა შორის ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმები მოცემულია მუხლებში: 218-230.

## 2. ნივთი, ქონება

ნივთები წარმოადგენს გარე სამყაროს სივრცობრივად შემოფარგლულ სხეულებრივ საგნებს, რომლებზეც შეიძლება ვრცელდებოდეს სამართლის სუბიექტის ბატონობა. ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი აერთიანებს „ქონების“ ცნებაში (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 147-ე მუხლი).

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იძლევა ნივთების კლასიფიკაციას მოძრავ და უძრავ ნივთებად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 149-ე მუხლში უძრავი ნივთი განმარტებულია შემდეგნაირად: „უძრავ ნივთებს მიეკუთვნება მიწის ნაკვეთი მასში არსებული წიაღისეულით, მიწაზე აღმოცენებული მცენარეები, ასევე შენობა-ნაგებობანი, რომლებიც მყარად დგას მიწაზე“.



კონკრეტული საგნების ნივთებად მიჩნევისათვის აუცილებელია არა მარტო მათი შესაბამისი ფიზიკური მონაცემების არსებობა, არამედ მათი საგნებად აღიარება სამოქალაქო ბრუნვაში ანუ სუბიექტური ელემენტის არსებობა; ამავე დროს, მნიშვნელობა არ აქვს, საგანი იქნება მყარი, თხევადი თუ აირისებრი.

უძრავი ნივთების კლასიფიკაცია შეგვიძლია რამდენიმე ნიშნით:

- საერთო სარგებლობის,
- საჯარო და კერძო,
- მოხმარებადი და მოუხმარებადი,
- ინდივიდუალური და გვაროვნული,
- დაყოფადი და დაუყოფადი,
- ცალკეული ნივთები და ნივთების ერთობლიობა.

საერთო სარგებლობის ნივთებად ზოგადი შეხედულებით შეიძლება მივიჩნიოთ ჰაერი, ზღვა, ბუნებრივად მოდინარე წყლები, ე.ი. ყოველი ისეთი ობიექტი, რომელიც თავისი ბუნებრივი არსით არ შეიძლება იმყოფებოდეს ვინმეს საკუთრებაში და რომელიც შეიძლება გამოყენებულ იქნას ნებისმიერი პირის მიერ.

საჯარო ნივთებად მიიჩნევა ნივთები, რომლებიც ეკუთვნის სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტს ანდა საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს და რომელთა მიმართაც გამოყენებულ უნდა იქნას საჯარო სამართლის სპეციალური ნორმები.

რაც შეეხება ნივთების ერთობლიობას, ეს უკანასკნელი უნდა გავიგოთ როგორც ცალკეული დამოუკიდებელი ნივთებისაგან შემდგარი ერთობლიობა, რომლებიც დაკავშირებულია განსაზღვრული მიზნებისათვის და ერთიანი სახელწოდებით ქმნის მთლიან საგანს (მაგ., ინვენტარი, არქივი, ბიბლიოთეკა). მიუხედავად იმისა, რომ ნივთების ერთობლიობა წარმოადგენს ზოგიერთი ურთიერთობის, მაგ., ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობის ობიექტს, მასზე როგორც საკუთრების უფლების არსებობა, ასევე მისი განკარგვა შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ ნივთების ერთობლიობაში შემავალი ცალკეულ ნივთებზე საკუთრების უფლების დადგენითა თუ მათი განკარგვით.

კანონისმიერი რეგულირება, რომლითაც ნივთსა და არსებით შემადგენელ ნაწილს უნდა ჰქონდეს ერთიანი სამართლებრივი ბედი, მიზნად ისახავს ნივთების ეკონომიკური ღირებულების უსარგებლო განადგურების თავიდან აცილებას. სამოქალაქო და კერძოდ კი, ეკონომიკურ ურთიერთობებში უდიდესი მნიშვნელობა ენიჭება ურთიერთობის ობიექტის ფარგლების განსაზღვრულობას, იმას, თუ ნივთის რომელ ნაწილზე ვრცელდება მხარეთა უფლებები და ვალდებულებები, როდესაც მხარეებმა გარიგებაში მიუთითეს მხოლოდ ნივთის სახელწოდება (მაგ., ავტომობილი, ავეჯი, ტელეფონი). თუ სამოქალაქო ბრუნვაში აღიარებული შეხედულების თანახმად, ნივთს აქვს ისეთი შემადგენელი ნაწილი, რომლის ნივთისაგან მოცილებაც შეუძლებელია მთლიანად ნივთის ან მისი ნაწილის განადგურების ან მათი დანიშნულების მოსპობის გარეშე, მიიჩნევა არსებით შემადგენელ ნაწილად (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 150-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი). ამდენად, არსებითი შემადგენელი ნაწილი ყოველთვის იზიარებს ნივთის სამართლებრივ ბედს გარდა კანონით პირდაპირ გათვალისწინებული შემთხვევებისა. ნივთს შეიძლება ჰქონდეს ისეთი შემადგენელი ნაწილიც, რომლის ნივთისაგან მოცილებაც არ იწვევს ზემოაღნიშნულ უარყოფით შედეგებს. ამ უკანასკნელს არაარსებითი, მარტივი შემადგენელი ნაწილი ეწოდება და იგი ყოველთვის შეიძლება იყოს ცალკე უფლების ობიექტი.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილების ცალკე დამაზუსტებელ განმარტებას იძლევა. კოდექსის 150-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად: „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება შენობა-ნაგებობანი და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის, რაც ხელშეკრულებითაც შეიძლება განისაზღვროს.

გარდა შენობა-ნაგებობებისა, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება მიწასთან მყარად დაკავშირებული (დამაგრებული) ნივთები (საგნები). მყარად დაკავშირებას ადგილი აქვს იმ შემთხვევაში, როდესაც საგნის მოცილება შედეგად იწვევს მის განადგურებას ან დაზიანებას (მაგ., მცენარის ამოძირკვა).

განსხვავებით ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილისაგან, საკუთვნებელი დამოუკიდებელი მოძრავი ნივთია და იგი შეიძლება იყოს ცალკე გარიგების საგანი, თუმცა, იგი თავისი დანიშნულებით ეკონომიკურ და სივრცობრივ კავშირშია ძირითად ნივთთან და იზიარებს ამ უკანასკნელის სამართლებრივ ბედს.

საკუთვნებელის დეფინიცია მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 151-ე მუხლში:

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

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

ამდენად, იმისათვის, რომ ნივთი ჩაითვალოს საკუთვნებლად, სახეზე უნდა იყოს შემდეგი წინაპირობები:

1. უპირველეს ყოვლისა, საკუთვნებელი შეიძლება იყოს მხოლოდ მოძრავი ნივთი. ამიტომ საკუთვნებლად არ ჩაითვლება მიწის ნაკვეთი და მისი შემადგენელი ნაწილები, აგრეთვე უფლებები;

2. საკუთვნებელი გათვალისწინებული უნდა იყოს ძირითადი ნივთის ეკონომიკური (სამეურნეო) მიზნის სამსახურისათვის. მაგ., მიწის ნაკვეთის საკუთვნებლად შეიძლება მივიჩნიოთ ამ უკანასკნელზე განლაგებული ელექტროგამანაწილებელი ხაზები და დამხმარე მოწყობილობები, როდესაც ისინი ემსახურება მიწის ნაკვეთის ან მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობის ელექტრომომარაგებას. შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის გასხვისების შემთხვევაში აღნიშნული ელექტროგამანაწილებელი ხაზები და დამხმარე მოწყობილობები მიჰყვება ძირითად ნივთს ისე, რომ აუცილებელი არ იქნება მათზე საკუთრების უფლების გადაცემის შესახებ მხარეთა შორის ცალკე შეთანხმება;

3. საკუთნებელი სივრცობრივ კავშირში უნდა იყოს ძირითად ნივთთან;

4. საკუთნებელი ზანგრძლივი ვადით უნდა იყოს ძირითადი ნივთის ეკონომიკური (სამეურნეო) მიზნის სამსახურისათვის განკუთვნილი. აღნიშნულ წინაპირობას, მართალია, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 151-ე მუხლი არ ასახელებს, თუმცა, ასეთი დასკვნის გაკეთება შეიძლება საკუთნებლის არსიდან გამომდინარე;

5. დაბოლოს, ზემოაღნიშნული ობიექტური წინაპირობების არსებობა საკმარისი არ არის, თუ დაკმაყოფილებული არ იქნება კანონის მიერ მითითებული „სუბიექტური“ წინაპირობა, კერძოდ, საკუთნებლად შეიძლება მიჩნეული იქნას ნივთი, რომელიც ასეთად აღიარებულია სამოქალაქო ბრუნვაში დამკვიდრებული შეხედულებით.

ქონების განმარტება მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში, კერძოდ, 147-ე მუხლის თანახმად: „ქონება, ამ კოდექსის მიხედვით, არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს.

ამ მუხლიდან ჩანს, რომ ქონების ცნებაში კანონი მოიაზრებს მხოლოდ ნივთებს და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეს. ამ უკანასკნელის დეფინიცია ასევე მოცემულია კოდექსში: „არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეეძენას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე“ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 152-ე მუხლი).

მსგავსად ნივთებისა, ქონებაც შეიძლება იყოს მოძრავი ან უძრავი.

1. „სანივთო უფლებები განეკუთვნება მოძრავ ან უძრავ ქონებას იმისდა მიხედვით, წარმოადგენს თუ არა მათ საგანს მოძრავი თუ უძრავი ნივთი;

2. ვალდებულებით-სამართლებრივი და სხვა პირადი ქონებრივი უფლებები განეკუთვნება მოძრავი ქონების კატეგორიას“.

### 3. მფლობელობა, სარგებლობა

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი მფლობელობას აყალიბებს ცალკე სანივთო-სამართლებრივი ინსტიტუტის სახით საკუთრების უფლების შინაარსში შემავალი მფლობელობის უფლებამოსილების საგან დამოუკიდებლად. მფლობელობას დათმობილი აქვს სამოქალაქო კოდექსის მე-2 წიგნის – სანივთო (ქონებრივი) სამართალი მე-2 კარი მთლიანად; სულ 15 მუხლი.

მფლობელობის საგანს, უპირველეს ყოვლისა, მიეკუთვნება ნივთი, რომელიც შეიძლება იყოს როგორც მოძრავი, ისე უძრავი. მფლობელობა შესაძლებელია ნივთის რეალურ ნაწილებზე, მაგრამ არა იდეალურ ნაწილებზე. ნივთების ერთობლიობის შემთხვევებში მფლობელობა შესაძლებელია მხოლოდ ერთობლიობას მიკუთვნებულ ცალკეულ ნივთებზე. მფლობელობას არ ექვემდებარებიან ადამიანები, ბუნებრივი ენერგია, სამუშაო ძალა, ინტელექტუალური ნაწარმოებები.

მიუხედავად იმისა, რომ სამოქალაქო კოდექსში საუბარია „ნივთის“ მფლობელობაზე, ეს არ ნიშნავს, რომ კანონი გამორიცხავს უფლების მფლობელობას. მფლობელობის საგანი შეიძლება იყოს ნივთზე დადგენილი სანივთო უფლებაც, როდესაც უფლების განმხორციელებელი პირი რეალურად არ არის უფლებამოსილი პირი. შესაძლებელია, მაგალითად, მიწაზე პირადი სერვიტუტის მფლობელობა.

ნივთი შეიძლება იყოს ერთი ან რამოდენიმე პირის მფლობელობაში. ეს პირები ითვლებიან თანამფლობელებად (საქართველოს კოდექსის 155-ე მუხლის მე-4 ნაწილი).

მფლობელობის მნიშვნელობა მდგომარეობს, აგრეთვე, იმაშიც, რომ იგი დაცულია კანონის მიერ. მიუხედავად იმისა, რომ პირს სინამდვილეში შეიძლება არ ჰქონდეს უფლება ნივთზე, მისი ფაქტიური ბატონობა მაინც დაცულია სხვა თუნდაც უფლებამოსილი პირის მხრიდან თვითნებური მოქმედებისაგან. მას შეუძლია წარადგინოს მფლობელობითი სარჩელები (მუხლები 160-161).

იმ სამართლებრივი თუ ფაქტიური ნიშნების მიხედვით, რომლებიც ახასიათებს ამა თუ იმ მფლობელობით ურთიერთობას,

სამოქალაქო სამართალში მიღებულია მფლობელობის კლასიფიკაცია რამოდენიმე სახედ, განასხვავებენ:

1. მართლზომიერ და არამართლზომიერ მფლობელობას;
2. კეთილსინდისიერ და არაკეთილსინდისიერ მფლობელობას;
3. პირდაპირ და არაპირდაპირ მფლობელობას;
4. მფლობელობას თავისთვის და მფლობელობას სხვისათვის;
5. ერთი პირის მფლობელობას და თანამფლობელობას;
6. მთლიანი ნივთის მფლობელობას და ნივთის ნაწილების

მფლობელობას.

თუ ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობის განმახორციელებელი პირი უფლებამოსილია ფლობაზე, მაშინ იგი მიიჩნევა მართლზომიერ მფლობელად. მფლობელობაზე უფლებამოსილება გამომდინარეობს იმ სამართლებრივი საფუძვლებიდან, რომლებიც შეიძლება დადგენილ იქნას როგორც კანონით, ისე მხარეთა შორის დადებული გარიგებით. მაგ., მართლზომიერია დამქირავებლის მფლობელობა, ვინაიდან მას დაქირავებული ქონების ფლობის უფლებამოსილება მინიჭებული აქვს ქირავნობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

თუ ქონებაზე ფაქტობრივი ბატონობის განმახორციელებელი პირი არ არის უფლებამოსილი ფლობაზე, მაშინ იგი წარმოადგენს არამართლზომიერ მფლობელს. მაგ., უზუფრუქტის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ უზუფრუქტუარი ვალდებულია უძრავი ნივთი დაუბრუნოს მესაკუთრეს. თუ იგი აგრძელებს ნივთის მფლობელობას, ეს მფლობელობა მიიჩნევა არამართლზომიერად.

არამართლზომიერი მფლობელობის შემთხვევაში განასხვავებენ კეთილსინდისიერ და არაკეთილსინდისიერ მფლობელობას.

კეთილსინდისიერად მიიჩნევა მფლობელი, რომელმაც არ იცოდა და არც უნდა სცოდნოდა, რომ პირს, ვისგანაც მან მიიღო მფლობელობა, არ ჰქონდა ნივთის გასხვისების უფლებამოსილება. არაკეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელმაც მფლობელობის შეძენის მომენტში იცოდა თავისი მფლობელობის ნაკლის შესახებ ან მან აღნიშნულის შესახებ არ იცოდა უხეში გაუფრთხილებლობით. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 159-ე მუხლის ნორმა იძლევა კეთილსინდისიერი მფლობელის ლეგალურ დეფინიციას. 163-ე მუხლის თანახმად: „კეთილსინდისიერი მფლობელი,

რომელსაც თავიდანვე არ ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარგა ეს უფლება, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს“. 163-ე მუხლი განასხვავებს ერთმანეთისაგან კეთილსინდისიერ არამართლზომიერ მფლობელს, ერთის მხრივ, და უფლებამოსილ პირს (მესაკუთრე, შემნახველი, სხვა მართლზომიერი მფლობელი), მეორეს მხრივ. იგი ადგენს კეთილსინდისიერი მფლობელის ვალდებულებას, დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს, ე.ი. მართლზომიერ მფლობელს (მესაკუთრე, შემნახველი, სხვა მართლზომიერი მფლობელი).

როდესაც პირი უშუალოდ ახორციელებს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას, მაშინ იგი მიიჩნევა პირდაპირ მფლობელად. სწორედ პირდაპირ მფლობელობას გულისხმობს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის 1-ლი ნაწილი და იგი წარმოადგენს მფლობელობის ყველაზე გავრცელებულ შემთხვევას. „თუ პირი ნივთს ფლობს იმ სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, რომელიც განსაზღვრული ვადით ანიჭებს მას ნივთის ფლობის უფლებას ან ავალდებულებს მას ფლობდეს ნივთს, მაშინ ეს პირი ითვლება პირდაპირ მფლობელად, ხოლო უფლების მიმნიჭებელი ან ვალდებულების დამკისრებელი მიიჩნევა არაპირდაპირ მფლობელად“ (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის მე-3 ნაწილი).

გარდა მფლობელობის ზემოაღნიშნული დაყოფისა პირდაპირ და არაპირდაპირ მფლობელობად, სამოქალაქო სამართალი იცნობს მფლობელობას თავისთვის და მფლობელობას სხვისათვის.

მფლობელი თავისთვის ის პირია, ვინც ნივთს ფლობს როგორც საკუთარს ან ახორციელებს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას, როგორც მას მიკუთვნებულს. თავისთვის მფლობელობის ყველაზე ხშირი შემთხვევაა მესაკუთრის მიერ კუთვნილი ნივთის მფლობელობა.

მფლობელი სხვისათვის, პირიქით, ის პირია, ვინც თავის მფლობელობასთან ერთად სხვა პირს აღიარებს ნივთის თავისთვის მფლობელად ან სხვაგვარად უფლებამოსილ პირად. ასეთი აღიარებით აღნიშნული მფლობელი თითქოს ფლობს სხვისათვის და, შესაბამისად, ანგარიშვალდებულია ამ პირის წინაშე. სხვისათვის

მფლობელად მიიჩნევიან, მაგ., უზუფრუქტუარი, დამქირავებელი, მონათხოვრე, შემნახველი და სხვები.

მფლობელობა სხვისათვის შეიძლება შეიცვალოს მფლობელობად თავისთვის, თუ მფლობელი შეიცვლის მფლობელობის ნების მიმართულებას.

მფლობელობას სხვისათვის და მფლობელობას თავისთვის შორის განსხვავებას პრაქტიკული მნიშვნელობა აქვს საკუთრების უფლების პრეზუმფციისათვის (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 158-ე მუხლი), ხანდაზმულობით შეძენისათვის (165-ე და 167-ე მუხლი), უპატრონო ნივთებზე საკუთრების უფლების შეძენისათვის (190-ე მუხლი).

ნივთი შეიძლება იმყოფებოდეს როგორც ერთი პირის, ისე ორი ან მეტი პირის მფლობელობაში. ამ უკანასკნელ შემთხვევაში ადგილი აქვს ამ პირთა თანამფლობელობას (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი 155-ე მუხლის მე-5 ნაწილი). იურიდიულ ლიტერატურაში განასხვავებენ ორი სახის თანამფლობელობას:

1. თანაზიარ და
2. მარტივ თანამფლობელობას.

თანაზიარ თანამფლობელობას ადგილი აქვს იმ შემთხვევაში, როდესაც ორ ან მეტ პირს შეუძლია ფლობდეს ნივთს მხოლოდ ერთობლივად. ამასთან, აუცილებელი არ არის, თანაზიარი მფლობელები იყვნენ სოლიდარულად პასუხისმგებელი პირები, არამედ საკმარისია მხოლოდ ფაქტობრივი ბატონობის ერთობლივი განხორციელება.

მარტივი თანამფლობელობის დროს ნებისმიერ თანამფლობელს შეუძლია ფლობდეს ნივთს თავისთვის სხვა თანამფლობელთან (თანამფლობელებთან) ერთად. ამ შემთხვევაში თანამფლობელობის განხორციელებისათვის აუცილებელი არ არის ყველა თანამფლობელის მიერ მფლობელობის ერთდროული განხორციელება (მაგ., ამხანაგობის საერთო საკუთრებას მიკუთვნებულ ნივთებზე მფლობელობა).

თანამფლობელობა შეიძლება იყოს როგორც პირდაპირი, ისე არაპირდაპირიც. თანამფლობელობა შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს. თუ ერთი ნივთის ნაწილებს რამდენიმე პირი ფლობს,



ისინი ითვლებიან ცალკეული ნაწილების მფლობელებად (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 155-ე მუხლის მე-5 ნაწილი). მთლიანი (ერთიანი) ნივთის ნაწილების ფლობა შესაძლებელია, როდესაც ნაწილები სიერცობრივად შემოსაზღვრული და ფაქტობრივად გაყოფილია (მაგ., ბინის ოთახების ფლობა).

საზოგადოებრივ ცხოვრებაში მრავალია ისეთი შემთხვევა, როდესაც პირი ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე სხვა პირისათვის ამ უკანასკნელის მითითებების შესაბამისად. ამ შემთხვევებს კანონი არ თვლის მფლობელობად და, შესაბამისად, ფაქტობრივი ბატონობის განმახორციელებელ პირს არ მიიჩნევს მფლობელად. სამართლებრივი თვალსაზრისით ამ დროს არსებობს მპყრობელობითი ურთიერთობა და მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ მითითებების (დავალების) მიმცემი პირი. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში მპყრობელის სამართლებრივ მდგომარეობას ადგენს 155-ე მუხლის მე-2 ნაწილი: „მფლობელად არ ითვლება ის პირი, რომელიც, თუმცა ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე, მაგრამ სხვა პირის სასარგებლოდ და რომელსაც ნივთის ფლობის უფლებამოსილება მიღებული აქვს ამ პირისაგან. მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირი“.

მპყრობელობის მაგალითი უამრავია საზოგადოებრივ ურთიერთობებში. მპყრობელობად, მაგალითად, მიიჩნევიან დაქირავებული მუშა-მოსამსახურეები, რომლებიც დასაქმებულნი არიან საწარმოებში, დაწესებულებებსა თუ ორგანიზაციებში და ახორციელებენ მათთვის გადაცემულ მოძრავ ნივთებზე ფაქტობრივ ბატონობას. მპყრობელობას ადგილი აქვს იმ შემთხვევებში, როდესაც ნივთის გადაცემის მიზანი მდგომარეობს იმაში, რომ მიმღებმა განსაზღვრული მოქმედება უნდა განახორციელოს გამცემისათვის (მაგ., მიმტანის დაქირავება ხელბარგის გადასატანად, მცირე ვადით თხოვების შემთხვევები და სხვა). მპყრობელი არ არის ნივთის მფლობელი; აქედან, მას არ შეუძლია დაიცვას თავისი ფაქტობრივი ბატონობა მფლობელობითი სარჩელებით. მას მფლობელმა ნივთი შეიძლება ნებისმიერ დროს ჩამოართვას. როდესაც ნივთები იცვლიან მესაკუთრეებს (განსაკუთრებით მოძრავი ნივთების შემთხვევაში), მაშინ არაიშვიათად ადგილი აქვს ისეთ შემთხვევებს, როდესაც

შეძენას აკლია შეძენისათვის აუცილებელი ძალის მქონე ერთ-ერთი პიროვნებათაგანი; მაგ., განკარგვითი გარიგების საფუძვლად არსებული ვალდებულებით-სამართლებრივი გარიგება ბათილია (ნაკლოვანია) ან სანივთო გარიგება სამართლებრივი ძალის არმქონეა გამსხვისებლის ქმედუნარიანობის გამო, ასევე გამსხვისებელს არ აქვს წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება ან ეს უფლებამოსილება ნაკლოვანია ანდა მესაკუთრე სინამდვილეში კი არის ნივთის მესაკუთრე, მაგრამ მისი განკარგვის უფლებამოსილება შეზღუდულია და ა.შ.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 165-ე მუხლის თანახმად:

1. „თუ პირი მოძრავ ნივთს ხუთი წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს როგორც საკუთარს, მოიპოვებს მასზე საკუთრების უფლებას (საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით).“

2. მოძრავი ნივთის შეძენა დაუშვებელია, თუ შემძენი ნივთს არაკეთილსინდისიერად ფლობდა, ან თუ მან მოგვიანებით შეიტყო, რომ ნივთი მას არ ეკუთვნოდა“.

უძრავ ნივთებზე შეძენითი ხანდაზმულობით საკუთრების უფლების შეძენას აწესრიგებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 167-ე მუხლი, რომლის თანახმად: „თუ პირი საჯარო რეესტრში შეტანილია მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთლედ ისე, რომ არ შეუძენია საკუთრების უფლება მათზე, იგი მოიპოვებს ამ საკუთრების უფლებას, თუკი რეგისტრაცია არსებობდა თხუთმეტი წლის განმავლობაში და ამ ხნის მანძილზე პირი ფლობდა მათ, როგორც საკუთარს“.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 169-ე მუხლი ადგენს ნივთის ფლობასთან დაკავშირებულ კიდევ ერთ უფლებას – ნივთის უპირატესი შესყიდვის უფლებას. მფლობელს, რომელიც სამართლებრივი საფუძვლით ათ წელიწადზე მეტი ხნის განმავლობაში ფლობდა და იყენებდა ნივთს, აქვს ამ ნივთის უპირატესი შესყიდვის უფლება, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამ ნორმით კანონმდებელი იცავს დამჭირავებლის, მოიჯარის, შემნახველისა და სხვა პირთა ინტერესებს და ანიჭებს მათ უპირატეს უფლებას, შეისყიდონ ის ნივთები, რომლებსაც ისინი ხანგრძლივი დროის განმავლობაში ფლობენ.

აღნაგობის უფლება დეტალურად მოწესრიგებულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში (მუხლები 233-241).

აღნაგობის უფლებასთან ერთად საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იცნობს სარგებლობის ისეთ სანივთო უფლებებს როგორიცაა მიწის სერვიტუტები (უძრავი ნივთების სერვიტუტები), პირადი სერვიტუტები და უზუფრუქტი.

იურიდიულ ლიტერატურაში სერვიტუტების კლასიფიკაცია 2 ნიშნის მიხედვით ხდება: 1. უფლებამოსილი პირის პიროვნებისა და 2. შინაარსის მიხედვით.

უფლებამოსილი პირის მიხედვით განასხვავებენ მიწისა (უძრავი ნივთის) და შეზღუდულ პირად სერვიტუტს. მიწის (უძრავი ნივთის) სერვიტუტი მიეკუთვნება განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის (უძრავი ნივთის) მესაკუთრეს სხვა პირის კუთვნილ მიწის ნაკვეთზე. ამდენად, იგი მყარად არის დაკავშირებული მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან მიუხედავად მესაკუთრის პიროვნებისა. თავის მხრივ შეზღუდული პირადი სერვიტუტი ყოველთვის დაკავშირებულია კონკრეტულ პიროვნებასთან.

შინაარსის მიხედვით განასხვავებენ შეზღუდული და სრული სარგებლობის სერვიტუტებს. მიწის (უძრავი ნივთის) შეზღუდული პირადი სერვიტუტები უფლების მფლობელს ანიჭებს მხოლოდ შეზღუდულ სარგებლობას. სრული სარგებლობის სერვიტუტს მიეკუთვნება უზუფრუქტი.

#### 4. საკუთრების გარანტია

საკუთრების უფლება და პიროვნული თავისუფლების უფლება ადამიანის ძირითადი უფლებებია. მათი ურთიერთკავშირი შინაგანია და ამ კავშირში საკუთრება ასრულებს პიროვნული თავისუფლების უზრუნველყოფი ფაქტორის ფუნქციას.

საკუთრების ამგვარი მიმართება პიროვნების თავისუფლებასთან, უწინარესად, ქონებრივ ურთიერთობებში გამოიხატება, სადაც საკუთრების ამოცანაა მოქალაქეთათვის ფართო შესაძლებლობების მინიჭება და ამ შესაძლებლობათა უზრუნველყოფა მეწარმეობის,

ვაჭრობის, ქონების თავისუფალი განკარგვის, მემკვიდრეობის და სხვა მსგავს სფეროებში.

საკუთრების უფლების შეზღუდვის შესაძლებლობა პირდაპირ არ ნიშნავს თავისუფლების შეზღუდვას. პირიქით, მისი მიზანია ურთულეს საზოგადოებრივ ურთიერთობებში ისეთი ოპტიმალური საკუთრებითი რეჟიმის უზრუნველყოფა, რომელიც შესაძლებელს გახდის პიროვნებათა უნარისა და შესაძლებლობების ფართოდ განვითარებას.

სოციალისტური სისტემის დაშლის ფართომასშტაბიანმა პროცესმა საკუთრებასთან დაკავშირებული მრავალი პრობლემა წარმოშვა, რომლებმაც ადეკვატური სამართლებრივი რეგულირება მოითხოვეს, ახალმა კანონმდებლობამ, არსებული ისტორიული ტრადიციებისა და თანამედროვე მდგომარეობის გათვალისწინებით, მოაწესრიგა ეს ურთიერთობები. თუმცა მრავალი პრობლემა კვლავ გადაუჭრელი დარჩა. ეს შეეხება ყველაზე მტკივნეულ საკითხს — მიწის საკუთრებას. მიწის საკუთრების საკითხი პრივატიზაციის პროცესის მნიშვნელოვანი ნაწილია.

ერთი სოციალური წყობილებიდან მეორეზე გადასვლა მრავალ სოციალურ, ეკონომიკურ, ეთიკურ პრობლემასთან არის დაკავშირებული. ყველაზე მტკივნეულად ეს გადასვლა საკუთრების საკითხში გამოიხატება. ადამიანების მისწრაფება საკუთრების შეძენისადმი სრულიად ბუნებრივი პროცესია. ეს არის დამოუკიდებლობის მოპოვებისაკენ მისწრაფება კონკურენციის პრინციპებზე დამყარებულ საზოგადოებაში.

საკუთრების განხილვა, უწინარეს ყოვლისა, დაკავშირებულია მისი გარანტირებულობის საკითხთან.

ადამიანის საკუთრების უფლების აღიარება ამავე დროს მისი ღაცვის გარანტიის აღიარებასაც ნიშნავს. შესაბამისად, საკუთრების ღაცვა იმავდროულად წარმოადგენს პიროვნებების ღაცვას.

საკუთრების გარანტიის პრობლემა ორი ასპექტით განიხილება: კონსტიტუციურ-სამართლებრივი და დარგობრივ-სამართლებრივი.

პირველი გულისხმობს საკუთრების, როგორც ადამიანის ძირითადი უფლების, უზრუნველყოფას, რაც კონტიტუციიდან გამომდინარეობს, მეორე – საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის განმტკიცებას.

კონსტიტუციურ-სამართლებრივი და ძირითად-უფლებრივი წესრიგის ცენტრში დგას ადამიანი, როგორც თავისუფალი პიროვნება. ამიტომ საკუთრების, როგორც სტაბილურობის გარანტიის, კონსტიტუციურ-სამართლებრივი უზრუნველყოფა, იცავს ცალკეულ პირებს – მესაკუთრეებს. რამდენადაც საკუთრების უფლება ძირითადი უფლებაა, მისი გარანტია, ამავე დროს, ნიშნავს მესაკუთრეთა დაცვის უფლებას სახელმწიფოს წინაშე. მაგრამ საკუთრების გარანტირებულობა მხოლოდ სახელმწიფოს წინაშე დაცვის უფლებით არ ამოიწურება. იგი სახელმწიფოს ვალდებულებასაც გულისხმობს დაიცვას ეს უფლება.

საკუთრების გარანტია ორ დონეს გულისხმობს: პირველია საკუთრების დაცვა კანონმდებლობის მხრიდან, რაც გულისხმობს ისეთი კანონისმიერი შეზღუდვების დაწესებას, რომლებიც არარაობად არ აქცევენ საკუთრების უფლებას. მეორეა საკუთრების დაცვა მართლსაწინააღმდეგო ხელყოფისაგან. თუ მეორე ამოცანის შესრულება სრულყოფილი კანონმდებლობის პირობებში შედარებით ადვილია, პირველის განხორციელება საკმაოდ ძნელია, ვინაიდან იგი დაკავშირებულია საკუთრების ფარგლების დაწესებასთან. ამიტომ, საკუთრების გარანტირებულობა, პირველ რიგში, გულისხმობს კანონმდებლობის მიერ იმ მიჯნის, ზღვარის, ფარგლების დადგენას, რომელიც მისცემს მესაკუთრეს ნივთის სრულყოფილად გამოყენების შესაძლებლობას.

კონსტიტუცია, როგორც წესი, განამტკიცებს საკუთრების უფლებას, მაგრამ არ იძლევა მის ცნებას. იგი მხოლოდ იმ პრინციპებს განსაზღვრავს, რომლებსაც ემყარება საკუთრება: გარანტირებულობა, მისი შესაბამისობა საზოგადოებრივი კეთილდღეობისადმი, შეზღუდვის შესაძლებლობას, ექსპროპრიაცია, მესაკუთრის ინტერესების დაცვა სასამართლოს მეშვეობით. საკუთრების ფარგლებს და მის კონკრეტულ შინაარსს ძირითადი კანონი არ განსაზღვრავს. ეს მიმდინარე

კანონმდებლის ამოცანაა საკუთრების დაცვის კონსტიტუციური გარანტიების ფარგლების ხელყოფის გარეშე.

მხოლოდ კანონების მეშვეობით გაფორმებული საკუთრება შეადგენს გარანტიის საგანს და არის კონსტიტუციურ-სამართლებრივად უზრუნველყოფილი. ამავე დროს, არ არსებობს კონკრეტული კრიტერიუმები იმის განსაზღვრისათვის, თუ საკუთრების რომელი შეზღუდვა შეესაბამება საზოგადო კეთილდღეობას, მის ინტერესებს. მითუმეტეს, რომ სწრაფად ცვალებად საზოგადოებრივ ურთიერთობებში ამგვარი კრიტერიუმებიც სწრაფად იცვლება.

საკუთრების შეზღუდვის მოცულობა განისაზღვრება იმით, თუ რამდენად არის საზოგადოება ამ საკუთრებაზე დამოკიდებული და რა სოციალური ფუნქციის შესრულებას ემსახურება იგი. რაც უფრო ძლიერადაა არამესაკუთრე უცხო საკუთრების სარგებლობაზე დამოკიდებული, მით ფართოა კანონმდებლობის მიერ მესაკუთრის დავალდებულების შესაძლებლობა. ამის მაგალითია ქალაქმშენებლობის ინტერესების შესაბამისად მესაკუთრეებისათვის მიწის ექსპროპრიაციის შესაძლებლობა. ასევე, ბუნების დაცვის ინტერესებიდან გამომდინარე, სამრეწველო საწარმოთა მესაკუთრეების საქმიანობის შეზღუდვა.

საკუთრების გარანტიის პრობლემა სამ სფეროს შეეხება:

1. ძირითადი უფლების დაცვის სფერო და ამ დაცვის სფეროში ჩარევა;

2. ძირითადი უფლების შეზღუდვის საკანონმდებლო რეგლამენტაცია;

3. ე.წ. შეზღუდვის შეზღუდვა.

პირველი სფეროს განხილვისას მნიშვნელოვანია საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის გარანტიის საკითხი და საკუთრების, როგორც ძირითადი უფლების დაცვის საკითხი.

საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის გარანტია, ნიშნავს ყოველი ცალკეული სამართლის სუბიექტის კონკრეტული კერძო უფლების დაცვას. გარდა ამისა, იგი შეიცავს კონსტიტუციურ უზრუნველყოფას, რომ კერძო საკუთრება, როგორც მოვლენა, ხელშეუხებელი დარჩება. იგი მიმართულია კანონმდებლისადმი და ავალდებულებს მას ჩამოაყალიბოს ნორმათა სისტემა, რომლებიც

უზრუნველყოფენ საკუთრების კერძო სარგებლიანობას.

გამოყოფენ გარანტირებულობის დამახასიათებელ შემდეგ ძირითად ნიშნებს:

მესაკუთრეს უნდა შეეძლოს თავის ქონებას მოექცეს სამოქალაქო-სამართლებრივი ფორმებით განსაზღვრული წესით და პირობებში (გარიგებანი, მემკვიდრეობა და ა.შ.). ეს შესაძლებლობა ყველაზე უფრო გამოხატავს საკუთრების გარანტირებულობის რეალობას. როცა მესაკუთრეს ეს უფლებამოსილება არ გააჩნია, მაშინ საკუთრებაზე ლაპარაკიც კი არ შეიძლება, ამიტომ გასხვისების უფლებამოსილებას საკუთრების გარანტირებულობის ბირთვად მიიჩნევენ. გასხვისების აკრძალვები მხოლოდ ზოგი ინსტიტუტის მიმართ გამოიყენება და ამგვარი შეზღუდვების დასაბუთების საფუძველს შეადგენს მხოლოდ საზოგადოებრივი ინტერესი და საზოგადოებრივი კეთილდღეობისადმი მსახურების ამოცანა.

მესაკუთრეს უნდა ჰქონდეს უფლება დამოუკიდებლად, თავისუფლად აირჩიოს კონტრაქტები, რომლებთანაც მას სამართლებრივი ურთიერთობა ექნება. დაუშვებელია ყოველგვარი სახელმწიფოებრივი ჩარევა გარიგებების განსაზღვრისას. აქ აღსანიშნავია მიწის გარიგებებთან დაკავშირებული საკითხები, რომლებიც მნიშვნელოვნად ზღუდავენ ამ უფლებამოსილებას. სასოფლო-სამეურნეო მიწის მესაკუთრეს არ შეუძლია ნებისმიერ პირს მიჰყიდოს მიწა. მაგრამ საკითხი პირიქით შეიძლება დაისვას, არა ყოველ პირს შეუძლია სასოფლო-სამეურნეო მიწების ყიდვა. სამშენებლო კანონმდებლობის თანახმად, სახელმწიფო ორგანოებს აქვთ უპირატესი შესყიდვის უფლება მიწების გაყიდვის დროს.

კერძო საკუთრება პრინციპულად არის თავისუფალი განკარგვის უფლება კანონისმიერი შეზღუდვების არ არსებობის პირობებში. გარანტირებულობის ეს ნიშანი უკავშირდება ხელშეკრულების თავისუფლებას. მეორე მხრივ, ხელშეკრულების თავისუფლება ქონებრივი ზიანისათვის პირადი პასუხისმგებლობის პრინციპს უდევს საფუძვლად, ვინაიდან თავისუფალი განკარგვის უფლებამოსილება, ეკონომიკური თვალსაზრისით, მესაკუთრისთვის განსაზღვრული რისკის შემცველია. გარდა ამისა, საკუთრების ზოგ სახეზე განკარგვის უფლება ან შეზღუდულია ან აკრძალული.

საკუთრების ღირებულების გარანტიაში იგულისხმება მესაკუთრის ქონების დაცვა ყოველგვარი სახელმწიფოებრივი ჩარევისაგან. ეს ნიშნავს მესაკუთრისათვის სათანადო ანაზღაურების მიცემას საკუთრების ამოღების შემთხვევაში.

კერძო საკუთრების, როგორც ინსტიტუტის, გარანტია, ემსახურება. საკუთრების, როგორც ძირითადი უფლების, განმტკიცებასა და გაძლიერებას.

კერძო საკუთრების კონსტიტუციურსამართლებრივი უზრუნველყოფის ძირითადი იდეაა საკუთრების დაცვა სახელმწიფოს გაუმართლებელი ჩარევისაგან; მან უნდა უზრუნველყოს კანონიერად შეძენილი საკუთრება.

კერძო საკუთრებას ორი მხარე აქვს: „ადამიანური“ და მეორე „სანიეთო“. საკუთრება, პირველ რიგში, პიროვნული უფლებაა ქონებაზე, მაგრამ, ამავე დროს, იგი არის ნივთში გასხეულებული ქონებრივი ღირებულება. სწორედ ამ კავშირში პიროვნულ უფლებასა და ქონებრივი ღირებულებას შორის განასხვავებენ საკუთრების უფლებას სხვა ძირითადი უფლებებისაგან. მაგრამ ამაში მდგომარეობს ასევე მისი გარანტირებულობის უზრინველყოფის სიძნელეც.

ცნებები საკუთრების ხელშეუხებლობა და გარანტირებულობა სხვას არაფერს ნიშნავს, თუ არა საკუთრების ობიექტში სახელმწიფო ჩარევისას კომპენსაციის გათვალისწინებას.

მიუხედავად საკუთრების უფლების ღრმა პოლიტიზებისა, რაც რეალობაა, ამგვარი პოლიტიზირება დემოკრატიულ საზოგადოებაში არის ძირითადი უფლებების უზრუნველყოფის აუცილებელი პირობა. საკუთრების ყოვლისმომცველი პოლიტიზების მიუხედავად, არ შეიძლება იგი დაეშუქროს ინდივიდს, მის ღირსებას. ამიტომ კანონმდებლობისა და აღმასრულებელი ხელისუფლების ამოცანაა მოძებნოს ოპტიმალური თანაფარდობა საკუთრების პოლიტიზებასა და პიროვნების გარანტირებულობას შორის.

გარდა ზოგადი ნორმებისა და პრინციპებისა, უძრავი ნივთებისათვის და კერძოდ მიწისათვის დამახასიათებელია ბევრი თავისებურება.



კლასიკური პოლიტეკონომიის მიხედვით, მიწა არის ადამიანთა ძირითადი მოთხოვნილების დაკმაყოფილების შეუცვლელი საფუძველი: წარმოება, ბინა, დასვენება, ტრანსპორტი და თავდაცვა. მიწის სიმცირე და მისი შეუცვლადობა განაპირობებენ მიწათსარგებლობის დაგეგმვისა და მისი შეზღუდვების აუცილებლობას, რისი ერთ-ერთი გამოხატულებაა საჯარო კონტროლი.

მრავალ ქვეყანაში, სახელმწიფო განკარგავაში არსებული მიწა შედარებით ცუდადაა დაცული. ეს არის არა იმ ქვეყნების პრობლემა, სადაც მთელი მიწა სახელმწიფოს განკარგულებაშია, არამედ იმ სახელმწიფოების, სადაც არსებობს მიწის კერძო მესაკუთრეობა და მიწის ის ნაწილი, რომლის მფლობელიც სახელმწიფოა, სათანადოდ უნდა იმართებოდეს. ყველა სახელმწიფოში მიწის მთავარი მესაკუთრე სახელმწიფოა და მისი ქონება დაცული უნდა იყოს მიმდებარე მიწებზე შეჭრისაგან, ან მიტაცებისაგან, როცა ადგილი აქვს მომავალი სარგებლობისათვის თავისუფალ მიწაზე დასახლების მცდელობას. სახელმწიფოს ისევე სჭირდება თავისი ქონების აქტივების მართვა და მათი ეფექტურად გამოყენებისა და თითოეული გოჯის შენარჩუნების უზრუნველყოფა, როგორც ამას კერძო მესაკუთრე აკეთებს.

მიწის თითოეულ ატრიბუტს სჭირდება სახელმწიფოსაგან ფრთხილი მართვა და ამის მისაღწევად უნდა არსებობდეს სრულყოფილი ჩანაწერები მიწის შესახებ: მფლობელობის თაობაზე — სარგებლობის უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად; ღირებულების თაობაზე — მიწაზე არსებული ქონების სამართლიანად და მიუკერძოებლად დაბეგერისათვის, სახელმწიფო მიზნებისათვის მიწის სავალდებულო შესყიდვის შემთხვევაში; მიწის გამოყენების თაობაზე — რესურსების ეფექტური მართვის უზრუნველსაყოფად.

ყოველივე აღნიშნული მიწის ადმინისტრირებას წარმოადგენს, სადაც მიწის რეგისტრაციის ფუნქციას უზრუნველყოს უსაფრთხო და უტყუარი საფუძველი მიწაზე უფლებების განკარგვის, შესყიდვისა და სარგებლობისათვის.

აღნიშნული ნორმების შესახებ, ასევე მოცემულია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსში, რომელიც გაერთიანებულია ცალკე, სანივთო სამართლის მეოთხე კარში — „საჯარო რეესტრში“

(მუხლები 311-315); ასევე მუხლი 1514-ში – უძრავი ნივთის რეგისტრაციასთან დაკავშირებით.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლის თანახმად:

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

2. იმ პირის სასარგებლოდ რომელიც გარიგების საფუძველზე სხვა პირისაგან იძენს რომელიმე უფლებას და ეს უფლება გამსხვი-სებლის სახელზე იყო რეესტრში რეგისტრირებული, რეესტრის ჩანაწერი ითვლება სწორად, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამ ჩანაწერის საწინააღმდეგოდ შეტანილია საჩივარი, ან შემძენმა იცოდა რომ ჩანაწერი უზუსტოა“.

აღნიშნული ნორმები ქმნის კანონისმიერ პრეზუმფციას, რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ნამდვილად არსე-ბობს ან არსებობს იმ მდგომარეობაში, როგორშიც იგი არის რეგისტრირებული და საჯარო რეესტრში უფლებამოსილ პირად რეგისტრირებული პირი სინამდვილეშიც არის უფლებამოსილი, მსგავსად ამისა, თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლება ამოშლილ იქნება, ივარაუდება, რომ ეს უფლება გაუქმდა.

უტყუარობის პრეზუმფცია ვრცელდება უძრავ ქონებაზე არსებულ საკუთრების უფლებაზე. ასევე დადგენილ შეზღუდულ სანივთო უფლებებზე, წინასწარ ჩანაწერზე.

საჯარო რეესტრის უტყუარობის პრეზუმფცია სამართლებრი-ვად მართო საჯარო რეესტრში უფლებამოსილ პირად რეგისტრირე-ბული პირის ინტერესებს როდი იცავს. მას მეტი მნიშვნელობა ენიჭება იმით, რომ იგი იცავს ასევე სამოქალაქო ბრუნვის იმ მონაწილეს, რომელიც კეთილსინდისიერად ენდობა საჯარო რეესტ-რის ჩანაწერის უტყუარობას.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის უტყუარობის ნდობის სამართლებრივი შედეგები მდგომარეობს იმაში, რომ კეთილსინდისი-ერი შემძენი იძენს უფლებებს ისე, როგორც რომ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებრივი მდგომარეობა ნამდვილია.

საჯარო რეესტრში უსწორო ჩანაწერი გამოაკლისი შემთ-ხვევაა. იგი სახეზეა, როდესაც საჯარო რეესტრის ჩანაწერში

ასახული უფლებრივი მდგომარეობა არ შეესაბამება სინამდვილეში არსებულ უფლებრივ მდგომარეობას. თუ სინამდვილეში არსებული უფლება არ არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, მაშინ აღარ მოქმედებს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 312-ე მუხლით დადგენილი საჯარო რეესტრის მონაცემთა უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფცია და უფლების მფლობელი იმყოფება იმ საფრთხის წინაშე, რომ იგი თავის უფლებას დაკარგავს კეთილსინდისიერი შეძენის შედეგად. ამიტომ უფლების ნამდვილი მფლობელის ინტერესების დაცვის მიზნით კანონით დადგენილია საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესწორების შესაძლებლობა. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 313-ე მუხლის თანახმად:

1. „თუ პირის სახელზე რეესტრში შეტანილია ისეთი უფლება, რომელიც ამ პირს უკვე აღარ განეკუთვნება, მაშინ პირს, რომლის უფლებები და სამართლებრივი მდგომარეობა შეიღახა რეგისტრაციის შედეგად, შეუძლია მოთხოვოს თანხმობა ჩანაწერის შესწორებაზე იმ პირს, რომლის უფლებასაც შეეხება შესწორება.“

2. მფლობელის დასადგენად შეიძლება შეტანილ იქნეს საჩივარი რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობის გამო. საჩივრის შეტანისას ივარაუდება რეესტრის ჩანაწერის უზუსტობა“.

აღნიშნული მუხლი ადგენს საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესწორების მოთხოვნის უფლებას, რომელშიც კრედიტორის მხარეს გამოდის პირი, ვისაც უსწორო ჩანაწერის შედეგად უშუალოდ ადგება ზიანი, ხოლო მოვალედ, როგორც წესი, გვევლინება პირი, რომელიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში უფლებამოსილ პირად და ვის უფლებასაც ეხება შესწორება. თუმცა, ასევე შესაძლებელია აღნიშნული მოთხოვნის უფლებით ვალდებულნი იყვნენ ის პირები, რომლებიც არ არიან რეგისტრირებულნი საჯარო რეესტრში.

თავისი სამართლებრივი ბუნებით საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესწორების მოთხოვნის უფლება წარმოადგენს სანივთო მოთხოვნის უფლებას, რადგანაც არარსებული ან უსწორო ჩანაწერი გულისხმობს სანივთო უფლების დარღვევას. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის შესწორების მოთხოვნის უფლება არ ექვემდებარება დათმობას ან უფლებრივად დატვირთვას. იგი ენაცვლება ნეგატი-

რულ სარჩელს იმ ფარგლებში, რომელშიც იგი აღწევს თავის სამართლებრივ შედეგს. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 313-ე მუხლის მე-2 ნაწილის თანახმად, მისი უზრუნველყოფა ხდება საჯარო რეესტრში საჩივრის წარდგენით.

როდესაც ერთიდაიგივე ქონება დატვირთულია სხვადასხვა პირის კუთვნილი რამდენიმე უფლებით, დგება საკითხი ამ უფლებათა რიგითობის განსაზღვრისა. უფლებათა რიგითობას მნიშვნელობა აქვს იმ შემთხვევებში, როდესაც ხორციელდება ამ ქონების იძულებითი რეალიზაცია (საჯარო აუქციონზე გაყიდვა, ქონების იძულებითი მართვა) და ამონაგები თანხა საკმარისი არ არის მოვალის ყველა კრედიტორის მოთხოვნათა დაკმაყოფილებისათვის. აღნიშნულ შემთხვევაში უპირატესობა ენიჭება უფრო ადრე რეგისტრირებულ უფლებას. შესაბამისად, საჯარო რეესტრში უფლებათა რიგითობა კანონით განისაზღვრება რეგისტრაციის დროის მიხედვით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 314-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის წინადადება).

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უფლებების რიგითობა, როგორც ზემოთ აღვნიშნეთ, განისაზღვრება რეგისტრაციის დროის მიხედვით. ამასთან, რეგისტრაციის თარიღად მიიჩნევა რეგისტრაციის განცხადების შეტანის დღე (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 314-ე მუხლის 1-ლი ნაწილის მე-2 წინადადება).

უფრო ადრე რეგისტრირებული უფლების მფლობელს, რომელიც სარგებლობს უპირატესობით მოგვიანებით რეგისტრირებული უფლების მფლობელთან შედარებით, შეუძლია ამ უკანასკნელთან დადებული შეთანხმებით დაუთმოს მათ თავისი რიგი და, შესაბამისად, უპირატესობაც. რიგის შეცვლა მიიღწევა რიგის დამთმობსა და რიგის დამკავებელ პირს შორის დადებული სანივთო შეთანხმებით და ცვლილებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციით (საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 314-ე მუხლის მე-2 ნაწილი). უფლებათა რიგითობის შეცვლისათვის საჭიროა მესამე პირთა თანხმობაც, თუ უფლება, რომელმაც შეიცვალა რიგი, დატვირთულია ამ პირთა უფლებებით. მესამე პირთა თანხმობის არარსებობისას უფლებრივი რიგითობის შეცვლის საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია დაუშვებელია.

კანონი უძრავი ქონების მესაკუთრეს ანიჭებს უფლებამოსილებას, უფლებების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისას დათქვას მათი რეგისტრაციის თანმიმდევრობა. კერძოდ, უძრავი ქონების უფლებით დატვირთვისას მესაკუთრეს შეუძლია დაიტოვოს უფლებამოსილება, განსაზღვრული მოცულობით დაადგინოს სხვა უფლება, რომელსაც უპირატესი ძალა ექნება ამ უფრო ადრე რეგისტრირებულ უფლებასთან შედარებით. ასეთია საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 314-ე მუხლის მე-3 ნაწილის 1-ელ წინადადებაში მოცემული ნორმის შინაარსი.

ზემოთ, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციამდე შემძენის სამართლებრივი მდგომარეობის განხილვისას ვისაუბრეთ იმ პრობლემების შესახებ, რომლებიც შეიძლება წარმოიშვას გამსხვისებელსა და შემძენს შორის ხელშეკრულების დადების შემდეგ. ამ უკანასკნელის საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის მომენტამდე. ასევე აღვნიშნეთ, მიუხედავად იმისა, რომ გამსხვისებელი ჯერ კიდევ უფლებამოსილ პირად არის რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში, შემძენის უფლებრივი მდგომარეობა მეტ-ნაკლებად უზრუნველყოფილია ე.წ. უძრავი ქონების შემძენის ლოდინის უფლებით, თუმცა, ეს უფლება კანონით გათვალისწინებული არ არის. სამაგიეროდ, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი იცნობს უზრუნველყოფის განსაკუთრებულ სახეობას, რომელსაც „წინასწარი ჩანაწერი“ ეწოდება. წინასწარი ჩანაწერი წარმოადგენს საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ აღნიშვნას. იგი ემსახურება უძრავი ქონების გასხვისებისას მზარეთა შორის ვალდებულებით-სამართლებრივი ურთიერთობიდან გამომდინარე კრედიტორის კუთვნილი მოთხოვნის უფლების უზრუნველყოფას, რომელიც გამოიხატება კრედიტორის სასარგებლოდ უძრავ ქონებაზე სანივთო-სამართლებრივი უფლებრივი ცვლილების განხორციელებაში.

წინასწარი ჩანაწერის სამართლებრივი ბუნება განსაკუთრებით ვლინდება მისგან გამომდინარე სამართლებრივი შედეგებიდან.

## საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი

### სამოქალაქო კოდექსის ზოგადი დებულებანი

#### შესავალი დებულებანი

მუხლი 1. ცნება. მოქმედების სფერო

ეს კოდექსი აწესრიგებს პირთა თანასწორობაზე დამყარებულ კერძო ხასიათის ქონებრივ, საოჯახო და პირად ურთიერთობებს.

მუხლი 3. სამოქალაქო კანონის შესვლა ძალაში

1. კანონი და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები ძალაში შედიან მხოლოდ დადგენილი წესით ოფიციალურ ორგანოში საყოველთაო გაცნობისათვის მათი გამოქვეყნების შემდეგ.

2. კანონის არ ცოდნა ან მისი არასათანადოდ გაგება არ შეიძლება იყოს კანონის გამოუყენებლობის ანდა ამ კანონით გათვალისწინებული პასუხისმგებლობისაგან განთავისუფლების საფუძველი.

3. კანონი კარგავს ძალას, თუ ამის შესახებ პირდაპირ უთითებს ახალი კანონი, ან ძველი ეწინააღმდეგება ახალს, ან ახალი კანონი მოიცავს ძველით მოწესრიგებულ ურთიერთობებს, ანდა თუ აღარ არებობს ის ურთიერთობა, რომელსაც აწესრიგებდა კანონი.

4. ზოგადი ხასიათის კანონი არ აუქმებს სპეციალურ კანონს, თუ ამგვარი გაუქმება არ წარმოადგენს კანონმდებლობის პირდაპირ მიზანს.

5. იმ კანონის გაუქმება, რომლითაც გაუქმდა ძველი კანონი, არ ნიშნავს ძველი კანონის ამოქმედებას.

მუხლი 4. სამოქალაქო საქმეების განხილვისას მართლმსაჯულების განხორციელებაზე უარის თქმის დაუშვებლობა

1. სასამართლოს არა აქვს უფლება უარი თქვას სამოქალაქო საქმეებზე მართლმსაჯულების განხორციელებაზე იმ შემთხვევაშიც, თუ სამართლის ნორმა არ არსებობს, ან იგი ბუნდოვანია.

2. სასამართლოს არა აქვს უფლება უარი თქვას კანონის გამოყენებაზე იმ მოტივით, რომ მას კანონის ნორმა უსამართლოდ ან არაზნეობრივად მიაჩნია.

## სანივთო (ქონებრივი) სამართალი

ქონება

მუხლი 147. ცნება

ქონება, ამ კოდექსის მიხედვით, არის ყველა ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა ფლობაც, სარგებლობა და განკარგვა შეუძლიათ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებს და რომელთა შეძენაც შეიძლება შეუზღუდავად, თუკი ეს აკრძალული არ არის კანონით ან არ ეწინააღმდეგება ზნეობრივ ნორმებს.

მუხლი 149. უძრავი ნივთის ცნება

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

მუხლი 150. ნივთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი

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

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

მუხლი 151. საკუთვნებელი

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

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

მუხლი 152. არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის ცნება  
არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე არის ის მოთხოვნები და უფლებები, რომლებიც შეიძლება გადაეცეს სხვა პირებს, ან გამიზნულია საიმისოდ, რომ მათ მფლობელს შეექმნას მატერიალური სარგებელი, ანდა მიენიჭოს უფლება მოსთხოვოს სხვა პირებს რაიმე.

მუხლი 153. აქცესორული და შეზღუდული უფლებები

1. აქცესორული უფლება, რომელიც ისეა დაკავშირებული სხვა უფლებასთან, რომ მის გარეშე არც შეიძლება არსებობდეს.

2. შეზღუდულია უფლება, რომელიც ნაწარმოებია იმ უფრო ფართო უფლებისაგან, რომელიც დატვირთულია ამ შეზღუდული უფლებით.

მუხლი 154. ნივთისა და უფლების ნაყოფი

1. ნივთის ნაყოფი არის ის შემოსავალი, ნამატი ანდა უპირატესობა, რომელთაც ეს ნივთი იძლევა.

2. უფლების ნაყოფი არის ის შემოსავალი ანდა უპირატესობა, რაც მიიღება ამ უფლების გამოყენების შედეგად.

3. ნივთის ან უფლების ნაყოფს წარმოადგენს აგრეთვე ის შემოსავალი და უპირატესობა, რომელთა მიღებასაც ეს ნივთი ან უფლება უზრუნველყოფს სამართლებრივი ურთიერთობის მეშვეობით.

4. უფლებამოსილება ნივთზე ან უფლებაზე შესაძლებელს ხდის ამ ნივთისა თუ უფლების ნაყოფის მიღებას ამ უფლებამოსილების ვადისა და მოცულობის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

5. თუ პირი მოვალეა უკან დააბრუნოს ნაყოფი, მას შეუძლია მოითხოვოს ნაყოფზე გაწეული ხარჯების ანაზრაურება, თუკი ეს ხარჯები სწორი სამეურნეო საქმიანობის შედეგია და ნაყოფის ღირებულებას არ აღემატება.



## მფლობელობა

მუხლი 155. ცნება. სახეები

1. მფლობელობა წარმოიშობა ნივთზე ფაქტობრივი ბატონობის ნებითი მოპოვებით.

2. მფლობელად არ ითვლება ის პირი, რომელიც, თუმცა ახორციელებს ფაქტობრივ ბატონობას ნივთზე, მაგრამ სხვა პირის სასარგებლოდ, და რომელსაც ნივთის ფლობის უფლებამოსილება მიღებული აქვს ამ პირისაგან. მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ უფლებამოსილების მიმნიჭებელი პირი.

3. თუ პირი ნივთს ფლობს იმ სამართლებრივი ურთიერთობის საფუძველზე, რომელიც განსაზღვრული ვადით ანიჭებს მას ნივთის ფლობის უფლებას ან ავალდებულებს მას ფლობდეს ნივთს, მაშინ ეს პირი ითვლება პირდაპირ მფლობელად, ხოლო უფლების მიმნიჭებელი ან ვალდებულების დამკისრებელი მიიჩნევა არაპირდაპირ მფლობელად.

4. თუ ერთ ნივთს რამდენიმე პირი ერთობლივად ფლობს, ისინი ითვლებიან თანამფლობელებად.

5. თუ ერთი ნივთის ნაწილებს რამდენიმე პირი ფლობს, ისინი ითვლებიან ცალკეული ნაწილების მფლობელებად.

მუხლი 156. მფლობელობის შეწყვეტა

მფლობელობა ითვლება შეწყვეტილად, თუ მფლობელი სამუდამოდ თმობს ნივთს ან სხვა გზით კარგავს ნივთზე ფაქტობრივ ბატონობას.

მუხლი 157. მფლობელობის გადასვლა მემკვიდრეებზე

მფლობელობა მემკვიდრეებზე გადადის იმავე სახით, რა სახითაც არსებობდა იგი მამკვიდრებელთან (სამკვიდროს დამტოვებელთან).

მუხლი 158. მესაკუთრედ ყოფნის პრეზუმფცია

1. ივარაუდება, რომ ნივთის მფლობელი არის მისი მესაკუთრე.

2. ეს წესი არ მოქმედებს იმ შემთხვევაში, როცა ნივთზე საკუთრებითი ურთიერთობის ხასიათი ვლინდება საჯარო რეესტრიდან. საკუთრების პრეზუმფცია არ გამოიყენება არც ძველი მფლობელის მიმართ, თუ მან ეს ნივთი დაკარგა, მოჰპარეს ან სხვაგვარად გადავიდა იგი მისი მფლობელობიდან. საკუთრების პრეზუმფცია

მოქმედებს ძველი მფლობელის სასარგებლოდ მხოლოდ მისი მფლობელობის პერიოდში.

მუხლი 159. კეთილსინდისიერი მფლობელი

კეთილსინდისიერია მფლობელი, რომელიც ნივთს მართლ-ზომიერად ფლობს, ან რომელიც უფლებამოსილ პირად შეიძლება იქნეს მიჩნეული საქმიან ურთიერთობებში საჭირო გულმოდგინე შემოწმების საფუძველზე.

მუხლი 160. კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო მფლობელობიდან ნივთის უკან დაბრუნების მოთხოვნა

თუ კეთილსინდისიერ მფლობელს ჩამოერთმევა მფლობელობა, მას სამი წლის განმავლობაში შეუძლია ახალ მფლობელს ნივთის უკან დაბრუნება მოსთხოვოს. ეს წესი არ გამოიყენება მაშინ, როცა ახალ მფლობელს აქვს მფლობელობის უკეთესი უფლება. მფლობელობის უკან დაბრუნების მოთხოვნა შეიძლება გამოყენებულ იქნეს უფლების მქონე პირის მიმართაც, თუკი მან ნივთი მოიპოვა ძალადობის ან მოტყუების გზით.

მუხლი 161. კეთილსინდისიერი მფლობელის მიერ უკანონო ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა

თუ კეთილსინდისიერი მფლობელს არ ჩამოერთმევა ნივთი, მაგრამ სხვაგვარად შეეშლება ხელი მისი მფლობელობის განხორციელებაში, მაშინ მას, მსგავსად მესაკუთრისა, შეუძლია მოითხოვოს ხელის შეშლის აღკვეთა. ამასთანავე, მას შეუძლია მოითხოვოს მფლობელობის ხელყოფით გამოწვეული ზიანის ანაზღაურება. ზიანის ანაზღაურების ეს წესი გამოიყენება მაშინაც, როცა შეუძლებელია ხელის შეშლის აღკვეთის მოთხოვნა.

მუხლი 162. მართლზომიერი მფლობელის უფლებები

1. დაუშვებელია მართლზომიერ მფლობელს მოეთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება. მართლზომიერი მფლობელობის განმავლობაში მის კუთვნილებად ითვლება ნივთისა და უფლების ნაყოფი.

2. ეს წესი ეხება ასევე პირდაპირი მფლობელის ურთიერთობას არაპირდაპირ მფლობელთან.

მუხლი 163. არაუფლებამოსილი კეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობა

1. კეთილსინდისიერი მფლობელი, რომელსაც თავიდანვე არ

ჰქონია ნივთის ფლობის უფლება ან დაკარგა ეს უფლება, ვალდებულია დაუბრუნოს ნივთი უფლებამოსილ პირს. ვიდრე უფლებამოსილი პირი არ გამოიყენებს თავის ამ უფლებას, ნივთსა და უფლების ნაყოფი ეკუთვნის მფლობელს.

2. კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უფლებამოსილ პირს მოსთხოვოს იმ გაუმჯობესებისა და ხარჯების ანაზღაურება, რაც მან გაიღო ნივთზე კეთილსინდისიერი მფლობელობის დროს და რაც არ არის კომპენსირებული ამ ნივთით სარგებლობითა და მისგან მიღებული ნაყოფით. მფლობელის ბრალით მიუღებელი ნაყოფის ღირებულება უნდა გამოიქვეითოს. იგივე წესი ვრცელდება ისეთ გაუმჯობესებებზე, რომელთა შედეგადაც გაიზარდა ნივთის ღირებულება, თუკი გაზრდილი ღირებულება ნივთის დაბრუნების მომენტიდან მოყოლებული ჯერ კიდევ არსებობდა.

3. კეთილსინდისიერ მფლობელს შეუძლია უარი თქვას ნივთის დაბრუნებაზე, ვიდრე მისი მოთხოვნები არ დაკმაყოფილდება.

მუხლი 164. არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მოვალეობანი  
არაკეთილსინდისიერმა მფლობელმა უფლებამოსილ პირს უნდა დაუბრუნოს როგორც ნივთი, ასევე მიღებული სარგებელი, ნივთის ან უფლების ნაყოფი. მფლობელი ვალდებულია აანაზღაუროს ის ნაყოფი, რომელიც მან ბრალეულად არ მიიღო. ნივთზე გაწეული ხარჯები და გაუმჯობესებანი მას შეუძლია მხოლოდ მაშინ მოითხოვოს, თუ მათ ნივთის უკან დაბრუნების მომენტიდან მოყოლებული პირის გამდიდრება მოჰყვა შედეგად. სხვა მოთხოვნები არაკეთილსინდისიერი მფლობელის მიმართ უცვლელი რჩება.

მუხლი 165. მოძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენა  
ხანდაზმულობით

1. თუ პირი მოძრავ ნივთს ხუთი წლის განმავლობაში უწყვეტად ფლობს როგორც საკუთარს, მოიპოვებს მასზე საკუთრების უფლებას (საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით).

2. მოძრავი ნივთის შეძენა დაუშვებელია, თუ შემძენი ნივთს არაკეთილსინდისიერად ფლობდა, ან თუ მან მოგვიანებით შეიტყო, რომ ნივთი მას არ ეკუთვნოდა.

მუხლი 166. ნივთის ფლობის უწყვეტობის ვარაუდი

თუ პირი ნივთს ფლობდა დროის გარკვეული მონაკვეთის

დასაწყისში და ბოლოს, ივარაუდება რომ იგი ფლობდა ამ ნივთს დროის შუა პერიოდშიც.

მუხლი 167. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენა ხანდაზმულობით

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

მუხლი 168. ნივთის მფლობელობის შეწყვეტა მესაკუთრის პრეტენზიის გამო

ნივთის მფლობელობა წყდება, თუ მესაკუთრე მფლობელს წაუყენებს დასაბუთებულ პრეტენზიას.

მუხლი 169. ნივთის უპირატესი შესყიდვის უფლება

მფლობელს, რომელიც სამართლებრივი საფუძვლით ათ წელიწადზე მეტი ხნის განმავლობაში ფლობდა და იყენებდა ნივთს, აქვს ამ ნივთის უპირატესი შესყიდვის უფლება, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

### საკუთრება

მუხლი 170. ცნება. საკუთრების უფლების შინაარსი

1. მესაკუთრეს შეუძლია, კანონისმიერი ან სხვაგვარი, კერძოდ, სახელშეკრულებო შებოჭვის ფარგლებში თავისუფლად ფლობდეს და სარგებლობდეს ქონებით (ნივთით), არ დაუშვას სხვა პირთა მიერ ამ ქონებით სარგებლობა, განკარგოს იგი, თუკი ამით არ ილახება მეზობლების ან სხვა მესამე პირთა უფლებები, ანდა, თუ ეს მოქმედება არ წარმოადგენს უფლების ბოროტად გამოყენებას.

2. უფლების ბოროტად გამოყენებად ჩაითვლება საკუთრებით ისეთი სარგებლობა, რომლითაც მხოლოდ სხვებს ადგებათ ზიანი ისე, რომ არ არის გამოკეტილი მესაკუთრის ინტერესების უპირატესობა, და მისი მოქმედების აუცილებლობა გაუმართლებელია.

3. სარგებლობის უფლება მოიცავს ასევე შესაძლებლობას, არ ისარგებლოს პირმა თავისი ნივთით. კანონით შეიძლება დაწესდეს სარგებლობის ან მოვლისა და შენახვის ვალდებულება, თუკი ამ ნივთის გამოუყენებლობა ან მოუვლელობა ხელყოფს

საზოგადო ინტერესებს. ამ შემთხვევაში მესაკუთრეს შეიძლება ან თვითონ დაეკისროს ვალდებულების შესრულება, ან შესაბამისი სასყიდლით ნივთის გადაცემა სხვა პირის სარგებლობაში.

მუხლი 171. საკუთრების უფლება ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე

ნივთზე საკუთრების უფლება ვრცელდება ასევე ამ ნივთის არსებით შემადგენელ ნაწილებზედაც.

მუხლი 172. უკანონო მფლობელობიდან ნივთის გამოთხოვა და ხელშეშლის აღკვეთის მოთხოვნა

1. მესაკუთრეს შეუძლია მფლობელს მოსთხოვოს ნივთის უკან დაბრუნება, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა მფლობელს ჰქონდა ამ ნივთის ფლობის უფლება.

2. თუ საკუთრების ხელყოფა ან სხვაგვარი ხელშეშლა ხდება ნივთის ამოღების ან მისი ჩამორთმევის გარეშე, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლოში სარჩელის შეტანის გზით.

მუხლი 173. საერთო საკუთრება

1. საერთო (თანაზიარი და წილადი) საკუთრება წარმოიშობა კანონის ძალით ან გარიგების საფუძველზე. თითოეულ თანამესაკუთრეს შეუძლია მოთხოვნები წარუდგინოს მესამე პირებს საერთო საკუთრებაში არსებული ქონების გამო. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს ნივთის გამოთხოვის უფლება მხოლოდ ყველა თანამესაკუთრის სასარგებლოდ.

2. საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთი თანამესაკუთრეებთან შეთანხმების საფუძველზე შეიძლება დაგირავდეს ან უფლებრივად სხვაგვარად დაიტვირთოს ერთ-ერთი მესაკუთრის სასარგებლოდ და მისი ინტერესებისათვის.

3. საერთო საკუთრებაში არსებული ნივთის მოვლისა და შენახვის ხარჯები თანამესაკუთრეებს ეკისრებათ თანაბრად, თუ კანონით ან ხელშეკრულებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

4. ყოველ თანამესაკუთრეს აქვს საერთო საკუთრების წილის უპირატესი შესყიდვის უფლება.

## სამეზობლო სამართალი

მუხლი 174. ცნება, ურთიერთპატივისცემის მოვალეობა

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

მუხლი 175. სამეზობლო ზემოქმედებათა თმენის ვალდებულება

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

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

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

მუხლი 176. დაუშვებელი ხელყოფა

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

მუხლი 177. საფრთხის აღკვეთის მოთხოვნა

თუ მიწის ნაკვეთს მეზობელი ნაკვეთიდან შენობის ჩამოქცევის საფრთხე ემუქრება, მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს აუცილებელ ღონისძიებათა გატარება ამ საფრთხის თავიდან ასაცი-

ლებლად. დაუშვებელია რამდენიმე მიწის ნაკვეთზე გამდინარე წყლებისა და მიწისქვესა წყლების მიმართულების შეცვლა ან ამ წყლებით მანიპულირება ისე, რომ ან სხვა მიწის ნაკვეთებზე წყლის რაოდენობის შემცირება ანდა ხარისხის გაუარესება გამოიწვიოს; დაუშვებელია მდინარეთა ბუნებრივი ღინების ხელყოფა.

მუხლი 178. მეზობელი მესაკუთრის უფლება ნაყოფზე

1. თუ ხის ან ბუჩქის ნაყოფი მეზობელ მიწის ნაკვეთზე დავარდა, იგი ჩაითვლება ამ ნაკვეთის ნაყოფად.

2. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მოჭრას იმ ხის ან ბუჩქის ფესვები, ტოტები, რომლებიც მის ნაკვეთზე გადავიდა.

მუხლი 179. ფულადი კომპენსაცია თმენის ვალდებულებითისათვის

1. თუ მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე მშენებლობის დროს განზრახვის გარეშე გადასცდა მეზობელი ნაკვეთის საზღვრებს, მეზობელი ნაკვეთის მესაკუთრემ ეს უნდა ითმინოს, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ამის წინააღმდეგ წინასწარ ან შეტყობისთანავე განაცხადა.

2. საზღვრის დამრღვევი მეზობელი ვალდებულია გადაიხადოს ფულადი კომპენსაცია, რომელიც ყოველწლიურად წინასწარ უნდა იქნეს გადახდილი.

მუხლი 180. აუცილებელი გზა

1. თუ მიწის ნაკვეთს არა აქვს ჯეროვანი გამოყენებისათვის აუცილებელი კავშირი საჯარო გზებთან, ელექტრო, ნავთობის, გაზისა და წყალმომარაგების ქსელთან, მაშინ მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელს მოსთხოვოს, რომ მან ითმინოს მისი მიწის ნაკვეთის გამოყენება ამგვარი აუცილებელი კავშირის უზრუნველსაყოფად. იმ მეზობლებს, რომელთა ნაკვეთებზედაც გადის აუცილებელი გზა ან გაყვანილობა, უნდა მიეცეთ შესაბამისი კომპენსაცია, რომელიც მხარეთა შეთანხმებით, შეიძლება ერთჯერადი გადახდით გამოიხატოს.

2. აუცილებელი გზის ან გაყვანილობის თმენის ვალდებულება არ წარმოიშობა, თუკი უკვე არსებული დაკავშირება მიწის ნაკვეთისა გაუქმდა მესაკუთრის თვითნებური მოქმედებით.

მუხლი 181. სასაზღვრო მიჯნის აღმართვის მოვალეობა

1. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეს შეუძლია მეზობელი ნაკვეთის

მესაკუთრეს მოსთხოვოს მონაწილეობის მიღება მყარი სასაზღვრო მიჯნის აღმართვაში, ან უკვე არსებული, მაგრამ წაშლილი ან დაზიანებული მიჯნის აღდგენაში. გამიჯვნის ხარჯები მეზობლებს შორის თანაბრად ნაწილდება, თუ ურთიერთშეთანხმებით ან სხვა სამართლებრივი ურთიერთობით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

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

მუხლი 182. სასაზღვრო ნაგებობით სარგებლობის უფლება

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

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

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

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

საკუთრების შეძენა და დაკარგვა

I. საკუთრების შეძენა უძრავ ნივთზე

მუხლი 183. უძრავ ნივთებზე საკუთრების შეძენის საფუძვლები

1. უძრავი ნივთის შესაძენად აუცილებელია სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი და შემძენის რეგისტრაცია საჯარო



რეესტრში. რეგისტრაციისათვის განცხადების შეტანა შეუძლია როგორც გამსხვისებელს, ისე შემძენს.

2. საბუთში ზუსტად უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის შეძენის საფუძველი. თუ ერთ-ერთი მხარე მონაწილეობს წარმომადგენლის მეშვეობით, მაშინ საბუთში ზუსტად უნდა აღინიშნოს ამის შესახებ.

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

მუხლი 185. შემძენის ინტერესების დაცვა

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

მუხლი 193. საკუთრების შეძენა მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე

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

ბინის საკუთრება მრავალბინიან სახლებში

I. ზოგადი დებულებანი

მუხლი 208. ცნება

1. მრავალბინიან სახლებში არსებობს საკუთრების უფლება ბინაზე (ბინის საკუთრება) და შენობის იმ ნაწილზე, რომელიც არ გამოიყენება ბინად (არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრება).

2. ბინის საკუთრება და არასაცხოვრებელი ფართის საკუთრება მიიჩნევა ინდივიდუალურ საკუთრებად.

3. მიწის ნაკვეთი, შენობის ნაწილი და ის ნაგებობა-დანადგარები, რომლებიც არ წარმოადგენს ინდივიდუალურ საკუთრებას, ბინის მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებაა. საერთო საკუთრებაში წილთა რაოდენობა განისაზღვრება ბინების რაოდენობის შესაბამისად.

4. ინდივიდუალური საკუთრება შეიძლება არსებობდეს მხოლოდ იზოლირებულ ბინებზე ან შენობის სხვა იზოლირებულ ნაწილზე. მანქანის დასაყენებელი ადგილები ითვლება იზოლირებულად, თუკი მათი საზღვრები გამოკვეთილია ხანგრძლივი დროის მანძილზე გამოყენების შედეგად.

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ბინის მესაკუთრეთა შორის ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმები მოცემულია მუხლებში: 218-230.

მუხლი 219. ბინის მესაკუთრეთა მოვალეობანი

1. ბინის მესაკუთრე მოვალეა:

ა. ისეთ მდგომარეობაში შეინარჩუნოს და იმგვარად გამოიყენოს ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებული შენობის ნაწილები, აგრეთვე საერთო საკუთრება, რომ ამით არ შეილახოს მესაკუთრეთა ერთად ცხოვრების წესები და არ მიაღვეთ მათ ზიანი;

ბ. იზრუნოს იმისათვის, რომ შენობაში განთავსებულ მის საწარმოში დასაქმებულმა პირებმა ან მათ, ვისაც იგი მის ინდივიდუალურ ან საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთს ან შენობის ნაწილებს სარგებლობაში გადასცემს, დაიცვან „ა“ პუნქტში მოცემული მოვალეობანი;

გ. ითმინოს ზემოქმედებანი მის ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ შენობის ნაწილებსა და საერთო საკუთრებაზე, თუ ეს ზემოქმედებანი შეესაბამებია „ა“ და „ბ“ პუნქტებში გათვალისწინებულ პირობებს;

დ. ნება დართოს უფლებამოსილ პირებს, შევიდნენ ინდივიდუალურ საკუთრებაში არსებულ შენობის ნაწილებში და გამოიყენონ ისინი, თუკი ეს აუცილებელია საერთო საკუთრების სათანადო მდგომარეობაში მოსაყვანად და მისთვის მიმდინარე რემონტის ჩასატარებლად; ამ დროს წარმოშობილი ზიანი უნდა ანაზღაურდეს.

ე. ითმინოს ღონისძიებები, რომლებიც აუცილებელია საკომუნიკაციო და მომარაგების ობიექტების მოსაწყობად. მესაკუთრე, რომლის სასარგებლოდაც ტარდება ამგვარი ღონისძიებები, ვალდებულია აანაზღაუროს ამ დროს წარმოშობილი ზიანი.

2. შენობის დანგრევის შემთხვევაში, როცა ზიანი არ არის დაზღვევით ან სხვა საშუალებით უზრუნველყოფილი, ცალკეულ მესაკუთრეებს არ შეიძლება დაეკისროთ მონაწილეობა ამ შენობის აღდგენა-რეკონსტრუქციაში. ამ შემთხვევაში ამხანაგობა უქმდება.

მუხლი 220. საერთო საკუთრებით სარგებლობის უფლება  
1. ყოველ ბინის მესაკუთრეს შეუძლია ისარგებლოს საერთო საკუთრებით მისი წილის შესაბამისად;

2. შენობაში მისი ბინის მდებარეობის მიუხედავად, ყოველი ბინის მესაკუთრე სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე ვალდებულია თავისი წილის შესაბამისად გასწიოს საერთო საკუთრების ხარჯები, კერძოდ, სახლის სათანადო მდგომარეობაში შენახვის, მიმდინარე რემონტის, მართვისა და საერთო საკუთრების ერთობლივი სარგებლობის ხარჯები;

3. ბინის მესაკუთრეს, რომელსაც ხმა არ მიუცია იმ ღონისძიებებისათვის, რომლებიც არ არის დაკავშირებული სახლის სათანადო მდგომარეობაში შენახვასა და მიმდინარე რემონტთან, არ ეკისრება ამგვარი ღონისძიებების შედეგად წარმოშობილი ხარჯების ანაზღაურების ვალდებულება. ამასთან, მას არა აქვს ღონისძიებებიდან გამომდინარე სარგებლობათა მოთხოვნის უფლებაც;

4. წილი განისაზღვრება 212-ე მუხლის მიხედვით.

მუხლი 221. წილის განსაზღვრა ამხანაგობის დაშლისას  
ამხანაგობის დაშლისას საერთო მესაკუთრეთა წილი განისაზღვრება ამხანაგობის დაშლის მომენტიდან მათი ბინის ღირებულების შესაბამისად. თუ საერთო საკუთრების წილის ღირებულება შეიცვალა იმ ღონისძიებათა შედეგად, რომელთაც ბინის მესაკუთრემ არ დაუჭირა მხარი, მაშინ ამგვარი ცვლილება ამ წილის ღირებულების შეფასებისას მხედველობაში არ მიიღება.

მუხლი 222. ბინის გასხვისების ვალდებულების დაკისრება

1. თუ ბინის მესაკუთრემ სხვა ბინის მესაკუთრეთა წინაშე თავისი მოვალეობები ისე უხეშად დაარღვია, რომ შეუძლებელია მასთან ერთად ამხანაგობის შემდგომი გაგრძელება, მაშინ სხვა მესაკუთრეებს შეუძლიათ მოსთხოვონ მას ბინის გასხვისება.

2. ამ მუხლის პირველი ნაწილის წინაპირობა, კერძოდ არსებობს, როცა ბინის მესაკუთრე, მიუხედავად წერილობითი

გაფრთხილებისა, უხეშად არღვევს 219-ე მუხლით გათვალისწინებულ მოვალეობებს.

3. ამ მუხლის პირველი ნაწილის მოთხოვნათა შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება ხმის უფლების მქონე პირთა ხმების ორი მესამედის უმრავლესობით.

**სხვისი საკუთრებით შეზღუდული სარგებლობა**

**I. აღნაგობა**

**მუხლი 233. ცნება**

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

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

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

**მუხლი 234. აღნაგობის უფლების წარმოშობის საფუძველები**

1. აღნაგობის უფლების წარმოშობისა და შეძენის მიმართ შესაბამისად გამოიყენება უძრავი ნივთების შეძენის წესები.

2. აღნაგობის უფლების საფუძველზე აშენებული ნაგებობა ითვლება აღნაგობის უფლების არსებით შემადგენელ ნაწილად.

**მუხლი 235. აღნაგობის უფლების გასხვისება**

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

**მუხლი 236. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის**

1. აღნაგობის უფლების მქონეს შეიძლება ხელშეკრულებით დაეკისროს საზღაურის გადახდა. მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ეს უფლება განუყოფელია ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან.

2. აღნაგობის უფლება მესაკუთრის მხრიდან ცალმხრივად შეიძლება შეწყდეს მხოლოდ ორი წლის გადასახადის გადაუხდელობის გამო.

3. საზღაური აღნაგობის უფლებისათვის მხარეებმა შეიძლება ათი წლის შუალედით განსაზღვრონ. თუ ეკონომიკური პირობები არსებითად იცვლება, მხარეები ვალდებული არიან თავიდან შეთანხმდნენ საზღაურზე.

მუხლი 237. აღნაგობის უფლების რეგისტრაცია

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

მუხლი 238. აღნაგობის უფლების შეწყვეტა

1. აღნაგობის უფლების შეწყვეტისათვის საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა.

2. აღნაგობის უფლება არ ისპობა მიწის ნაკვეთზე აღმართული შენობის დანგრევით.

მუხლი 239. სასყიდლიანი აღნაგობის უფლების შეწყვეტა

1. თუ აღნაგობის უფლება სასყიდლიანი იყო, აღნაგობის უფლების ვადის გასვლის შემთხვევაში მიწის მესაკუთრემ აღნაგობის უფლების მქონეს უნდა მისცეს სათანადო ანაზღაურება ნაკვეთზე აღმართული ნაგებობისათვის. სათანადო ანაზღაურებად არ ჩაითვლება თანხა, რომელიც არ შეადგენს ნაგებობის ღირებულების ორ მესამედს მაინც.

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

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

მუხლი 240. ანაზღაურების მოთხოვნის რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში

1. აღნაგობის უფლების შეწყვეტის შემდეგ, აღნაგობიდან წარმოშობილი ანაზღაურების მოთხოვნის უფლება საჯარო

რეესტრში იკავებს აღნაგობის უფლების ადგილს და იმავე რიგით ცვლის მას.

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

მუხლი 241. უფლებამონაცვლეობა აღნაგობის უფლების შეწყვეტისას

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

## II. უზუფრუქტი

მუხლი 242. ცნება

უძრავი ნივთი შეიძლება სხვა პირს გადაეცეს სარგებლობაში ისე, რომ იგი უფლებამოსილია, როგორც მესაკუთრემ, გამოიყენოს ეს ნივთი და არ დაუშვას მესამე პირთა მიერ მისით სარგებლობა, მაგრამ, მესაკუთრისაგან განსხვავებით, მას არააქვს ამ ნივთის გასხვისების, დაგირავების ან მემკვიდრეობით გადაცემის უფლება (უზუფრუქტი). ამ ნივთის გაქირავების ან იჯარით გადაცემისას საჭიროა მესაკუთრის თანხმობა. უზუფრუქტის გაუქმების შემდეგ მესაკუთრე ხდება არსებული ქირავნობის ან იჯარის ურთიერთობების მონაწილე.

მუხლი 243. უზუფრუქტის დადგენის სამართლებრივი მოწესრიგება

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

მუხლი 244. უზუფრუქტის სახეები

1. უზუფრუქტი შეიძლება იყოს სასყიდლიანი და უსასყიდლო.

2. უზუფრუქტი შეიძლება არსებობდეს დროებით ან მისი მიმდებარე (უზუფრუქტუარის) სიცოცხლის ხანგრძლივობის მანძილზე. უზუფრუქტი უქმდება იმ ფიზიკური პირის გარდაცვალებით ან იურიდიული პირის ლიკვიდაციით, რომლის სასარგებლოდაც იყო უზუფრუქტი დადგენილი.

მუხლი 245. უზუფრუქტუარის უფლება-მოვალეობანი

1. უზუფრუქტის დაწყების წინ მხარეებს შეუძლიათ აღწერონ უზუფრუქტით გადასაცემი ობიექტის მდგომარეობა.

2. უზუფრუქტუარს მესაკუთრის თანხმობის გარეშე არა აქვს უფლება შეცვალოს სარგებლობის მიზანი.

3. უზუფრუქტუარი უფლებამოსილია მიიღოს ამ ნივთის ის ნაყოფიცა და სარგებელიც, რომლებიც არ არის მიღებული ნივთის ჩვეულებრივი სამეურნეო გამოყენების შედეგად. ამ შემთხვევაში იგი ვალდებულია მესაკუთრეს აუნაზღაუროს ის ზიანი, რაც მიაღვა ნივთს ასეთი გამოყენების შედეგად.

4. უზუფრუქტუარი პასუხს არ აგებს ნივთის ნორმალური ცვეთისათვის. იგი ვალდებულია აანაზღაუროს მიმდინარე ხარჯები, გაარემონტოს ნივთი, აგრეთვე იზრუნოს ნივთის ნორმალური სამეურნეო მოვლისათვის.

5. უზუფრუქტუარი ვალდებულია უზუფრუქტის არსებობის მანძილზე შესაბამისად დააზღვიოს ნივთი.

6. თუ ნივთი განადგურდა, დაზიანდა ან მის შესანახად წარმოიშვა გაუთვალისწინებელი ხარჯები, უზუფრუქტუარმა ამის შესახებ დაუყოვნებლივ უნდა შეატყობინოს მესაკუთრეს. მან უნდა ითმინოს ის ღონისძიებები, რომლებიც მესაკუთრემ განახორციელა ამ სიტუაციის თავიდან ასაცილებლად. მესაკუთრე არ არის ვალდებული მიიღოს შესაბამისი ზომები. თუ ამ ღონისძიებებს ატარებს თვითონ უზუფრუქტუარი, მაშინ მას შეუძლია უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ მოაშუროს ნივთს ის საგნები, რომლებიც მან ამ ღონისძიებათა შედეგად მიუმატა, ან მოსთხოვოს მესაკუთრეს ამ საგნების სათანადო კომპენსაცია.

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

მუხლი 246. უზუფრუქტის შეწყვეტა

1. უზუფრუქტუარი ვალდებულია უზუფრუქტის დამთავრების შემდეგ დაუბრუნოს ნივთი მესაკუთრეს.

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

III. სერვიტუტები

მუხლი 247. ცნება

1. მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება შეიძლება სხვა

მიწის ნაკვეთის ან სხვა უძრავი ქონების მესაკუთრის სასარგებლოდ ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ ამ მესაკუთრეს უფლება ჰქონდეს ცალკეულ შემთხვევებში ისარგებლოს ამ ნაკვეთით, ან აიკრძალოს ამ ნაკვეთზე ზოგიერთი მოქმედების განხორციელება ანდა გამოირიცხოს დატვირთული ნაკვეთის მესაკუთრის ზოგიერთი უფლების გამოყენება სხვა ნაკვეთის მიმართ (სერვიტუტი).

2. საზღაური შეიძლება განისაზღვროს პერიოდული გადასახდელის სახით.

მუხლი 248. სერვიტუტის პირობები

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

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

მუხლი 249. ნაგებობის მოვლის ვალდებულება.

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

მუხლი 250. მიწის ნაკვეთის გაყოფის შედეგები

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

მუხლი 251. გაყოფის შედეგად სერვიტუტისაგან თავისუფალი ნაწილი

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



მუხლი 252. უფლებამოსილი პირის უფლებების დაცვა  
თუ უფლებამოსილ პირს ხელი შეეშლება მისი უფლების განხორციელებაში, მაშინ ამის თავიდან ასაცილებლად მას იგივე უფლებები აქვს, რაც კეთილსინდისიერ მფლობელს.

მუხლი 253. პირადი სერვიტუტი

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

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

საკუთრება, როგორც მოთხოვნის უზრუნველყოფის  
საშუალება

I. გირავნობა

მუხლი 254. ცნება

1. მოძრავი ნივთი და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე, რომელთა გადაცემაც სხვა პირთათვის დასაშვებია, შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მოთხოვნის უზრუნველყოფის საშუალებად ისე, რომ კრედიტორი (მოგირავნე) იძენს სხვა კრედიტორთან შედარებით უპირატეს უფლებას, დაიკმაყოფილოს მოთხოვნა დაგირავებული ქონების ხარჯზე.

გირავნობის უფლება შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სამომავლო ან პირობით მოთხოვნებზე, თუკი ეს მოთხოვნები შეიძლება განისაზღვროს გირავნობის წარმოშობის მომენტიდან.

II. იპოთეკა

მუხლი 286. ცნება

1. უძრავი ნივთი შეიძლება მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად ისე იქნეს გამოყენებული (დატვირთული), რომ კრედიტორს მიეცეს უფლება, სხვა კრედიტორებთან შედარებით პირველ რიგში მიიღოს თავისი მოთხოვნის დაკმაყოფილება ამ ნივთიდან (იპოთეკა).

2. იპოთეკა შეიძლება ასევე გამოყენებულ იქნეს სამომავლო ან პირობით მოთხოვნებთან დაკავშირებით, თუკი იპოთეკის დადგე-

ნის მომენტი სათვის შეიძლება ამ მოთხოვნის განსაზღვრა. ასევე შეიძლება განისაზღვროს ის ზღვრული თანხა, რომლის ფარგლებშიც უნდა მოხდეს უძრავი ნივთიდან მოთხოვნის დაკმაყოფილება. ეს თანხა განისაზღვრება საჯარო რეესტრში შეტანით.

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

მუხლი 287. საერთო იპოთეკა

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

მუხლი 288. მესაკუთრის იპოთეკა

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

მუხლი 289. იპოთეკის რეგისტრაცია

1. იპოთეკა წარმოიშობა საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად. რეგისტრაცია ხდება დადგენილი წესის მიხედვით უძრავი ნივთის მესაკუთრისა და იპოთეკარის მიერ სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთების წარდგენით. მათში უნდა აღინიშნოს უძრავი ნივთის მესაკუთრე, იპოთეკარი, სავარაუდო მოვალე მესამე პირი, ასევე უზრუნველყოფილი მოთხოვნის სიდიდე, სარგებელი და შესრულების ვადა.

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

დიდი თანხის იპოთეკები შეიძლება მხოლოდ საგარანტიო იყოს.

მუხლი 290. უძრავი ნივთის დატვირთვა იპოთეკით რამდენჯერმე

1. ერთი და იგივე უძრავი ნივთი შეიძლება რამდენჯერმე დაიტვირთოს იპოთეკით. რიგითობა განისაზღვრება იპოთეკის დადგენის დროის შესაბამისად.

2. თუ უძრავი ნივთის მესაკუთრე სხვა პირის წინაშე კისრულობს ვალდებულებას შეწყვიტოს იპოთეკა მაშინ, როცა იგი საკუთრებასთან ერთად ერთი პირის ხელში აღმოჩნდება, შეწყვეტის ეს ვალდებულება შეიძლება საჯარო რეესტრში იქნეს რეგისტრირებული.

მუხლი 291. იმ მესაკუთრის უფლება, რომელიც არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე

1. თუ უძრავი ნივთის მესაკუთრე იმავდროულად არ არის იპოთეკით უზრუნველყოფილი მოთხოვნის პირადი მოვალე, მას მაინც შეუძლია იპოთეკარს წაუყენოს ის შესაგებელი, რომლის უფლებაც მხოლოდ პირად მოვალეს აქვს; განსაკუთრებით, ესაა შესაგებელი ფულად ვალდებულებათა გაქვითვისა და მოთხოვნის გასაჩივრების გამო.

2. თუ მოთხოვნის შესრულების ვადა დამოკიდებულია სამართლებრივი ურთიერთობის მოშლაზე, მაშინ მოშლა მხოლოდ იმ შემთხვევაში ჩაითვლება ნამდვილად, როცა ამის შესახებ განუცხადებს მესაკუთრე კრედიტორს ან კრედიტორი მესაკუთრეს.

მუხლი 292. მესაკუთრის უფლება კრედიტორის დაკმაყოფილებისას

1. უძრავი ნივთის მესაკუთრე უფლებამოსილია დააკმაყოფილოს კრედიტორი, როცა მოთხოვნის შესრულების ვადა უკვე დადგა, ან როცა პირადი მოვალე უფლებამოსილია შეასრულოს შესაბამისი მოქმედება.

2. თუ მესაკუთრე არ არის პირადი მოვალე, მოთხოვნა გადადის მასზე მაშინ, როცა მესაკუთრე კრედიტორს დააკმაყოფილებს.

3. კრედიტორის დაკმაყოფილების დროს მესაკუთრეს შეუძლია მოითხოვოს ის საბუთები, რომლებიც აუცილებელია საჯარო რეესტრში სათანადო ჩანაწერის გასაკეთებლად ან იპოთეკის შესაწყვეტად.

მუხლი 293. იპოთეკის გავრცელება უძრავი ნივთის ნაყოფზე

1. იპოთეკა ვრცელდება უძრავი ნივთის ნაყოფზედაც, თუ იგი ნორმალური სამეურნეო საქმიანობის შედეგად არ მოპოვებულა, ან ვიდრე არ გასხვისებულა.

2. იპოთეკის ძალით უძრავი ნივთიდან იფარება მოთხოვნის პროცენტებიცა და სასამართლო ხარჯებიც.

მუხლი 294. იპოთეკით დატვირთული ნივთის მოვლის მოვალეობა

1. მესაკუთრე მოვალეა შეინარჩუნოს ნივთის რეალური ღირებულება, თუ ვითარების გაუარესების გამო იპოთეკის არსებობას საფრთხე შეექმნება, კრედიტორს შეუძლია მესაკუთრეს განუსაზღვროს შესაბამისი ვადა ამ საფრთხის თავიდან ასაცილებლად.

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

3. თუ ირკვევა, რომ მესაკუთრე ვერ ასრულებს თავის მოვალეობებს, კრედიტორს უფლება აქვს მოითხოვოს მისთვის ნივთის გადაცემა სამართავად. გადაწყვეტილებას ასეთი მოთხოვნის შესახებ იღებს სასამართლო.

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

მუხლი 295. იპოთეკისა და მის საფუძველად არსებული მოთხოვნის გადასვლა სხვა პირზე

იპოთეკა და მის საფუძველად არსებული მოთხოვნა შეიძლება მხოლოდ ერთდროულად და ერთობლივად იქნეს სხვა პირისათვის გადაცემული. მოთხოვნის გადაცემასთან ერთად ახალ კრედიტორზე გადადის იპოთეკაც. მოთხოვნის გადაცემა მხოლოდ მაშინ ჩაითვლება ნამდვილად, როცა სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთი

იპოთეკის დადგენის შესახებ გადაეცემა ახალ კრედიტორს და საჯარო რეესტრში იგი რეგისტრირებული იქნება როგორც ახალი კრედიტორი.

მუხლი 296. მოვალის ვალდებულება ახალი კრედიტორის წინაშე

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

მუხლი 297. საჯარო რეესტრის ჩანაწერის სისწორის პრეზუმფცია ახალ კრედიტორზე იპოთეკისა და მოთხოვნის გადასვლისას

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

მუხლი 298. მესამე პირის უფლებები

1. ყოველი მესამე პირი, რომლის მდგომარეობაც იპოთეკის რეალიზაციის შედეგად გაუარესდა, უფლებამოსილია თვითონ დაფაროს მოთხოვნა და ამ გზით იპოთეკა საკუთარ თავზე გადმოიტანოს. კრედიტორის დაკმაყოფილების დროს მას შეუძლია მოითხოვოს სათანადოდ დამოწმებული საბუთი და საკუთარი თავის რეგისტრირება იპოთეკარად.

2. თუ პირადი მოვალე დააკმაყოფილებს კრედიტორს, იპოთეკა მასზე გადადის ისე, რომ მას მესაკუთრისაგან ანაზღაურების მოთხოვნა შეუძლია.

მუხლი 299. კრედიტორის უარი მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე.

1. თუ კრედიტორი უარს ამბობს მოთხოვნაზე ან იპოთეკაზე, მაშინ იპოთეკარი ხდება მესაკუთრე. უარს იურიდიული ძალა აქვს მაშინ, როცა იგი რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

2. თუ კრედიტორი უარს ამბობს იპოთეკაზე, მაგრამ არა

მოთხოვნაზე, მაშინ პირადი მოვალე მაინც თავისუფალი იქნება, თუ მას თავის მხრივ იპოთეკიდან ანაზღაურების მიღება შეეძლო.

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

მუხლი 300. იპოთეკით დატვირთული ნივთის რეალიზაციის მოთხოვნა

1. თუ მოვალე გააჭიანურებს იმ მოთხოვნის დაკმაყოფილებას, რომლის უზრუნველყოფის საშუალებაც იპოთეკაა, იპოთეკარი უფლებამოსილია მოითხოვოს უძრავი ნივთის რეალიზაცია.

2. რეალიზაცია ხორციელდება ამ თავში მოცემული წესებისა და სამოქალაქო სამართლის საპროცესო კოდექსის ნორმების მიხედვით. სამოქალაქო სამართლის საპროცესო კოდექსის ნორმები გამოიყენება როგორც სპეციალური ნორმები.

მუხლი 301. იძულებით გაყიდვა აუქციონზე

1. იძულებით გაყიდვა აუქციონზე ხდება კრედიტორის განცხადების საფუძველზე სასამართლოს მიერ, რომელიც ნიშნავს სპეციალისტს (ექსპერტს).

2. სასამართლოს გადაწყვეტილება ქვეყნდება საჯაროდ. გარდა ამისა, სასამართლო ვალდებულია მოსალოდნელი აუქციონის შესახებ შეატყობინოს რეესტრში შეტანილ უფლებამოსილ პირებს.

მუხლი 302. უძრავი ნივთის რეალიზაციის სხვა ფორმები

1. სასამართლოს შეუძლია მესაკუთრისა და კრედიტორის ერთობლივი განცხადებით დაადგინოს აუქციონისაგან განსხვავებული რეალიზაციის სხვა ფორმა. ასეთი გადაწყვეტილების მიღებამდე სასამართლომ უნდა მოუსმინოს მხარეებს.

2. ბათილია ისეთი შეთანხმება, რომლითაც კრედიტორზე პირდაპირ გადადის უძრავი ნივთის საკუთრება, თუკი კრედიტორი არ დაკმაყოფილდება ან დროულად ვერ დაკმაყოფილდება.

მუხლი 303. მოვალის უფლებები რეალიზებულ საცხოვრებელ ნაგებობაზე

1. აუქციონზე ნივთის გაყიდვის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებიდან მოვალე კარგავს უფლებას დაიტოვოს ნივთის ნაყოფი.

2. თუ მოვალე მარტო ან თავის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს

იმ შენობაში ან შენობის ნაწილში, რომელიც დატვირთულია იპოთეკით, მას უფლება აქვს დარჩეს დამქირავებლად და მოვალეა გადაიხადოს საბაზრო პირობების შესაბამისი ქირა.

მუხლი 304. აუქციონის ჩატარების თავიდან აცილება

1. მესაკუთრეს ან მესამე პირს, რომლის უფლებებიც შეიძლება შეილახოს აუქციონის შედეგად, უფლება აქვთ აუქციონის ჩატარებამდე მოთხოვნის დაკმაყოფილებით თავიდან აიცილონ აუქციონი.

2. მესაკუთრის მიერ სასამართლოში განცხადების შეტანით აუქციონის ჩატარება შეიძლება შეჩერდეს, მაგრამ არა უმეტეს ექვს თვემდე ვადით, თუ უფლებამოსილი პირი მიიჩნევს, რომ შეჩერებით შეიძლება თავიდან იქნეს აცილებული აუქციონი; იგივე წესი გამოიყენება, როცა შეჩერება, მესაკუთრის პირადი და ეკონომიკური ურთიერთობებიდან გამომდინარე ან ვალის ხასიათის შესაბამისად მისაღებია. განცხადება არ დაკმაყოფილდება თუ დროებითი შეჩერება გამოიწვევს შეუსაბამო უარყოფით შედეგებს კრედიტორისათვის.

მუხლი 305. კრედიტორის, მოვალისა და მესაკუთრის მონაწილეობა აუქციონში

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

მუხლი 306. აუქციონის ჩატარება განმეორებით

თუ პირველი აუქციონის დროს არ იქნება შემოთავაზებული ისეთი წინადადება, რომელიც აღწევს ექსპერტის მიერ შეფასებული ნივთის ღირებულების სამოცდაათ პროცენტს, აუქციონი ხელახლა უნდა ჩატარდეს. განმეორებითი აუქციონი იმავე ფორმით უნდა გამოცხადდეს, რა ფორმიტაც პირველი აუქციონი, ამასთან, უნდა მიეთითოს, რომ აუქციონი ტარდება განმეორებით. აუქციონის მეორედ ჩატარების დროს ყველაზე დაბალი ფასი, სულ ცოტა, პროცენტის ხარჯებსა და კრედიტორის მოთხოვნებს მაინც უნდა ფარავდეს. თუ ეს არ მოხდება, მაშინ აუქციონი არ ჩატარდება. აუქციონის ხარჯები ეკისრება მესაკუთრეს.

მუხლი 307. იპოთეკის გაუქმება ნივთის რეალიზაციის შედეგად

1. აუქციონზე ნივთის მყიდველი ვალდებულია, ექსპერტს, რომელმაც განახორციელა იძულებითი აღსრულება, გადასცეს სყიდვის ფასი, რომლიდანაც გამოიქვითება აღსრულებასთან დაკავშირებული ხარჯები.

2. მყიდველი ნივთის მესაკუთრე ზდება მხოლოდ ფასის გადახდის შემდეგ.

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

4. ახალი მესაკუთრე ზდება საკუთრების გადასვლის მომენტში არსებული ქირავნობისა და იჯარის ურთიერთობების მონაწილე. ახალ შემძენზე საკუთრების გადასვლით ძველი მესაკუთრე განიხილება დამქირავებლად საბაზო პირობების შესაბამისად.

მუხლი 308. ნივთის რეალიზაციის შედეგად მიღებული შემოსავლის განაწილების წესი

1. თუ ნივთის რეალიზაციაზე უფლებამოსილი პირი რეგისტრირებულია ერთადერთ იპოთეკარად, ან აუქციონიდან მიღებული შემოსავალი ხარჯების გამოკლებით ფარავს ყველა იპოთეკარის მოთხოვნებს, მაშინ ექსპერტი ხარჯების დაზუსტების შემდეგ სყიდვის ფასს კრედიტორებს გაუნაწილებს, ნაშთი კი მიეცემა იმ პირს, ვისი ნივთიც გაიყიდა.

2. თუ სყიდვის ფასი არ არის საკმარისი იპოთეკით უზრუნველყოფილი ყველა მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, მაშინ ექსპერტი აზუსტებს ხარჯებს, შეაქვს დარჩენილი თანხა სპეციალურ ანგარიშზე, ადგენს განაწილების გეგმას საჯარო რეესტრში შეტანილი რიგითობის მიხედვით და წარუდგენს მას სასამართლოს. სასამართლო ამტკიცებს ამ გეგმას და უთითებს ექსპერტებს, რომ განაწილება განახორციელონ გეგმის საფუძველზე.

მუხლი 309. სახელმწიფოს სოლიდარული პასუხისმგებლობა აუქციონის ჩატარების გამო



თუ ოფიციალურად დანიშნული ექსპერტი ვერ ასრულებს აუქციონის ჩატარებასთან დაკავშირებით მასზე დაკისრებულ მოვალეობებს, მაშინ სახელმწიფო ექსპერტთან ერთად სოლიდარულად აგებს პასუხს მონაწილეების წინაშე ამ დროს წარმოშობილი ზიანისათვის.

მუხლი 310. ნივთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი)

1. იძულებითი აღსრულებისათვის უფლებამოსილი იპოთეკარის განხადების საფუძველზე სასამართლოს შეუძლია აუქციონზე იძულებითი გასხვისების ნაცვლად დაადგინოს ნივთის იძულებითი მართვა (სეკვესტრი). ასეთ შემთხვევაში სასამართლო ნიშნავს მმართველს ან მართვის ფუნქციას გადასცემს მესაკუთრეს.

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

3. იძულებითი მართვა შეიძლება დაწესდეს მხოლოდ მაშინ, როცა მოსალოდნელია, რომ იძულებითი მართვის განხორციელების შედეგად მიღებული შემოსავლები აღემატება მართვის მიმდინარე ხარჯებს.

4. თუ მოვალე თვითონ ან თავის ოჯახთან ერთად ცხოვრობს იმ შენობაში ან შენობის ნაწილში, რომელზედაც დაწესებულია იძულებითი მართვა, მაშინ იგი ვალდებულია იძულებითი მართვის დაწყებიდან იხადოს ბინის ქირა საბაზრო პირობებით.

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

6. იძულებითი მართვა უნდა გაუქმდეს, როცა კრედიტორი დაკმაყოფილებულია, ან აშკარაა, რომ მართვის გზით კრედიტორის დაკმაყოფილება ვერ მოხერხდა.

საჯარო რეესტრი

მუხლი 311. საჯარო რეესტრის დანიშნულება

1. საჯარო რეესტრი ხელმისაწვდომია გასაცნობად ნებისმიერი დაინტერესებული პირისათვის. რეესტრში შეიტანება უძრავ ნივთებზე საკუთრების და სხვა სანივთო უფლებები. საჯარო

რეესტრში შეიძლება ასევე რეგისტრირებული იყოს მოძრავ ნივთებზე სარგებლობის, საგარანტიო და სხვა უფლებები.

2. რეესტრის ორგანიზაციის წესი განისაზღვრება ცალკე კანონით.

**ზოგადი დებულებანი ვალდებულებათა შესახებ**  
**მუხლი 316. ცნება**

1. ვალდებულების ძალით კრედიტორი უფლებამოსილია მოსთხოვოს მოვალეს რაიმე მოქმედების შესრულება. შესრულება შეიძლება გამოიხატოს მოქმედებისაგან თავის შეკავებაშიც.

2. თავისი შინაარსისა და ხასიათის გათვალისწინებით ვალდებულება შეიძლება ყოველ მხარეს აკისრებდეს მეორე მხარის უფლებებისა და ქონებისადმი განსაკუთრებულ გულისხმიერებას.

**მუხლი 323. უძრავი ნივთის გასხვისების წესი**

ხელშეკრულება, რომლითაც მხარე იღებს ვალდებულებას, უძრავ ნივთზე საკუთრება გადასცეს სხვას ან შეიძინოს იგი, უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით.

**მუხლი 324. ნივთის დატვირთვის შესახებ ხელშეკრულების ფარგლები**

თუ პირი იღებს ვალდებულებას, გაასხვისოს ან დატვირთოს თავისი ნივთი, ეს ვალდებულება ვრცელდება ნივთის საკუთვნიებელზედაც, თუკი ხელშეკრულებაში სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

**მუხლი 325. ვალდებულების პირობათა განსაზღვრა სამართლიანობის საფუძველზე**

1. თუ ვალდებულების შესრულების პირობები უნდა განისაზღვროს ხელშეკრულების ერთ-ერთი მხარის ან მესამე პირის მიერ, მაშინ საეჭვოობისას ივარაუდება, რომ ამგვარი განსაზღვრა უნდა მოხდეს სამართლიანობის საფუძველზე.

2. თუ მხარე პირობებს არ მიიჩნევს სამართლიანად, ან მათი განსაზღვრა ჭიანჭურდება, გადაწყვეტილებას იღებს სასამართლო.

**მუხლი 329. ოფერტის გაკეთება**

1. ხელშეკრულების დადების შესახებ წინადადება (ოფერტი, ითვლება შეთავაზებულად, თუ ამ წინადადებაში, რომელიც მიმართულია ერთი ან რამდენიმე პირისადმი, გამოხატულია, რომ წინა-

დადების მიმცემი (ოფერენტი) თანხმობის (აქცეპტის) შემთხვევაში მზადაა შეასრულოს თავისი წინადადება.

2. წინადადება, რომელიც მიმართულია პირთა განუსაზღვრელი წრისადმი, წარმოადგენს მოწვევას ოფერტზე, თუ ამ წინადადებაში სხვა რამ არ არის პირდაპირ მითითებული.

ხელშეკრულების სტანდარტული პირობები  
მუხლი 342. ცნება

1. ხელშეკრულების სტანდარტული პირობები არის წინასწარ ჩამოყალიბებული მრავალჯერადი გამოყენებისათვის გამიზნული პირობები, რომელთაც ერთი მხარე (შემთავაზებელი) უდგენს მეორე მხარეს და რომელთა მეშვეობითაც უნდა მოხდეს კანონით დადგენილი ნორმებისაგან განსხვავებული ან მათი შემკვრები წესების დადგენა.

2. თუ ხელშეკრულების პირობები მხარეების მიერ დეტალურად არის განსაზღვრული, მაშინ ეს მიიჩნევა ხელშეკრულებათა სტანდარტულ პირობად.

3. უშუალოდ მხარეთა მიერ შეთანხმებულ პირობებს უპირატესობა ენიჭება სტანდარტულ პირობებთან შედარებით.

მუხლი 343. ხელშეკრულების სტანდარტული პირობების გადაქცევა ხელშეკრულების შემადგენელ ნაწილად.

1. ხელშეკრულების სტანდარტული პირობები მხოლოდ მაშინ იქცევა მათ შემთავაზებელსა და ხელშეკრულების მეორე მხარეს შორის დადებული ხელშეკრულების შემადგენელ ნაწილად, როცა:

ა. შემთავაზებული ხელშეკრულების დადების ადგილას თვალსაჩინო წარწერას გააკეთებს და მიუთითებს ამ პირობებზე და

ბ. ხელშეკრულების მეორე მხარეს შესაძლებლობა აქვს გაეცნოს ამ პირობების შინაარსს და თუ თანახმაა, მიიღოს ეს პირობები.

2. თუ ხელშეკრულების მეორე მხარე არის მეწარმე, ხელშეკრულებათა სტანდარტული პირობები ხელშეკრულების შემადგენელ ნაწილად იქცევა მაშინ, როცა მას საქმიან ურთიერთობაში აუცილებელი გულისხმიერების გამოჩენისას ეს უნდა გაეთვალისწინებინა.

## ზიანის ანაზღაურების მოვალეობა

მუხლი 408. პირვანდელი მდგომარეობის აღდგენის მოვალეობა

1. იმ პირმა, რომელიც ვალდებულია აანაზღაუროს ზიანი, უნდა აღადგინოს ის მდგომარეობა, რომელიც იარსებებდა, რომ არ დამდგარიყო ანაზღაურების მავალდებულებელი გარემოება.

2. თუ სხეულის დაზიანებით ან ჯანმრთელობისათვის ვნების მიყენების შედეგად დაზარალებულს წაერთვა შრომის უნარი ან შეუძცირდა იგი, ანდა იზრდება მისი მოთხოვნილებები, დაზარალებულს უნდა აუნაზღაურდეს ზიანი ყოველთვიური სარჩოს გადახდით.

3. დაზარალებულს უფლება აქვს მკურნალობის ხარჯები მოითხოვოს წინასწარ. იგივე წესი მოქმედებს მაშინაც, როცა აუცილებელი ხდება პროფესიული გადამზადება.

4. სარჩოს ნაცვლად დაზარალებულს შეუძლია მოითხოვოს კომპენსაციის მიღება, თუ არსებობს საამისო მნიშვნელოვანი საფუძველი.

## სახელშეკრულებო სამართალი

მუხლი 479. უძრავი ნივთის გაყიდვის ხარჯები

მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ნივთის მყიდველს ეკისრება ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების, საკუთრების უფლების გადაცემის სანოტარო დამოწმების, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და ამისათვის აუცილებელი საბუთების წარდგენის ხარჯები.

მუხლი 481. მიწის ნაკვეთის გამყიდველის ვალდებულებანი

1. მიწის ნაკვეთის გამყიდველი ვალდებულია გადაიხადოს ამ ნაკვეთის ათვისებისა და მსგავსი ღონისძიებების გატარებისათვის ხელშეკრულების დადებაზე გაწეული ხარჯები, მიუხედავად გადახდის ვალდებულების წარმოშობის მომენტისა.

2. მიწის ნაკვეთის გამყიდველი პასუხს არ აგებს იმ საჯარო ვალდებულებისათვის, რომელიც შეიძლება არ იყოს რეგისტრირებული საჯარო რეესტრში.

მუხლი 485. საქონლის მიყიდვა რამდენიმე პირისათვის

თუ გამყიდველმა ერთი და იგივე საქონელი რამდენიმე პირს მიჰყიდა, უპირატესობა ეძლევა იმ მყიდველს, რომლის

მულობელობაშიაც პირველად გადავიდა იგი, ზოლო თუ საქონელი არც ერთ არ გადასცემია, მაშინ მას, ვისთანაც ხელშეკრულება უფრო ადრე დაიდო.

### ქირავნობა

#### მუხლი 531. ცნება

ქირავნობის ხელშეკრულებით გამქირავებული მოვალეა დამქირავებელს სარგებლობაში გადასცეს ნივთი განსაზღვრული ვადით. დამქირავებული მოვალეა გამქირავებელს გადაუხადოს დათქმული ქირა.

მუხლი 569. მიწის ნაკვეთის ქირავნობის ხელშეკრულების ფორმა

მიწის ნაკვეთის ქირავნობის ხელშეკრულება ერთ წელზე მეტი ვადით უნდა გაფორმდეს წერილობით. ფორმის დაუცველობის შემთხვევაში ივარაუდება, რომ ხელშეკრულება განუსაზღვრელი ვადით არის დადგენილი. ხელშეკრულების შეწყვეტა დასაშვებია მხოლოდ ქირავნობის პირველი წლის დამთავრების შემდეგ.

### ლიზინგი

#### მუხლი 576. ცნება, შინაარსი

1. ლიზინგის ხელშეკრულებით ლიზინგის გამცემი ვალდებულია ლიზინგის მიმღებს გადასცეს სარგებლობაში განსაზღვრული ქონება ხელშეკრულებით დათქმული ვადით. ლიზინგის მიმღები ვალდებულია გადაიხადოს საზღაური დადგენილი პერიოდულობით.

2. ლიზინგის გამცემი ვალდებულია დაამზადოს ან შეიძინოს ამ ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ქონება.

3. ლიზინგის ხელშეკრულებით ლიზინგის მიმღებს შეიძლება დაეკისროს ვალდებულება ან მიენიჭოს უფლება, ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ იყიდოს ლიზინგის საგანი ან დაიქირაოს იგი, თუკი ხელშეკრულება საგნის სრული ამორტიზაციით არ მთავრდება. საბოლოო ღირებულების გამოთვლისას ყველა შემთხვევაში გათვალისწინებულ უნდა იქნეს ამორტიზაციის ფაქტი. თუ ხელშეკრულებაში არ არის შესაბამისი დებულება, მაშინ ლიზინგის მიმღები უფლებამოსილია იყიდოს ლიზინგის საგანი.

იჯარა

მუხლი 581. ცნება

1. იჯარის ხელშეკრულებით მეიჯარე მოვალეა გადასცეს მოიჯარეს განსაზღვრული ქონება ღრობით სარგებლობაში და საიჯარო ღრობის განმავლობაში უზრუნველყოს ნაყოფის მიღების შესაძლებლობა, თუ იგი მიღებულია მეურნეობის სწორი გაძღოლის შედეგად შემოსავლის სახით. მოიჯარე მოვალეა გადაუხადოს მეიჯარეს დათქმული საიჯარო ქირა. საიჯარო ქირა შეიძლება განისაზღვროს როგორც ფულით, ისე ნატურით. მხარეებს შეუძლიათ შეთანხმდნენ საიჯარო ქირის განსაზღვრის სხვა საშუალებ-ზედაც.

2. იჯარის ხელშეკრულების მიმართ გამოიყენება ქირავნობის ხელშეკრულების წესები, თუ 581-606-ე მუხლებით სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

მუხლი 583. მიწის იჯარა ინვენტართან ერთად

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

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

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

მუხლი 584. ინვენტარის შემთხვევით დაღუპვის რისკი

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

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

მუხლი 586. გირავნობის უფლება ინვენტარზე

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

მუხლი 589. იჯარის უვადო ხელშეკრულების მოშლა

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

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

სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარა

მუხლი 592. ცნება

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

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

მუხლი 593. ხელშეკრულების ფორმა

სასოფლო-სამეურნეო მიწის იჯარის ხელშეკრულება უნდა

დაიღოს წერილობით. თუ ეს ფორმა არ არის დაცული, მაშინ ივარაუდება, რომ ხელშეკრულება დადებულია განუსაზღვრელი ვადით.

მუხლი 594. საიჯარო ქონების ნუსხა

მხარეებმა საიჯარო ურთიერთობის დაწყებისას ერთობლივად უნდა შეადგინონ საიჯარო ქონების ნუსხა, რომელშიც აღინიშნება მისი ოდენობა და მდგომარეობა იჯარით გადაცემის მომანტი-სათვის. იგივე წესი გამოიყენება საიჯარო ურთიერთობის დამთავ-რებისას. ნუსხას ხელს უნდა აწერდეს ორივე მხარე და მითითებულ უნდა იქნეს მისი შედგენის თარიღი.

მუხლი 595. საიჯარო ქონების მდგომარეობა. მისი რემონტი

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

მუხლი 596. გირავნობის უფლება ნაყოფზე

მეიჯარე საიჯარო ურთიერთობებიდან გამომდინარე თავისი მოთხოვნების დასაკმაყოფილებლად აქვს გირავნობის უფლება მოიჯარის მიერ შემატებულ ნივთებსა და საიჯარო ქონებიდან მიღებულ შემოსავალზე (ნაყოფი).

მუხლი 597. საიჯარო ქირის შემცირების მოთხოვნა

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

მუხლი 598. აუცილებელი კაპიტალური ხარჯების ანაზღაუ-რების მოვალეობა



მეიჯარე ვალდებულია მოიჯარეს აუნაზღაუროს საიჯარო ხელშეკრულებით გათვალისწინებული საიჯარო ქონების მდგომარეობის (მათ შორის მიწის) გაუმჯობესებისათვის გაწეული კაპიტალური ხარჯები.

მუხლი 599. მეიჯარის თანხმობით გაწეული ხარჯების ანაზღაურება

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

მუხლი 600. აუცილებელი მოსავლის ანაზღაურება

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

მუხლი 601. მოიჯარის მოვალეობა ახალი მოიჯარის წინაშე

1. სასოფლო-სამეურნეო იჯარის ხელშეკრულების ვადის გასვლის შემდეგ მოიჯარემ თავის შემცველ მოიჯარეს უნდა დაუტოვოს ნაგებობა სათანადო მდგომარეობაში, ხოლო მოწყობილობა და სასოფლო-სამეურნეო პროდუქცია – იმ ოდენობით, რომელიც აუცილებელია მეურნეობის გასაგრძელებლად მომავალი წლის მოსავლის აღებასად.

2. თუ მოიჯარე ვალდებულია პროდუქცია დატოვოს მეტი ოდენობით ან უკეთესი ხარისხისა, ვიდრე მან იჯარის დაწყებისას მიიღო, მას შეუძლია მეიჯარეს მოსთხოვოს ღირებულების ანაზღაურება.

მუხლი 602. საიჯარო ქონების დაბრუნების მოვალეობა

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

მუხლი 603. მოიჯარის უფლებები საიჯარო ქონების ცალკეულ ნაწილებზე

1. მოიჯარეს უფლება აქვს გამოაცალკევოს ის მოწყობილობა,

რომლითაც მან იჯარით აღებული ქონება აღჭურვა; მეიჯარეს შეუძლია გამოცალკევების უფლება შეცვალოს შესაბამისი ანაზღაურებით, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მოიჯარეს აქვს გამოცალკევებისათვის პატივსადები ინტერესი.

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

მუხლი 604. საიჯარო ურთიერთობების გაგრძელების მოთხოვნა

მოიჯარეს შეუძლია მოსთხოვოს მეიჯარეს საიჯარო ურთიერთობის გაგრძელება თუ:

ა. მეურნეობის იჯარა მოიჯარის მეურნეობისათვის წარმოადგენს საარსებო საფუძველს;

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

მუხლი 605. საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტა ვადის გასვლის გამო

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

მუხლი 606. საიჯარო ურთიერთობის შეწყვეტა უვადო ხელშეკრულების შემთხვევაში

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

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

### თხოვნება

მუხლი 615. ცნება

თხოვნების ხელშ კრულებით გამნათხოვრებელი კისრულობს ვალდებულებას გადასცეს მონათხოვრეს ქონება დროებით უსასყიდლო სარგებლობისათვის.

### სესხი

მუხლი 623. ცნება

სესხის ხელშეკრულებით გამსესხებელი საკუთრებაში გადასცემს მსესხებელს ფულს ან სხვა გვაროვნულ ნივთს, ხოლო მსესხებელი კისრულობს დააბრუნოს იმავე სახის, ხარისხის და რაოდენობის ნივთი.

### საკუთრების მინდობა

მუხლი 724. ცნება

საკუთრების მინდობის ხელშეკრულებით საკუთრების მიმნდობი გადასცემს ქონებას მინდობილ მესაკუთრეს, რომელიც იღებს და მართავს მას საკუთრების მიმნდობის ინტერესების შესაბამისად.

მუხლი 725. მინდობილი მესაკუთლის უფლება-მოვალეობანი

1. მინდობილი მესაკუთრე მოვალეა მართოს მინდობილი საკუთრება თავისი სახელით, მაგრამ საკუთრების მიმნდობის რისკითა და ზარჯით.

2. მინდობილი მესაკუთრე მესამე პირებთან ურთიერთობაში სარგებლობს მესაკუთრის უფლებამოსილებით. თუ მინდობილი მესაკუთრე, საკუთრების მიმნდობის ინტერესების საწინააღმდეგოდ არ იჩენს ისეთ გულისხმიერებას, როგორიც მას საკუთარი საქმეების მიმართ უნდა გამოეჩინა, იგი ვალდებულია აანაზღაუროს ამ მოქმედებით გამოწვეული ზიანი.

მუხლი 726. საკუთრების მინდობის ზარჯების ანაზღაურება

1. მინდობილი მესაკუთრე მინდობილ საკუთრებასთან დაკავშირებული საქმიანობისათვის საკუთრების მიმნდობისაგან არ იღებს

გასამრჯელოს, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

2. მინდობილ საკუთრებასთან დაკავშირებული ყველა ხარჯი ეკისრება საკუთრების მიმნდობს.

3. ქონების ნაყოფი რჩება საკუთრების მიმნდობს.

მუხლი 728. მინდობილი მესაკუთრის პასუხისმგებლობა მესამე პირებთან ურთიერთობაში პასუხს აგებს მინდობილი მესაკუთრე.

საზიარო უფლებები

მუხლი 954. წილთა თანაბრობა

თუ სპეციალურად სხვა რამ არ არის დადგენილი, თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თანაბარი წილი.

მუხლი 955. უფლება ნაყოფზე

1. თითოეულ მოწილეს ეკუთვნის თავისი წილის თანაზომიერი ნაყოფის ნაწილი.

2. თითოეულ მოწილეს უფლება აქვს ისარგებლოს საზიარო საგნით ისე, რომ ზიანი არ მიაღგეს დანარჩენ მოწილეთა სარგებლობას.

მუხლი 956. საზიარო საგნის მართვა

1. საზიარო საგანს მოწილენი ერთობლივად მართავენ.

2. თითოეულ მოწილეს უფლება აქვს საგნის შენახვისათვის საჭირო ღონისძიებები განახორციელოს სხვა მოწილეთა თანხმობის გარეშე.

მუხლი 957. გადაწყვეტილების მიღება საზიარო საგნის მართვისას

1. ხმათა უმრავლესობით შეიძლება მიღებულ იქნეს – გადაწყვეტილება საზიარო საგნის თავისებურებათა შესატყვისი მართვისა და სარგებლობის შესახებ. ხმათა უმრავლესობა გამოითვლება წილთა მიხედვით.

2. თითოეულ მოწილეს შეუძლია სამართლიანი შეხედულების მიხედვით მოითხოვოს ყველა მოწილის ინტერესის შესაბამისი მართვა და სარგებლობა, თუკი ეს შეთანხმებით ან უმრავლესობის გადაწყვეტილებით არ არის მოწესრიგებული.

3. ცალკეული მოწილის თანხმობის გარეშე არ შეიძლება სარგებლობის წილზე მისი უფლების შემცირება.

მუხლი 958. საზიარო საგნის მართვის წესის გადასვლა უფლებამონაცვლეზე

თუ მოწილეებმა განსაზღვრეს საზიარო საგნის მართვისა და სარგებლობის წესი, მაშინ ეს წესი გამოიყენება უფლებამონაცვლის მიმართაც.

მუხლი 959. საზიარო საგნის განკარგვის წესი

თითოეულ მოწილეს შეუძლია განკარგოს თავისი წილი, ხოლო საზიარო საგნის განკარგვა ხდება მხოლოდ ერთობლივად. წილის გაყიდვის შემთხვევაში დანარჩენ მოწილეებს აქვთ უპირატესი შესყიდვის უფლება.

მუხლი 960. საზიარო საგნის მოვლის ხარჯები

თითოეული მოწილე სხვა მოწილეთა მიმართ ვალდებულია თავისი წილის თანაზომიერად იკისროს საზიარო საგანთან დაკავშირებული ხარჯები.

მუხლი 961. საზიარო უფლების გაუქმება

1. თითოეულ მოწილეს შეუძლია ნებისმიერ დროს მოითხოვოს საზიარო უფლების გაუქმება.

2. თუ შეთანხმებით გაუქმების მოთხოვნის უფლება გამორიცხულია სამუდამოდ ან განსაზღვრული ვადით, მაშინ პატივსაღები მიზეზის არსებობისას გაუქმება მაინც შეიძლება იქნეს მოთხოვილი.

3. ბათილია შეთანხმება, რომლითაც გაუქმების მოთხოვნის უფლება გამორიცხება ან იზღუდება ამ წესების საწინააღმდეგოდ.

მუხლი 962. შეთანხმება გაუქმების შესახებ

თუ მოწილეებს რაიმე ვადით გამორიცხული აქვთ საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნის უფლება, მაშინ შეთანხმება ძალას კარგავს მოწილის გარდაცვალებით, თუ სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

მუხლი 963. საზიარო უფლების გაუქმება ნატურით გაყოფისას

საზიარო უფლება უქმდება ნატურით გაყოფისას, თუ საზიარო საგანი (საგნები) შეიძლება დაიყოს ერთგვაროვან ნაწილებად ღირებულების შემცირების გარეშე. თანაბარი წილების განაწილება მონაწილეთა შორის ხდება კენჭისყრით.

მუხლი 964. საზიარო უფლების გაუქმება საგნის გაყიდვით

1. თუ ნატურით გაყოფა გამორიცხულია, მაშინ საზიარო უფლება გაუქმდება საზიარო საგნის, დაგირავებული ნივთის ან მიწის ნაკვეთის გაყიდვითა და ამონაგების განაწილებით. მიწის ნაკვეთის შემთხვევაში გამოიყენება აუქციონზე უძრავი ქონების იძულებით გაყიდვის წესები. თუ დაუშვებელია საზიარო საგნის გასხვისება მესამე პირზე, მაშინ საგანი აუზქციონზე უნდა გაიყიდოს მოწილეებს შორის.

2. თუ საგანი არ გაიყიდება, მაშინ თითოეულ მოწილეს შეუძლია მოითხოვოს განმეორებითი აუქციონი; ამასთან, მან უნდა გაიღოს ზარჯები, თუ განმეორებითი ცდა უშედეგოდ დამთავრდა.

მუხლი 965. მოწილეების სოლიდარული პასუხისმგებლობა

1. თუ მოწილეები, როგორც სოლიდარული მოვალეები, პასუხს აგებენ ვაალდებულებისათვის, რომელიც მათ მე-60 მუხლის თანახმად უნდა შეასრულონ თავიანთი წილების პროპორციულად, ან იკისრეს ასეთი ვალდებულების შესრულება, მაშინ თითოეულ მოწილეს შეუძლია საზიარო უფლების გაუქმებისას მოითხოვოს, რომ ვალი გადახდილ იქნეს საზიარო საგნიდან.

2. თუ ვალის გადახდის მიზნით აუცილებელია საზიარო საგნის გაყიდვა, ეს უნდა მოხდეს 964-ე მუხლის მიხედვით.

მუხლი 966. თანამონაწილეთა მიმართ არსებული მოთხოვნის დაკმაყოფილება

თუ მოწილეს სხვა მოწილის მიმართ აქვს მოთხოვნა, რომელიც ემყარება საზიარო უფლებას, მაშინ ამ უფლების გაუქმებისას მას შეუძლია მოითხოვოს თავისი მოთხოვნის დაფარვა საზიარო ქონების იმ ნაწილიდან, რომელიც მოვალეს ერგება.

მუხლი 967. მოწილეთა პასუხისმგებლობა საზიარო უფლების გაუქმებისას

თუ საზიარო უფლების გაუქმებისას საზიარო საგანი მიეკუთვნება ერთ-ერთ მოწილეს, მაშინ თითოეული დარჩენილი მოწილე თავისი წილის შესაბამისად აგებს პასუხს ისე, როგორც გამყიდველი – ნივთის ან უფლების ნაკლის გამო.

მუხლი 968. საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნის ხანდაზმულობა

საზიარო უფლების გაუქმების მოთხოვნა არ ექვემდებარება ხანდაზმულობას.

## მემკვიდრეობის სამართალი ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1306. ცნება

1. გარდაცვლილი პირის (მამკვიდრებლის) ქონების გადასვლა სხვა პირებზე (მემკვიდრეებზე) ხორციელდება კანონით ან ანდერძით, ანდა ორივე საფუძველია.

2. კანონით მემკვიდრეობა გარდაცვლილის ქონების გადასვლა კანონში მითითებულ პირებზე მოქმედებს, თუ მამკვიდრებელს არ დაუტოვებია ანდერძი, ან თუ ანდერძი მოიცავს სამკვიდროს ნაწილს, ან თუ ანდერძი მთლიანად ან ნაწილობრივ ბათილად იქნება ცნობილი.

მუხლი 1307. მემკვიდრეები

მემკვიდრეები შეიძლება იყვნენ:

ა. კანონით მემკვიდრეობის დროს პირები, რომლებიც ცოცხლები იყვნენ მამკვიდრებლის სიკვდილის მომენტიდან, და აგრეთვე მამკვიდრებლის შვილები, რომლებიც მისი გარდაცვალების შემდეგ ცოცხალი დაიბადებიან.

ბ. ანდერძით მემკვიდრეობისას პირები, რომლებიც ცოცხლები იყვნენ მამკვიდრებლის სიკვდილის მომენტიდან, აგრეთვე ისინი, რომლებიც ჩაისახნენ მის სიცოცხლეში და დაიბადნენ მისი გარდაცვალების შემდეგ. მიუხედავად იმისა, მისი შვილები არიან ისინი თუ არა, ასევე იურიდიული პირები.

მუხლი 1308. იურიდიული პირი, როგორც მემკვიდრე

ანდერძით მემკვიდრეობისას სამკვიდროს მისაღებად მოწვეული იქნება იურიდიული პირი, რომელიც შექმნილი იყო სამკვიდროს გახსნის მომენტიდან.

მუხლი 1323. სამკვიდროს გახსნა კომლში

კომლში კომლის საერთო ქონებაზე სამკვიდრო გაიხსნება კომლის ბოლო წევრის გარდაცვალების დღიდან.

მემკვიდრეობა კანონით

მუხლი 1336. კანონით მემკვიდრეები

კანონით მემკვიდრეობის დროს თანასწორი წილი უფლებით მემკვიდრეებად ითვლებიან:

1. პირველ რიგში – გარდაცვლილის შვილები, გარდაცვლილის შვილი, რომელიც მისი სიკვდილის შემდეგ დაიბადა, მეუღლე, მშობლები (მშვილებლები).

ნაშვილები და მისი შთამომავლები, როგორც მშვილებლის ან მისი ნათესაების მემკვიდრეები, გათანაბრებულნი არიან მშვილებლის შვილებთან და მათ შთამომავლებთან, ნაშვილები აღარ მიიჩნევა კანონით მემკვიდრედ მისი მშობლებისა და აღმავალი ხაზის სხვა ლეიძლი ნათესაების, აგრეთვე, დებისა და ძმების გარდაცვალების შემდეგ.

შვილიშვილები, შვილიშვილის შვილების და ამ უკანასკნელთა შვილები კანონით მემკვიდრეებად ჩაითვლებიან, თუ სამკვიდროს გახსნის დროისათვის ცოცხალი აღარ არის მათი მშობელი, რომელიც მამკვიდრებლის მემკვიდრე უნდა ყოფილიყო და თანასწორად იღებენ იმ წილს, რომელიც კანონით მემკვიდრეობის დროს მათ გარდაცვლილ მშობელს ერგებოდა. შვილიშვილები, შვილიშვილის შვილებისა და ამ უკანასკნელთა შვილები ვერ გახდებიან მემკვიდრეები, თუ მათმა მშობლებმა უარი თქვეს სამკვიდროს მიღებაზე.

მშვილებელი და მისი ნათესაები, როგორც ნაშვილებისა და მისი შთამომავლობის მემკვიდრეები, გათანაბრებულნი არიან ნაშვილების მშობლებსა და სხვა ლეიძლ ნათესაებთან. ნაშვილების მშობლებს, აღმავალი ხაზის სხვა ლეიძლ ნათესაებს და და-ძმებს აღარ ეკუთვნით კანონით მემკვიდრეობა ნაშვილების ან მისი შთამომავლების გარდაცვალების შემდეგ.

II. მეორე რიგში – გარდაცვლილის დები და ძმები, მამკვიდრებლის დისწულები და ძმისწულები და მათი შვილები კანონით მემკვიდრეებად ითვლებიან, თუ სამკვიდროს გახსნის დროისათვის ცოცხალი აღარ იყო მათი მშობელი, რომელიც მამკვიდრებლის მემკვიდრე იქნებოდა. ისინი თანასწორად იღებენ სამკვიდროს იმ წილს, რომელიც კანონით მემკვიდრეობის დროს მათ გარდაცვლილ მშობლებს ერგებოდა.

III. მესამე რიგში ბებია და პაპა, ბებიის დედ-მამა და პაპის დედ-მამა, როგორც დედის, ისე მამის მხიდან, ბებიის დედ-მამა და პაპის დედ-მამა კანონით მემკვიდრეებად ითვლებიან, თუ სამკვიდროს გახსნის დროისათვის ბებია და პაპა ცოცხლები აღარ არიან.



IV. მეოთხე რიგში ბიძები (დედის ძმა და მამის ძმა), დეიდები და მამიდები.

V. მეხუთე რიგში – ბიძაშვილები, დეიდაშვილები და მამიდაშვილები, ხოლო, თუ ეს უკანასკნელნი არ არიან, მაშინ – მათი შვილები.

მუხლი 1337. რიგითობა კანონით მემკვიდრეობისას

წინა რიგის თუნდაც ერთ-ერთი მემკვიდრის არსებობა გამორიცხავს შემდგომი რიგის მემკვიდრეობას.

მუხლი 1343. უმკვიდრო ქონების გადასვლა ხაზინაზე

1. თუ არც კანონით და არც ანდერძით მემკვიდრეები არ არიან, ან არც ერთმა მემკვიდრემ არ მიიღო სამკვიდრო, ანდა როცა ყველა მემკვიდრეს ჩამოერთვა მემკვიდრეობის უფლება, უმკვიდრო ქონება გადადის ხაზინაზე, ხოლო თუ მამკვიდრებელი მოხუცთა, ინვალიდთა, სამკურნალო, აღმზრდელობით და სოციალური დაცვის სხვა დაწესებულებათა რჩენაზე იმყოფებოდა, მაშინ – მათ საკუთრებაში.

2. უმკვიდრო ქონება სამეწარმეო საზოგადოებაში ან კოოპერატივში წილის, აქციის ან პაის სახით გადადის მათ ხელში, თუ კანონით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

მემკვიდრეობა ანდერძით

მუხლი 1344. ცნება

ფიზიკურ პირს შეუძლია სიკვდილის შემთხვევისათვის ქონება ან მისი ნაწილი ანდერძით დაუტოვოს ერთ ან რამდენიმე პირს, როგორც მემკვიდრეთა წრიდან, ისე გარეშე პირებსაც.

მუხლი 1345. პირი, რომელიც შეიძლება იყოს მოანდერძე

მოანდერძე შეიძლება იყოს სრულწლოვანი, ქმედუნარიანი პირი, რომელსაც ანდერძის შედგენის მომენტში შეუძლია გონივრულად განსაჯოს საკუთარი მოქმედება და ნათლად გამოხატოს თავისი ნება.

მუხლი 1346. ანდერძის შედგენა პირადად

ანდერძი უნდა შეადგინოს პირადად მოანდერძემ. ანდერძის შედგენა წარმომადგენლის მეშვეობით არ ღაიშება.

სამკვიდროს მიღება და უარი მის მიღებაზე

მუხლი 1436. მემკვიდრის უარი სასოფლო-სამეურნეო მიწის მიღებაზე

მემკვიდრეს, რომელიც არ მისდევს სოფლის მეურნეობას, შეუძლია უარი თქვას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის, მოწყობილობის, შრომის იარაღებისა და პირუტყვის მიღებაზე, მაგრამ ეს არ ჩაითვლება საერთოდ უარის თქმად სამკვიდროს მიღებაზე.

მუხლი 1437. რამდენიმე წილის მიღება სამკვიდროდან  
თუ მემკვიდრეს სვადასხვა საფუძვლით სამკვიდროდან რამდენიმე წილი ეკუთვნის, მას შეუძლია მიიღოს ერთი წილი და უარი თქვას მეორეზე, ან უარი თქვას ყველაზე.

მუხლი 1438. უარი სამკვიდროს ნაწილზე  
მემკვიდრეს უფლება აქვს უარი თქვას სამკვიდროს იმ ნაწილზე, რომელიც ეკუთვნის შემატების უფლებით, სამკვიდროს დანარჩენი ნაწილის მიუხედავად.

მუხლი 1459. წილობრივი საკუთრება განუყოფელ ქონებაზე  
თუ სამკვიდროს მიმღები ყველა მემკვიდრის შეთანხმებით სხვა რამ არ არის დადგენილი, ისეთი ქონება რომლის გაყოფაც გამოიწვევს მისი სამეურნეო დანიშნულების მოშლას ან შესუსტებას, გაყოფას არ ექვემდებარება და ზდება მემკვიდრეთა საერთო საკუთრება მათი წილის მიხედვით.

მუხლი 1460. სასოფლო-სამეურნეო მიწის გაყოფა მემკვიდრეებს შორის

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

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

გაიყიდოს და მემკვიდრეები მიიღებენ თავიანთ წილს ფულის სახით.

მუხლი 1461. სასოფლო-სამეურნეო მიწის გაყოფის დაუშვებლობა

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

მუხლი 1462. წილის კომპენსაცია

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

მუხლი 1463. საადგილმამულო მეურნეობის გადასვლა მემკვიდრეობით

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

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

მუხლი 1464. საერთო საკუთრება საადგილმამულო მეურნეობაზე

თანამემკვიდრეთა შეთანხმებით მიწა და მასზე მოწყობილი საადგილმამულო მეურნეობა შეიძლება დარჩეს მათ საერთო საკუთრებაში.

გარდამავალი და დასკვნითი დებულებანი

მუხლი 1504. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედება

საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედდეს 1997 წლის 25 ნოემბრიდან.

მუხლი 1505. ძალადაკარგულ კანონთა ნუსხა

1997 წლის 25 ნოემბრიდან ძალადაკარგულად ჩაითვალოს:

1. „საქართველოს სსრ სამოქალაქო სამართლის კოდექსის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს სსრ 1964 წლის 26 დეკემბრის კანონი (საქართველოს სსრ უმაღლესი საბჭოს უწყებები, 1964 წ., №36, მუხ. 662).

2. „საქართველოს სსრ საქორწინო და საოჯახო კოდექსის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს სსრ 1970 წლის 18 ივნისის კანონი (საქართველოს სსრ უმაღლესი საბჭოს უწყებები, 1970 წ., №6, მუხ. 96).

3. „საქართველოს სსრ საბინაო კოდექსის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს სსრ 1983 წლის 4 ივნისის კანონი (საქართველოს სსრ უმაღლესი საბჭოს უწყებები, 1983 წ., №6, მუხ. 199).

4. „საკუთრების უფლების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის 1993 წლის 15 ივლისის კანონი (საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 1993 წ., №9-12, მუხ. 169).

5. „საკუთრების უფლების შესახებ“ საქართველოს პარლამენტის 1993 წლის 15 ივლისის დადგენილება საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე (საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 1993 წ., №9-12, მუხ. 170).

6. „იჯარის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის 1994 წლის 24 მაისის კანონი (საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 1994 წ., №18, მუხ. 382).

7. „იჯარის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე“ საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 24 მაისის დადგენილება (საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 1994 წ., №18, მუხ. 383).

8. „მოქალაქეთა საზოგადოებრივი გაერთიანებების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის 1994 წლის 19 ივნისის კანონი (საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 1994 წ., №19, მუხ. 401).

9. „მოქალაქეთა საზოგადოებრივი გაერთიანებების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე საქართველოს პარლამენტის 1994 წლის 14 ივნისის დადგენილება (საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 1994 წ., №19, მუხ. 402).

10. „გირავნობის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის 1994 წლის 30 ივნისის კანონი (საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 1994 წ., №19, მუხ. 423).

11. გირავნობის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის თაობაზე საქართველოს რესპუბლიკის 1994 წლის 30 ივნისის დადგენილება (საქართველოს პარლამენტის უწყებები, 1994 წ., №19, მუხ. 424).

12. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის იჯარის შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 28 ივნისის კანონი (საქართველოს პარლამენტის უწყებანი 1996 წ., №19-20).

13. „დაზღვევის შესახებ“ საქართველოს 1997 წლის 2 მაისი კანონის 32-54-ე მუხლები (პარლამენტის უწყებანი, საკანონმდებლო დამატება, 1997 წ., №21-22).

14. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 22 მარტის კანონის მე-7 მუხლი (პარლამენტის უწყებანი, 1996 წ., №007).

მუხლი 1506. ძალადაკარგული კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტები

1. ძალადაკარგულად ჩაითვალოს ყველა კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტი, რომლებიც არ შეესაბამება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსს.

2. სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებამდე საქართველოს პრეზიდენტის, საქართველოს მთავრობის ან ნორმატიული აქტების შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად უფლებამოსილი ორგანოების მიერ გამოცემული ნორმატიული აქტები ჩაითვლება ძალადაკარგულად, თუ ისინი განსხვავებულად აწესრიგებენ სამოქალაქო კოდექსით მოწესრიგებულ ურთიერთობებს.

მუხლი 1507. სამოქალაქო კოდექსის მოქმედება დროში

1. სამოქალაქო კოდექსი ვრცელდება მხოლოდ იმ ურთიერთობებზე, რომლებიც წარმოიშობა ამ კოდექსის ამოქმედების შემდეგ.

2. იმ ურთიერთობათა მიმართ, რომლებიც წარმოიშვა სამოქალაქო კოდექსის ძალაში შესვლამდე, ამ კოდექსის ნორმები გამოიყენება 1997 წლის 25 ნოემბრიდან წარმოშობილი უფლებებისა და მოვალეობების მიმართ.

3. სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედების გამო ძალადაკარგული ნორმატიული აქტების საფუძველზე წარმოშობილი ურთიერთობების მიმართ გამოიყენება ეს ნორმატიული აქტები, გარდა იმ შემთხვევებისა, როცა ურთიერთობის მონაწილეებს სურთ ერთმანეთს შორის ურთიერთობა ამ კოდექსით მოაწესრიგონ, ან, თუ სამოქალაქო კოდექსი უძრავი ნივთების შესახებ ახალ წესებს ითვალისწინებს.

4. სამოქალაქო კოდექსის 165-168-ე მუხლებით გათვალისწინებული ხანდაზმულობით საკუთრების შეძენის ვადა აითვლება 1993 წლის 23 ივლისიდან – საკუთრების უფლების შესახებ საქართველოს რესპუბლიკის კანონის ამოქმედებიდან.

მუხლი 1509. კერძო და საჯარო სამართლის იურიდიული პირები

1. სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებულ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებად ითვლებიან:

ა. სახელმწიფო;

ბ. თვითმმართველობები;

გ. სახელმწიფოს მიერ კანონმდებლობის ან ადმინისტრაციული აქტის საფუძველზე შექმნილი იურიდიული პირები, რომლებიც არ არიან ჩამოყალიბებული სამოქალაქო კოდექსის ან მეწარმეთა შესახებ კანონით განსაზღვრული ორგანიზაციულ-სამართლებრივი ფორმით;

დ. სახელმწიფო დაწესებულებები და სახელმწიფო ფონდები, რომლებიც არ არის შექმნილი სამოქალაქო კოდექსის ან მეწარმეთა შესახებ კანონის შესაბამისად;

ე. საჯარო მიზნების მისაღწევად კანონმდებლობის საფუძველზე შექმნილი არასახელმწიფოებრივი ორგანიზაციები (პოლიტიკური პარტიები, რელიგიური გაერთიანებები და სხვა).

2. კერძო სამართლის იურიდიულ პირებს განეკუთვნებიან:

ა. კავშირი;

ბ. ფონდი;

გ. სოლიდარული პასუხისმგებლობის საზოგადოება;

დ. კომანდიტური საზოგადოება;

ე. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოება;

ვ. სააქციო საზოგადოება;

ზ. კოოპერატივი;

თ. სახაზინო საწარმო.

მუხლი 1513. საკუთრება საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე ფიზიკურ პირთა კანონიერ სარგებლობაში არსებული მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც ინდივიდუალური სახლებია განლაგებული, სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან ითვლება ამ პირთა საკუთრებად და მათზე ვრცელდება სამოქალაქო კოდექსით უძრავი ნივთებისათვის გათვალისწინებული წესები.

მუხლი 1514. უძრავი ნივთების რეგისტრაცია გარდამავალ პერიოდში

საჯარო რეესტრის სამსახურის ჩამოყალიბებამდე მიწის ნაკვეთების გასხვისება მოხდეს ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებში ან ადგილობრივი მმართველობის ორგანოებში არსებული მიწის ნაკვეთების მიმაგრების აქტების საფუძველზე. ამასთან მიწის ნაკვეთების ყოველი ახალი შეძენის რეგისტრაცია 1997 წლის 25 ნოემბრიდან მოხდეს მიწის რეგისტრაციის სამსახურის სისტემაში არსებული საადგილმამულო წიგნის (საჯარო რეესტრის) სამსახურში. საქართველოს მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტმა უზრუნველყოს სათანადო სამსახურის ჩამოყალიბება, საჯარო რეესტრის ფორმულარების მომზადება და ყველა იმ ორგანიზაციული საკითხის მოგვარება, რომლებიც დაკავშირებულია სამოქალაქო კოდექსის ამოქმედებიდან წარმოშობილი უძრავი ნივთების შესაკუთრების რეგისტრაციასთან.

მუხლი 1515. რეგისტრაციის მონაცემების საჯაროობის უზრუნველყოფა

საჯარო რეესტრის ერთიანი სამსახურის ჩამოყალიბებამდე სამოქალაქო კოდექსით ამ სამსახურისათვის დაკისრებული ფუნქციები განახორციელონ ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროებმა. საქართველოს ურბანიზაციისა და მშენებლობის სამინისტრომ და მიწის მართვის სახელმწიფო დეპარტამენტმა უზრუნველყონ საჯარო რეესტრის მონაცემების საჯაროობა და ხელმისაწვდომობა დაინტერესებულ პირთათვის.

1997 წლის 26 ივნისი

შეტანილია ცვლილებები კანონით:

14.02.2002 წ. №1282-III.

უპრავი ქონების (მიწის) ადმინისტრირება

მიწის ადმინისტრირების ფუნქციაა მიწის განვითარებისა და გამოყენების რეგულირებასთან, მიწიდან მიღებული შემოსავლების მოკრებასთან (გაყიდვა, იჯარა, ბეგარა) და მიწის მესაკუთრეობასა და გამოყენებასთან დაკავშირებული კონფლიქტების გადაჭრა. ეს ეხება როგორც საჯარო, ისე კერძო მიწებს და მოიცავს: დასახლებულ მიწებს, მიწის აგეგმვას, მიწის რეგისტრაციას, მიწის ფისკალურ და ფიზიკურ შეფასებას, მიწათსარგებლობის კონტროლსა და მართვას, ინფრასტრუქტურისა და კომუნალური მომსახურების მართვის ორგანიზებას. მიწის ადმინისტრირება წარმოადგენს მიწისა და მასთან დაკავშირებული რესურსების მესაკუთრეობის, ფასის და გამოყენების შესახებ ინფორმაციის ჩაწერისა და გავრცელების პროცესს, რომელიც მოიცავს უფლებებისა და მიწასთან დაკავშირებული სხვა ატრიბუტების განსაზღვრას, ან სამართლებრივ გადაწყვეტას, მიწის აგეგმვასა და მის აღწერას, დეტალურ დოკუმენტაციას და მიწის ბაზრის ხელშესაწყობად შესაბამისი ინფორმაციის უზრუნველყოფას.

მიწის ადმინისტრირება უნდა ეფუძნებოდეს ცოდნას, ცოდნა კი, თავის მხრივ, ეფუძნება ინფორმაციას, ზოლო ინფორმაცია დამოკიდებულია მონაცემთა მოგროვების მეთოდებსა და გზებზე. მიწასთან დაკავშირებული ინფორმაცია წარმოადგენს მნიშვნელოვან და ძვირფას რესურსს, რომელიც ეფექტურად უნდა იმართოს, მისი პოტენციური სარგებლის მაქსიმალიზაციის მიზნით. მიწის საინფორმაციო მართვა გულისხმობს შემდეგს:

- მიწასთან დაკავშირებული ინფორმაციისათვის სახელმწიფო და ზოგადი საზოგადოებრივი საჭიროებების განსაზღვრა;

- გადაწყვეტილების მიღების პროცესში ერთი მწარმოებლის, ან მომხმარებლისაგან მეორესთან გადასვლისას წარმოქმნილი წინააღმდეგობების გადაწყვეტა;

- განსაზღვრული პრიორიტეტებისათვის პოლიტიკის განვითარება, საჭირო რესურსების განაწილება, საქმიანობისათვის



პასუხისმგებლობის დაკისრება, შესრულების სტანდარტებისა და მათი მონიტორინგის მეთოდების დადგენა;

– მიწის არსებული საინფორმაციო სისტემის გაუმჯობესება და ახალი სისტემების შექმნა;

– ახალი საშუალებებისა და ტექნიკის შეფასება და შექმნა;

– კონფიდენციალობისა და უსაფრთხოების უზრუნველყოფის საკითხების გათვალისწინება.

ამგვემავთა საერთაშორისო ფედერაციის (FIG) განსაზღვრებით, საინფორმაციო სისტემა წარმოადგენს იარაღს სამართლებრივი, ადმინისტრაციული და ეკონომიკური გადაწყვეტილების მისაღებად, რომელიც ხელს უწყობს დაგეგმარებასა და განვითარებას. მიწის საინფორმაციო სისტემა შედგება, ერთის მხრივ, მონაცემთა ბაზისაგან, რომელიც, თავის მხრივ, შეიცავს მიწასთან დაკავშირებულ გეორეზერენსირებულ მონაცემებს განსაზღვრული ტერიტორიებისათვის, და, მეორეს მხრივ, მონაცემთა სისტემური შეგროვების, განახლების, დამუშავებისა და განაწილების პროცედურებსა და ტექნიკას. მიწის საინფორმაციო სისტემა ამარტივებს მონაცემთა კავშირს მიწასთან დაკავშირებულ სხვა მონაცემთა სისტემასთან. მიწის საინფორმაციო სისტემები შედგება საკადრო და ტექნიკური რესურსებისაგან, რომლებიც შესაბამის მარეგულირებელ პროცედურებთან ერთად გამოდგება მიწასთან დაკავშირებული ინფორმაციის შეგროვების, შენახვის, შესწორების, გავრცელებისა და გამოყენებისათვის. ისინი შეიძლება ფოკუსირდეს გარემოს დაცვის, საკადასტრო, ან სოციალურ-ეკონომიკურ ინფორმაციაზე, ამასთან, შეიქმნას ერთი პირველადი მნიშვნელობის ფუნქციისათვის, თუმცა შესაძლებელია იყოს მრავალი ფუნქციის მატარებელი.

მიწასთან დაკავშირებული ზოგიერთი მნიშვნელოვანი სისტემა, განსაკუთრებით, უფრო ფართოდ გავრცელებული, ყალიბდება მიწის ნაკვეთის, როგორც ძირითადი სივრცითი ერთეულის გარშემო. ასეთი სისტემების ექსპლუატაცია მოიცავს მონაცემთა შეძენას და შეგროვებას, დამუშავებას, შენახვას და წარმოებას, მათ შესწორებას, ანალიზს და გავრცელებას. ასეთი სისტემით სარგებლობის უპირატესობა დამოკიდებულია მის თანამედროვე, ზუსტ, სრულ და ხელმისაწვდომ ხასიათზე, აგრეთვე, სისტემის მოცულობაზე, რაც განსაზღვრულია

უფრო მეტად მომხმარებლისათვის, ვიდრე ინფორმაციის მწარმოებლისათვის.

ტერმინი „მიწის ადმინისტრირება“ მოცემულ შემთხვევაში აღნიშნავს მიწის და მასთან ასოცირებული რესურსების მფლობელობისა და ღირებულების შესახებ ჩანაწერების წარმოებისა და ინფორმაციის გავრცელების პროცესს. ეს პროცესი მოიცავს მიწაზე უფლებების და მისი სხვა ატრიბუტების განსაზღვრას, მიწის ბაზრის მხარდაჭერისათვის მათ აღწერას, დეტალურ დოკუმენტაციას და შესაბამისი ინფორმაციის უზრუნველყოფას.

ამ კონტექსტში მიწის ადმინისტრირება უკავშირდება ისეთ საკითხებს, როგორიცაა ქალაქებისა და სოფლების დაგეგმარება, ეფექტური სასოფლო-სამეურნეო პრაქტიკა, ვინაიდან ამგვარი საკმთანობები გავლენას ახდენენ მიწაზე სრულყოფილი ჩანაწერების შედგენასა და წარმოებაზე.

სახელმძღვანელოში განხილულია მხოლოდ ინფორმაციული ინფრასტრუქტურა და უშუალოდ არ უკავშირდება ფიზიკურ დაგეგმარებას.

მიწის ადმინისტრირება უკავშირდება სამ სამომხმარებლო საკითხს: მიწის საკუთრებას, ღირებულებას და სარგებლობას, მიწის რესურსების მართვის სრულ კონტექსტში.

„ღირებულებას“ რამდენიმე მნიშვნელობა აქვს. შეიძლება აღნიშნავდეს კაპიტალის აქტიურ, ან შეფასებულ საბაზრო ღირებულებას. მაგალითად, ფულის რაოდენობას, რომლის სანაცვლოდაც შეიძლება მიწა გაიყიდოს, ან შეიძლება აღნიშნავდეს ქირის ღირებულებას, ანუ ფულის იმ რაოდენობას, რომლის სანაცვლოდ მიწა შეიძლება გაქირავდეს. საპირისპიროდ „ღირებულება“ შეიძლება გაავაიგიოთ მშენებლობის ხარჯებთან იმგვარად, რომ დაზღვევის მიზნებისათვის შენობის ღირებულება შენობის ხანძრის მიერ განადგურების შემთხვევაში შეიძლება იყოს ხელახალი მშენებლობის ხარჯების ტოლი.

მიწის და ქონების დასადგენი ღირებულება, ასევე, შესაძლოა უკავშირდებოდეს არა რაიმე წარმოდგენილ საბაზრო ფასს, არამედ პოტენციურ შემოსავალს. ამრიგად, თავისუფალი მიწა მეტ შემოსავალს მოიტანდა, თუ იგი სრულად იქნებოდა განვითარებული,

შედეგად დაიბეგრებოდა პოტენციური და არა ფაქტიური ღირებულება, ამან კი შეიძლება მიგვიყვანოს ცვლილებებამდე მიწათსარგებლობაში. მიწათსარგებლობა განსაზღვრავს სიმდიდრეს, რომელიც მისი საშუალებით მოიპოვება, და, შესაბამისად, მის ღირებულებას.

გარდამავალ ეტაპზე მყოფ ზოგ ქვეყანაში მიწის თავისუფალი ბაზარი უწინ, ან შეზღუდული იყო, ან სრულებით არ არსებობდა. ზოგიერთ მათგანში კი, მაგალითად პოლონეთში, კომუნისტური მმართველობის პერიოდში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ბაზარი შენარჩუნდა, ხოლო ურბანული მიწები მკაცრ სახელმწიფო კონტროლს ექვემდებარებოდა. სხვა ქვეყნებში, მაგალითად ბულგარეთში, ურბანული ქონების შესყიდვა შეიძლებოდა (მთავრობის მიერ ნაკარნახევი ფასით), მაგრამ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა იმართებოდა კოოპერატიული სისტემით და კერძო პირს სასოფლო-სამეურნეო სარგებლობისათვის არ შეეძლო მისი მფლობელობა.

ასეთ ქვეყნებში მიწის ღირებულება განსაზღვრულია მისი ფიზიკური და ბუნებრივი ხარისხის მიხედვით. მიწაზე ჩანაწერები შედგენილია ნიადაგის მახასიათებლების, ნალექიანობის, მიწის დახრილობის და სხვა ასპექტების, ანუ ყველა იმ ფაქტორის მიხედვით, რომელბიც მნიშვნელოვანია მიწის საუკეთესოდ სარგებლობისათვის. ასეთი ატრებუტების მონაცემებს სარჩულად უდევს სხვადასხვა კატეგორიის კადასტრი, რომელიც გავლენას ახდენდა არსებული, თუ პოტენციური მიწათსარგებლობის ჩანაწერებზე.

გარდამავალ ეტაპზე მყოფ რამდენიმე ქვეყანაში არსებობდა როგორც სხვადასხვა სახის კადასტრი: სასოფლო-სამეურნეო, სატყეო მიწების, მევენახეობის, წყლის რესურებისათვის და ა.შ., ისე, „ერთიანი“ კადასტრი, რომელიც ცდილობდა ყველა ზემოთ ჩამოთვლილ მონაცემთა ინტეგრირებას. ხშირ შემთხვევაში, ასეთი სახის კადასტრების დასახმარებლად მზადდებოდა გაცილებით მცირე მასშტაბის რუკები, ვიდრე ამჟამად საჭიროა ფისკალური თუ იურიდიული მიზნებისათვის.

გარდამავალ ეტაპზე მყოფ უმეტეს ქვეყნებში საკადასტრო მონაცემები გაცილებით შემცირებული იყო განზოგადებულ

ფორმამდე და გამოიყენებოდა სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის მონიტორინგისთვის (შემოწმებისთვის). სტატისტიკურ მონაცემებს ადგენდნენ და გზავნიდნენ შედარებით მაღალ სახელისუფლებო უწყებებში ცენტრალური დაგეგმარების სისტემის დასახმარებლად, მაგრამ მათ ინდივიდუალური საფერმერო მართვის დეტალურ დონეზე ფაქტობრივად არ იყენებდნენ.

იქ, სადაც განზოგადებული მონაცემები მოითხოვება, ანალიზური წარმოება შესაძლოა უფრო ხარჯეფექტური გზა იყოს გადაწყვეტილების მიღებისათვის საჭირო დახმარების მისაღწევად. ამომწურავი ინფორმაცია ინდივიდუალურ საფერმერო დონეზე საჭიროა მხოლოდ მაშინ, როცა იგი უშუალოდ ახდენს გავლენას ინდივიდუალურ კერძო ფერმერზე. მაგალითად, ევროკავშირი ამგვარ მონაცემებს ითხოვს ფერმერებისთვის სუბსიდიების გამოსათვლელად და გადასახდელად, რასაც „საერთო სასოფლო-სამეურნეო პოლიტიკის“ ფარგლებში ახორციელებს. უმეტეს შემთხვევაში ისინი არიან ფერმერები, რომლებმაც საუკეთესოდ იციან, თუ როგორ დაამუშაონ მიწა.

## 1. ინსტიტუციური საკითხები

მიწის ადმინისტრირების სისტემა მოიცავს მიწაზე უფლებების შესახებ თანამედროვე ინფორმაციის განსაზღვრასა და ჩაწერას. მან უნდა იმუშაოს ტექნიკურ და ინსტიტუციურ სტრუქტურაში და გადაჭრას, როგორც აგეგმვისა და მიწის ნაკვეთებზე ჩანაწერების შექმნის, ისე მიწის მართვასთან დაკავშირებული სამართლებრივი, ფინანსური, ადმინისტრაციული, სოციალური და პოლიტიკური საკითხები.

მიწის ადმინისტრირების სისტემა საჭიროა იყოს კომპიუტერიზებული. მრავალი ასეთი სისტემა ინტენსიურად იყენებს კომპიუტერულ ტექნოლოგიებს, მაგრამ ფუნდამენტური პრობლემები უფრო ინსტიტუციურია, ვიდრე ტექნიკური ხასიათის.

მიწის ადმინისტრირების სისტემა ზოგადი ადმინისტრაციის სისტემის ნაწილია და უნდა აკმაყოფილებდეს მთავრობის მოთხოვნებს. მან ასევე უნდა განიხილოს არასამთავრობო ინსტიტუტებისა

და ზოგადი საჯარო მოთხოვნები. სისტემების დანერგვამდე აუცილებელია ამ სისტემის მომხმარებელთა და მოსარგებლეთა მოთხოვნების ნათლად ჩამოყალიბება. ეს ნიშნავს იმას, რომ მომხმარებლები და საზოგადოების მრავალგვარობა საჭიროებს კონსულტაციებს, რათა გათვალისწინებულ იქნეს მათი მოთხოვნები და დაბრკოლებები, რომლებსაც ადგილი ექნება სისტემის ფუნქციონირებისას. მრავალ პოსტსაბჭოთა საკადასტრო სისტემაში, რომელიც დაფუძნებული იქნა ძველ რუსულ მოძღვლზე დაყრდნობით, შვეროვებულ მონაცემთა დიდი რაოდენობის უმეტესობა დღევანდელი საბაზრო ეკონომიკის პირობებში უსარგებლოა. მაგალითად, ფერმერები ხშირად უკეთ განსაზღვარვენ მიწის ოპტიმალურ სარგებლობას, ვიდრე ის ადმინისტრატორები, რომლებიც შორიდან კარნახობენ თუ რა არის ცენტრალური სამთავრობო ოფისის საუკეთესო ფორმა.

მომხმარებლის საჭიროებების შეფასება უნდა ხდებოდეს, როგორც მიწის ადმინისტრირების ახალი სისტემის განვითარების დასაწყისში, ისე ფუნქციონირების სრულ პერიოდში. გარდამავალი ეკონომიკის მრავალ ქვეყანაში და მათ შორის საქართველოში, მიწის რეფორმა და მიწის ადმინისტრირების ახალი სისტემის პროცედურები მოფიქრებული იქნა სასოფლო-სამეურნეო საზოგადოების სასარგებლოდ, ურბანულ გარემოზე რაიმე გავლენის გარეშე. და, მაინც, სასოფლო მიწებისთვის მომზადებული კანონმდებლობა აუცილებლად ახდენს გავლენას ურბანულ და სუბ-ურბანულ საგარეუბნო ფართობებზე.

მომხმარებელთა საჭიროებების განსაზღვრის პროცესის ნაწილი უნდა მოიცავდეს პროცედურების მიმოხილვას, რომლის მიხედვითაც ფორმირდება მიწის პოლიტიკა და მიწის, როგორც რესურსების მართვის პოლიტიკა. მან უნდა შეამოწმოს არსებული მართვის სტრუქტურები და მათი მხარდაჭერა საინფორმაციო სისტემების მართვაში; ჩაატაროს საინფორმაციო მოკვლევა მიწის სფეროში ჩართულ ყველა სამინისტროებსა და დეპარტამენტებთან. პოლიტიკის საკითხზე დასმული უნდა იქნას მთელი რიგი კითხვები, მათ შორის:

— რომელი სამინისტროები არიან პასუხისმგებელი მიწის პოლიტიკის ფორმულირებაზე?

– რომელი სამინისტროები და დეპარტამენტები იყვნენ დაკავშირებული მიწის პოლიტიკის განხორციელებასთან, განსაკუთრებით კი, რომელი მათგანი უკავშირდებოდა მიწის რეფორმას?

– რა მექანიზმები არსებობენ მიწის პოლიტიკის შესრულებისა და თანმიმდევრული განხორციელების მონიტორინგისათვის?

– არის თუ არა ურბანული პოლიტიკა ინტეგრირებული სასოფლო პოლიტიკასთან?

– რომელი სამინისტროები არიან პასუხისმგებელი მიწის სარგებლობის უფლებების დაცვაზე?

– ასევე, მთელი რიგი კითხვები უნდა იქნეს დასმული მონაცემთა კატეგორიების შესახებ, ასეთი კითხვებია:

– რა ინფორმაცია სჭირდებათ დამგეგმავებსა და მიწის მმართველებს?

– რომელი სამინისტროები და დეპარტამენტები იყენებენ მიწასთან დაკავშირებულ მონაცემებს? რომელი მათგანი არის მონაცემთა მომწოდებელი და მონაცემთა მომხმარებელი?

– არსებობს თუ არა გადასახადი მფლობელობაში არსებულ მიწაზე, ან საკუთრების გაყიდვაზე და რის საფუძველზე ღვინდება მიწის, ან საკუთრების ფასი?

– ცენტრალურ და ადგილობრივ მთავრობაში ვის ესაჭიროება მიწასთან დაკავშირებული ინფორმაცია? რა ტიპის მონაცემები ესაჭიროებათ მათ?

– რომელი ნახევრად სამთავრობო და კერძო სექტორის ინსტიტუტები, როგორიცაა ბანკები, საფინანსო კომპანიები, ამგეგმავები და შემფასებლები, საჭიროებენ მიწასთან დაკავშირებულ მონაცემებს? რა ტიპის მონაცემები ესაჭიროებათ მათ?

– ზოგადად რა რაოდენობის კერძო მოქალაქეები, ფერმერები, მენაშენები და სხვ. საჭიროებენ მიწასთან დაკავშირებულ მონაცემებს? რა თანხის გადახდა სურთ ანდა შეუძლიათ მათ ამ მონაცემებისათვის?

საჭიროების ანალიზიდან შესაძლებლობის ფარგლებში განისაზღვრება პრიორიტეტები. ვინაიდან შეიძლება სასურველი იყოს მონაცემთა რამდენიმე ტიპის მოპოვება, მაგალითად, ისტორიული კვლევებისათვის, რომელიც შეიძლება განხორციელდეს მომავალში,

თითოეული მონაცემის მოპოვება და შენახვა ძვირია და მათი მოგროვება სრულდება ეროვნული არქივის ფორმირებით. შესაძლებელია ალტერნატიული მოსაზრება ზოგიერთი ტიპის მონაცემების მოგროვებაზე მომავალში შესაძლო გამოყენებისათვის.

მიწის ადმინისტრირების ახალი სისტემის დანერგვა ხშირად საჭიროებს სპეციფიურ ორგანიზაციულ ცვლილებებს ორგანოს შიგნით. ცენტრალურ კონტროლსა და საჯარო მომსახურების დეცენტრალიზაციას შორის დაცული უნდა იქნეს ბალანსი.

გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში, ჩვეულებრივ, ახალი დეპარტამენტი იქმნებოდა, ხშირად სოფლის მეურნეობის სამინისტროს დაქვემდებარებაში, რომელიც ხელმძღვანელი სააგენტოს ფუნქციას იღებდა, ვინაიდან პრიორიტეტს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების დაბრუნება (რესტიტუცია) წარმოადგენდა. მმართველი სააგენტოს როლის შესრულება, სადაც მნიშვნელოვანი ფაქტორია როგორც ურბანული, ისე სასოფლო ინტერესების დაცვა, ხანგრძლივი და რთული ამოცანაა, რაც გულისხმობს სამინისტროთაშორის დაპირისპირებას. გადაწყვეტილება ხშირად მიიღებოდა მენეჯერების გადაწყვეტილებებით, ვიდრე პრინციპული საკითხების გათვალისწინებით. მომხმარებლის მოთხოვნების ანალიზმა უნდა განსაზღვროს ყველაზე მიზანშეწონილი არჩევანი.

კადასტრზე, ძველი პასუხისმგებელი პირების ჩართვა, არ წარმოადგენენ საუკეთესო არჩევანს გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებისათვის, ვინაიდან ძველი სისტემა ჩვეულებრივ მოიცავდა მონაცემებს, რომელიც აღარ არის საჭირო ეკონომიკაში. ბევრ ძველ საკადასტრო სისტემაში პროდუქტიულობა დაბალი იყო და მასში არ იყო გათვალისწინებული პასუხისმგებლობა მომხმარებელთა მოთხოვნებზე. მიუხედავად იმისა, რომ ძველი საკადასტრო სისტემები შესაძლებელია მნიშვნელოვნად გაუმჯობესდეს მმართველობითი, ადმინისტრაციული და ორგანიზაციული თვალსაზრისით, ორგანიზაცია, რომელიც წარსულში მართავდა კადასტრს, მაინც არ წარმოადგენს საუკეთესო კანდიდატს ახალი სისტემის მართვისათვის.

აუცილებელია, შეირჩეს სამსახური, რომელსაც შეეძლება ითანამშრომლოს სხვა სამინისტროებთან, როგორც ტექნიკურ, ისე

პოლიტიკურ დონეზე. აუცილებელი იქნება თანამშრომლობა მათ შორის, ვინც აგროვებს და კოორდინაციას უწევს მონაცემებს. შერჩეული უნდა იქნეს ტექნოლოგია ისე, რომ სისტემის ყველა კომპონენტი შესატყვისი იყოს, ხოლო სტანდარტები და პროცედურები განვითარდეს. ასევე გათვალისწინებული უნდა იქნეს სისტემასთან დაკავშირებული სხვა გადაწყვეტილებები. ამის მისაღწევად სააგენტომ უნდა იმუშაოს მაღალ პოლიტიკურ დონეზე, სასურველია სამინისტროსთან მჭიდრო თანამშრომლობით.

მათ, ვისაც ეკისრება პასუხისმგებლობა მიწის ადმინისტრირების სისტემის მართვაზე, მოეთხოვებათ კონტაქტი იქონიონ, როგორც ვერტიკალურად (მაღალი მმართველობიდან და პოლიტიკური დონეებიდან ჩვეულებრივ პერსონალამდე), ისე ჰორიზონტალურად (სხვა დეპარტამენტებთან, ორგანიზაციებთან და მომხმარებლებთან). ეს განსაკუთრებულ მნიშვნელობას იძენს სისტემის განვითარების საწყის ეტაპზე. მხოლოდ კომუნიკაციის საშუალებით შეიძლება ნებაყოფლობითი მიღწევა, თუმცა თანამშრომლობა უნდა გაძლიერდეს კანონმდებლობის, ან პოლიტიკის ლიმიტირებული მასშტაბით არსებობის შემთხვევაშიც. მმართველ სააგენტოს სჭირდება სხვადასხვა პროფესიონალებსა და ასოციაციებთან თანამშრომლობაც, რომლებიც უშუალოდ იქნებიან ჩართული მიწისა და საკუთრებასთან დაკავშირებული მონაცემების მოგროვებასა და გამოყენებასთან, მათ შორის იურისტებთან, მიწის ამგეგმავებთან, დამგეგმავებთან, ეკონომისტებთან და შემფასებლებთან. აუცილებელია სისტემის წარმოებისა და განახლების ეფექტური და რენტაბელური მეთოდების შემუშავება. მიწის ადმინისტრირების სისტემის განვითარებასთან ერთად ცვლილებებს განიცდიან სტანდარტები და პროცედურები, რაც გავლენას ახდენს ამ ჯგუფებზე.

ვინაიდან ახალი სისტემა ითვალისწინებს ფართო ცვლილებებს მიწის სარგებლობის, ქონების გადაცემასთან დაკავშირებულ აქტების შედგენაში, მიწის რეგისტრაციის პროცედურებში, მნიშვნელოვანია, რომ ეკონომიურად გაანგარიშებული იყოს სისტემის მიერ შემოთავაზებული სარგებელი. ეს ხელს შეუწყობს ინიციატივების განხორციელებას. ახალი ორგანიზაციული მოწყობების შედგენისას მნიშვნელოვანია შემდეგი:



– შეირჩეს მმართველი სააგენტო, რომელსაც შეუძლია ითანამშრომლოს სამინისტროს ფარგლებს გარეთ;

– უზრუნველყოს მიმდინარე პოლიტიკური მხარდაჭერა, როგორც უფროსი მენეჯერების, ისე საკანონმდებლო წარმომადგენლობის მხრიდან;

– ორგანიზაცია დააკომპლექტოს ახალი ტექნიკური, სამართლებრივი და ადმინისტრაციული სამუშაოს შესრულების სათანადო შესაძლებლობების მქონე ახალი პერსონალით.

უკანასკნელი პუნქტი მნიშვნელოვანია, ვინაიდან, ნებისმიერ სააგენტოში მომუშავე პერსონალის დონე და შესაძლებლობები შეიძლება არასაკმარისი გახდეს. პატივი უნდა ვცეთ არსებული დასაქმების სამთავრობო პოლიტიკას და კაპიტალს და შრომას შორის ბალანსის შენარჩუნებას. შესაძლებელია აუცილებელი იქნეს ახალი შესაძლებლობების უზრუნველყოფა პერსონალის განვითარებისათვის, რაც გულისხმობს ახალი რესურსების გამოყოფას ყველა თანამშრომლის, მათ შორის მენეჯერების გადამზადებისათვის. მაგალითად, წარმოუდგენელია, რომ საწყის ეტაპზე პერსონალის საბაზრო შეფასებისათვის საკმარისი ცოდნა გქონდეს. ამასთან, საბაზრო ორიენტაციის ეკონომიკა საჭიროებს მნიშვნელოვან ცვლილებებს მმართველობის სტილთან დაკავშირებით. შესაბამისად, ბევრი სისტემის ანალიტიკოსები და კომპიუტერის სპეციალისტები ღრმად ვერ აცნობიერებენ მიწათსარგებლობას.

სააგენტომ უნდა იმუშაოს იმ ფარგლებში, რაც ჩამოყალიბებულია საქმიანობის წლიური მიზნებით, ისე რომ ღროულად დაკმაყოფილდეს მიწის რეფორმის მიზნები. საჭიროა ხარჯების აღრიცხვის ახალი პროცედურები, რათა დაკმაყოფილდეს ამ მიზნებისა და მათი ხარჯების ანაზღაურების პროცედურები, რაც უზრუნველყოფს ხანგრძლივ მხარდაჭერას მთავრობის და სხვა რომელიმე დამაფინანსებელი სააგენტოების მიერ. ასევე საჭიროა მონიტორინგის მექანიზმების შემუშავება, ინფორმაციის უზრუნველყოფა ისეთ ფაქტებზე, როგორიცაა უძრავი ქონების ბაზრის შექმნა; მიწისა და საკუთრების ფასის ცვალებადობა; რა მასშტაბით უნდა გაძლიერდეს მიწათსარგებლობის კონტროლი; მიწის განვითარების შესაძლებლობა და მიწის რეფორმის პროგრამის გავლენა გარემო პირობებზე.

მიწის მართვა წარმოადგენს პროცესს, რომლის მეშვეობითაც მიწის რესურსები ეფექტურად გამოიყენება. იგი მოიცავს ყველა საქმიანობას, რაც უკავშირდება მიწის, როგორც რესურსების მართვას: ორივეს — დაწყებული გარემოდან, ეკონომიკური პერსპექტივის ჩათვლით. იგი შეიძლება ეხებოდეს სოფლის მეურნეობას, მინერალების მოპოვებას, საკუთრებისა და ქონების მართვას, ასევე, ქალაქებისა და სასოფლო დასახლების ფიზიკურ დაგეგმარებას. იგი მოიცავს ისეთ საკითხებს, როგორიცაა:

- სანოტარო აქტების შედგენა საკუთრების გადაცემის შესახებ, გირავნობისა და ინვესტირების თაობაზე გადაწყვეტილებების ჩათვლით;

- საკუთრების შეფასება;

- საყოფაცხოვრებო მომსახურების განვითარება და მენეჯმენტი;

- მიწის რესურსების მართვა, როგორიცაა: სატყეო მეურნეობა, ნიადაგები, სოფლის მეურნეობა;

- მიწათსარგებლობის პოლიტიკის ფორმირება და განხორციელება;

- გარემოზე ზეგავლენის შეფასება;

- მიწაზე ყველა სახის საქმიანობის მონიტორინგი, რაც გავლენას ახდენს მიწის ეფექტურად გამოყენებაზე.

ცენტრალურად დაგეგმილი ეკონომიკიდან საბაზრო ეკონომიკაზე გადასვლის ერთ-ერთ ყველაზე მნიშვნელოვან ნაბიჯს წარმოადგენს მიწაზე კერძო საკუთრების დანერგვა. ინვესტირებისათვის ინვესტორები დარწმუნებულნი უნდა იყვნენ, რომ მათ მიერ შექმნილი აქტივები განხორციელებული იქნება მიწაზე, რომელსაც უსაფრთხო ტიტული გააჩნია. აუცილებელია არსებობდეს კანონების ცხადი და ურყევი ჩარჩოები, რომლის ფარგლებშიც იმართება მიწის საკუთრებისა და სარგებლობის უფლებები.

მიწის რესურსების ეფექტურად მართვა ეხმარება ეკონომიკისა და სოციალური განვითარების წინსვლას, როგორც ურბანულ, ისე — სასოფლო-სამეურნეო ფართობებზე. ამ მიზნების მისაღწევად მიწის რეფორმა უმნიშვნელოვანესი კომპონენტია.

ტერმინს „მიწის რეფორმა“ სხვადასხვა მნიშვნელობა აქვს. იგი შეიძლება მოიცავდეს:

ა. მიწაზე უფლებების აღდგენას ყოფილ მესაკუთრეთათვის. ეს პროცესი ცნობილია მიწის რესტიტუციის (თავდაპირველი სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენა) სახელით. იგი გვხვდება იმ გარდამავალ ეტაპზე მყოფ ქვეყნებში, სადაც მიწაზე საკუთრების ყოფილი უფლებები აღდგა;

ბ. მიწაზე უფლებების ხელახლა გადაცემას ერთი სექტორიდან მეორე სექტორზე, მაგალითად სახელმწიფოსაგან ან ინდივიდუალურ მფლობელთაგან, რომლებიც დიდი რაოდენობით მიწას ფლობდნენ, მიწის გადანაწილებას იმ პირებზე, ვისაც იგი სრულებით არ გააჩნია;

გ. მიწის რეფორმა, ასევე, შეიძლება მოიცავდეს მიწის კონსოლიდაციას, რომლის დროსაც გარკვეული ფართობის ყველა მიწათმფლობელი აბარებს კუთვნილ მიწას და სანაცვლოდ გამოეყოფათ შესაბამისი ღირებულების ახალი ნაკვეთები. ეს შემთხვევა ხელს უწყობს მიწის გაცილებით ეფექტურად და პროდუქტიულად გამოყენებას;

დ. ცვლილებებს მიწათსარგებლობაში, რომლის საშუალებითაც უფლებები იმართება და მიწის გადაცემის უფრო მარტივი და მოდერნიზებული მექანიზმების შემოღებით აუქმებს რთულ ტრადიციულ და ჩვეულებითი სამართლის უფლებებს. მიწაზე ზემოქმედება შეიძლება წინასწარ დაიგეგმოს, მაგრამ ასევე შესაძლებელია შედეგი იყოს საკუთრების საგადასახადო რეფორმის, რომელიც ცვლის მიწის ღირებულებას და შესაბამისად – მის გამოყენებას.

მიწის რეფორმის პროგრამები, ჩვეულებრივ, ეხება შერჩეულ ფართობებს, როგორიცაა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა, თუ ურბანული ცენტრები. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე პროგრამები შეიძლება შეიქმნას სოფლის მეურნეობის ტექნოლოგიებში, მოსავლის ტიპებში, მიწის დამუშავების მეთოდებში, პროდუქტების დამუშავების, თუ მარკეტინგის დაფინანსებაში ცვლილებების გასამარტივებლად. ურბანული მიწის რეფორმის პროგრამები შეიძლება მოიცავდეს როგორც ძირითადი ინფრასტრუ-

ქტურის განვითარებას, შენობა-ნაგებობების დაბეგრას, ასევე მიწას, რომელზეც ისინი არიან განთავსებული, ან ცვლილებებს მიწისა და ქონების სარგებლობის მეთოდებში.

მიწის ადმინისტრირების სისტემის წარმატება მოითხოვს გარკვეული ინსტიტუციური საკითხებისადმი ყურადღების მიპყრობას. აუცილებელია, შემოთავაზებული სისტემების მომხმარებელთა საჭიროებებზე ფოკუსირება. მიწის საინფორმაციო სისტემის მომხმარებელი არის სახელმწიფო და კერძო სექტორთა უმრავლესობა, მაგალითად:

მთავრობა: სოფლის მეურნეობა და სატყეო მეურნეობა; სამოქალაქო თავდაცვის სწავლება; გარემოს დაცვა; საგზაო და სატრანსპორტო სექტორები; საბინაო სექტორი; შინაგან საქმეთა პოლიციის სექტორი; იუსტიცია; მიწა და აგეგმვა; ადგილობრივი მთავრობა; ბუნებრივი რესურსები; დაგეგმარება და განვითარება; ენერგეტიკა; საჯარო სამსახურები; ვაჭრობა და ინდუსტრია და ა.შ.

კერძო სამართალი: არქიტექტორები; ბანკები და სამშენებლო საზოგადოებები; სამშენებლო კომპანიები; ეკონომისტები; ინჟინრები; გარემოს დაცვის სპეციალისტები; ფერმერები და მეტყევეები; საფინანსო და სადაზღვევო მრჩეველები; ინვესტორები; მიწისა და ქონების მესაკუთრეები; დამგეგმავები; ქონების მენაშენეები; ქონების მენეჯერები; უძრავი ქონების აგენტები; ამგეგმავები და შემფასებლები და ა.შ.

საჭირო პროდუქტი თითოეული მომხმარებლისათვის განსხვავებულია, მიუხედავად იმისა, რომ მათი საერთო თემაა მიწის მესაკუთრეობა, ღირებულება და სარგებლობა. აღმოსავლეთ ევროპის მრავალ ქვეყანაში უმრავლეს სასოფლო-სამეურნეო ფართობზე შედგენილია მიწის დეტალური ჩანაწერები, რომლებიც უზრუნველყოფენ მონაცემებს ნიადაგებზე, წყლის რესურსებზე, მოსავლის ტიპებზე, მოსავლიანობაზე და ა.შ. ნიადაგის კლასიფიკაცია კომპლექსური და დეტალურია.

მარტივია იმის დამტკიცება, რომ ამ მონაცემთა შეგროვება, შენახვა და ანალიზი რამდენად ხარჯთეფექტურია, თანამედროვე საბაზრო ეკონომიკისათვის. გარდამავალ ეტაპზე მყოფი ქვეყნებისათვის სასწრაფო საჭიროებას წარმოადგენს მიწის ინფორმაციაზე

მათი მოთხოვნების გადასინჯვა მონაცემთა შეგროვების, დამუშავებისა და ეკონომიკის ცვლილებების საჭიროებების თანამედროვე ტექნიკის ფონზე. რა თქმა უნდა, ძნელია გრძელვადიანი საჭიროებების გათვლა მონაცემებისთვის, რომელთა გამოყენებაც შესაძლებელი იქნება ღროთა განმავლობაში ცვლილებათა ანალიზისათვის. თუმცა, დღეისათვის აუცილებელია პრიორიტეტების განსაზღვრა არსებული რესურსების შესაბამისად. წარსულში დიდი რაოდენობის თანხაა დახარჯული მონაცემებზე, რომლებიც იშვიათად გამოიყენება. გაწეული ხარჯი შეიძლება ანაზღაურდეს მიწასთან დაკავშირებულ მონაცემთა გაყიდვით, მიუხედავად იმისა, რომ საბაზრო ეკონომიკაში რთულია სწორი ფასის განსაზღვრა. მრავალ ქვეყანაში რუკები საბაზრო ღირებულების საგანია, მაგრამ ტრადიციულად ხელმძღვანელობდა ეროვნული ინტერესების გამო, ან იმიტომ, რომ გაყიდულ იქნა მაღალ სუბსიდირებულ ფასებში.

ქვეყნების გამოცდილება გეკარნახობს, რომ მიწის ტიტულის პირველადი რეგისტრაცია სუბსიდირებული უნდა იყოს, ისევე, როგორც საბაზრო რუკების შექმნა, რაც ხელს უწყობს მიწის რეგისტრაციას და კადასტრს. მიწის რეგისტრაციის წარმოების იურიდიული და ადმინისტრაციული ხარჯები უმჯობესია, დარჩეს მომხმარებლის მიერ სრულად ანაზღაურებადი.

ძირითადად მიღებულია, რომ სახელმწიფომ უნდა ითაოს დომინანტური როლი კადასტრისა თუ მიწის რეგისტრაციის სისტემის ჩამოყალიბებასა და ოპერირებაში. ქვეყნებში კერძო სექტორის გარემოს გავლენა და მასშტაბები განსხვავდება. ზოგ ქვეყანაში, როგორცაა შევდეთი და ფინეთი, სახელმწიფო ოპერირებს მიწის მართვის იურიდიულ პროცესს, იყენებს რა სამთავრობო ხელისუფლებას კერძო სექტორის მიერ თანხის ჩადებასთან ერთად.

მრავალ ქვეყანაში, და მათ შორის ჩვენთან, ინდივიდუალური ქონების საზღვრების საველე აგეგმვასა და აზომვებს ატარებენ ლიცენზირებული კერძო პირები; ზოგიერთ იურისდიქციაში კერძო იურისტები რეგისტრირებულნი არიან, როგორც სახელმწიფო ნოტარიუსები. ამ ნოტარიუსებმა დარეგისტრირებამდე, ასევე მიწის გადაცემის განაცხადის ფორმების ძალაში შესვლამდე უნდა შეამოწმონ ყველა საჭირო დოკუმენტაცია და დარწმუნდნენ, რომ

მასთან დაკავშირებული პირები არიან მიწის უტყუარი მესაკუთრეები.

იქ სადაც, სახელმწიფოს თუ სამთავრობო ხელისუფლების მიერ შეგროვებული მონაცემები საზოგადოებისათვის ხელმისაწვდომია შესაძლო კომერციული გამოყენებისათვის, მნიშვნელოვანი ზდება მონაცემებში ინვესტირების დაცვა. სახელმწიფოს სჭირდება მიწის ინფორმაციაში თავისი ინვესტიციების დაცვა გადამხდელთა სახელით, ისევე, როგორც კერძო სექტორს ესაჭიროება თავისი ინტერესების დაცვა. მნიშვნელოვანია იმის გარანტირება, რომ დამსახურებული ჯილდო გადაეცემა მათ, ვინც ხარჯები გასწია მონაცემთა შეგროვებისა თუ პროდუქციის შექმნისათვის. დაცვა შეიძლება უზრუნველყოფილ იქნეს ფასების გამოთვლის პოლიტიკის და ინტელექტუალურ ქონებაზე – განსაკუთრებით კი, პატენტებზე – კანონების საშუალებით.

მიწასთან დაკავშირებული ინფორმაციის ბაზარზე ორიენტირებული მიდგომების შესამუშავებლად მმართველმა-მენეჯერმა უნდა:

- გამოიკვლიონ, ვინ არიან ბაზარზე მიწასთან დაკავშირებულ მონაცემთა მომხმარებლები და რა ძირითადი ინფორმაცია ესაჭიროებათ მათ;

- წარმართონ არსებულ მონაცემთა შეგროვება და დაბეზრება მიწის მესაკუთრეობის, ღირებულებისა და სარგებლობისაკენ;

- უზრუნველყონ სახელმწიფო მასშაბის მომსახურება, საჭიროების შემთხვევაში კი – ჯვარედინი სუბსიდიები, ქვეყნის ტერიტორიის სრული დაფარვის გარანტირებისათვის.

## 2. ორგანიზაცია და მმართველობა

მთავრობამ უმნიშვნელოვანესი როლი უნდა შეასრულოს მიწის პოლიტიკისა და მიწის ადმინისტრირების სისტემების პრინციპების, მათ შორის, მიწის კანონმდებლობისა და მიწასთან დაკავშირებული სხვა ნორმატიული აქტების ფორმულირების საკითხში. ამასთან დაკავშირებით მთავრობამ უნდა გადაჭრას ისეთი ძირითადი საკითხები, როგორიცაა:

- სამთავრობათშორისო კოორდინაცია;
- ცენტრალიზაცია და დეცენტრალიზაცია;
- სარეგისტრაციო ოფისის სტატუსი;
- საჯარო და კერძო სექტორის როლი;
- მომხმარებელთა მოთხოვნების დამაკმაყოფილებელი მექანიზმების უზრუნველყოფა;
- საკადასტრო მონაცემთა ადმინისტრირება;
- საზოგადოებრივი რესურსების მართვა;
- კვლევა;
- განათლება და კვალიფიკაციის ამაღლება;
- კონსულტაციები და ტექნიკური დახმარება;
- საერთაშორისო თანამშრომლობა.

ყოველი მთავრობა მიწის პოლიტიკის განხორციელების ვალდებულებას აკისრებს თავის სამინისტროებს, ან დეპარტამენტებს, ან სხვა ოფიციალურ სამთავრობო პირებს. ამასთან, მას შეუძლია შესაბამისი მასშტაბის მხარდაჭერა კერძო სექტორისათვის. უმეტესი მთავრობების სტრუქტურა შეიცავს კაბინეტს, ან ცენტრალურ გადაწყვეტილების მიმღებ ორგანოს და მინისტრთა რიგს. ვინაიდან მიწის პოლიტიკა ეხება სოციალურ, ეკონომიკურ და სამართლებრივ დისციპლინას, მისი განხორციელების საკითხში შეიძლება რამოდენიმე სამინისტრო იქნეს ჩართული. მრავალი გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყანაში, საკომუნიკაციო არხების დაბალი ფუნქციონირებისა და ამ სხვადასხვა სამინისტროებში ლიმიტირებული კოორპერაციის გამო, მთავრობები იშვიათად ფლობენ ინტეგრირებულ პოლიტიკას მიწასთან, ან მიწის ინფორმაციის მართვასთან დაკავშირებით. ამის მიზეზს წარმოადგენს სახელმძღვა-ნელოების უქონლობა, მაგალითად, თუ როგორ იმართოს საავტორო უფლებისა და მონაცემთა მფლობელობის საკითხები, შეფასების პოლიტიკა, ან ვის შეუძლია ისარგებლოს მთავრობის ხელთ არსებული მონაცემთა ბაზით. თითოეული სამინისტრო ხშირად საკუთარ წესებს ქმნის.

განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის ქვეყნებში, ჩვეულებრივ, არსებობს ერთი სამთავრობო პასუხისმგებელი ორგანო, რომლის ძირითადი ვალდებულებაა მიწის ადმინისტრირება; გარდამავალი

ეკონომიკის ქვეყნებში მართვის პასუხისმგებლობას ინაწილებს ძირითადად ორი ორგანო, რომელთაგან ერთი დაკავშირებულია სოფლის მეურნეობასა და სასოფლო სექტორთან, ხოლო მეორე — ურბანულ საკითხებთან, მშენებლობასა და განვითარებასთან. თანამშრომლობა ასეთ ორგანოებს შორის დამოკიდებულია უფრო ინდივიდებზე, ვიდრე პოლიტიკაზე.

მიწის ადმინისტრირების სისტემის დეტალურ შესრულებას სასურველია მეთვალყურეობდეს ერთი სამთავრობო სააგენტო, ან სამინისტრო. პოლიტიკის ფორმულირებასა და მიწის ადმინისტრირების სისტემის მთლიან კონტროლზე პასუხისმგებლად ერთი სააგენტოს დასახელება კი, ხშირად წარმოადგენს საკონფლიქტო საკითხს, ვინაიდან ინფორმაციის კონტროლი განსაზღვრავს სისტემის მმართველი პასუხისმგებელი პირების ძალაუფლების დონეს.

მმართველ სააგენტოებს ხშირად აქვთ საკუთარი პრიორიტეტები და ნაკლებად არიან დამოკიდებული სხვა დაინტერესებულ მხარეებზე. იურისტებს ევალუბათ საკუთრების გადაცემისა და სამართლებრივი საკითხების შესახებ შექმნან ნორმატიული აქტები, როდესაც მიწის ამგებმავეები მაშინ, დაკავებულნი არიან ასაგეგმი საკუთრების საზღვრების სიზუსტით, ვიდრე ფასითა და მიწოდების ვადებით. საგადასახადო ორგანოები უფრო მეტად დაკავშირებული არიან ფასთან, ვიდრე მიწის გამოყენების მართვასთან, როდესაც რეგიონული დამგებმავეები დაკავებული არიან უფრო ზოგადი მიმართულებით, ვიდრე ინდივიდუალური ტექნიკური დეტალებით. სოფლის მეურნეობის წარმომადგენლები კონცენტრირდებიან სასოფლო ფართობებზე, ხოლო ქალაქის დამგებმავეები — ურბანულ გარემოზე. ამასთან, მნიშვნელოვანია მომხმარებელთა და მათთან დაკავშირებულ პრიორიტეტულ საჭიროებათა ყოველისმომცველი მოკვლევა.

გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში სისტემები იმართებოდა ცენტრიდან და არა საზოგადოებების მიერ. კადასტრის პასუხისმგებელი პირები, განსაკუთრებით კი კადასტრის კერძო სპეციალისტები, არ იყვნენ მიჩვეულნი მომხმარებელთა მოთხოვნების გათვალისწინებას. მმართველი სააგენტოები უნდა იყვნენ ნეიტრალურნი, სამართლიანად და თანაბრად გაითვალისწინონ ყველა მხარის ინტერესი.



მიუხედავად იმისა, რომ ერთი ორგანიზაცია უფრო ეფექტურია, მრავალ ქვეყანაში არსებობდა ორმაგი სისტემები: კადასტრი, რომელიც აწარმოებს ჩანაწერებს საკუთრების საზღვრებსა და მონაცემების შესახებ საგადასახადო ორგანოებისათვის და, ცალკეული სამართლებრივი რეგისტრირების სისტემა, რომელიც ექვემდებარება იურისტთა კონტროლს. ასეთმა მოწყობამ შეიძლება გამოიწვიოს საქმიანობის დუბლირება, აგრეთვე დამატებითი ხარჯები, შეუსაბამობა და, შესაბამისად, მონაცემთა უზუსტობა და ასევე ინფორმაციის აღრევის საშიშროება, რაც განაპირობებს არასწორი, მცდარი გადაწყვეტილებების მიღებას.

პრაქტიკულად, განვითარებადი ეროვნული მიწის საინფორმაციო სისტემები ხშირად იმართება უფრო მეტად მასში ჩართული ინდივიდების ძალით, ვიდრე საუკეთესო ინსტიტუციური მოწყობის ჩამოყალიბების ობიექტური შეფასებით. პრინციპში, ორგანიზაციას, რომელიც არჩეულია მიწის ადმინისტრირების სისტემების მმართველად, უნდა შეეძლოს:

- რაიმე მიკერძოების, ან სარგებლის გარეშე დააკმაყოფილოს, როგორც საჯარო, ასევე კერძო სექტორიდან მომხმარებელთა მოთხოვნები;

- მთავრობასთან ერთად განავითაროს მიწის საინფორმაციო მართვის პოლიტიკა;

- დაადგინოს და მონიტორინგი გაუწიოს, განსაკუთრებით, მონაცემთა მოპოვების, მათ შორის საველე აგეგმვების, მონაცემთა დამუშავებისა და მონაცემთა გაცვლის ტექნიკურ სტანდარტებს;

- უზრუნველყოს მეთოდოლოგიური სახელმძღვანელოს შედგენა ყველა პროცედურის კარგად გაცნობიერებისათვის და არა საშუალებების დადგენისათვის;

- გასცეს რეკომენდაციები ცვალებადი გარემოებების პირობებში მიწის ადმინისტრირების ყველა პროცესის ეფექტურობის გაზრდისათვის;

- გასცეს რეკომენდაციები კანონში ცვლილებებზე, რაც ეს ხელს შეუწყობს გაწეული მომსახურების გაუმჯობესებას;

- დააარქივოს ის მონაცემები, რომელიც საჭიროა გრძელვადიანი ეროვნული ინტერესებისათვის;

– აწარმოოს სამუშაო იქ, სადაც ეროვნულ ინტერესებშია ამ სამუშაოს მთავრობის მიერ შესრულება, მაგალითად, იქ სადაც სამხედრო საკითხებს აქვს ადგილი;

– გადაჭრას პირადი საიდუმლოებისა და მონაცემთა კონფიდენციალობის დაცვის საკითხები, რათა დაცულ იქნეს მოქალაქეთა ინტერესები;

– განსაზღვროს მონაცემთა მომწოდებელი საჯარო და კერძო სექტორების სამართლებრივი ვალდებულება და უზრუნველყოს მიწის ტიტულის გარანტირება.

იმის გათვალისწინებით, რომ ასეთი საქმიანობები უნდა შესრულდეს, პოლიტიკური განსჯის საგანი ხდება, თუ რომელ სამინისტროს, ან ორგანიზაციას შეუძლია უკეთესად შეასრულოს მმართველის ფუნქცია. მთავრობის შიგნით მჭიდრო თამანშრომლობის ერთ-ერთ მექანიზმს წარმოადგენს მიწის ადმინისტრირების საკოორდინაციო საბჭო. ასეთი საბჭოს ამოცანა იქნება მიწის ადმინისტრირებისა და გარემოს დაცვის უზრუნველყოფა, აგრეთვე მიწასთან დაკავშირებული მონაცემების პოლიტიკის განვითარება, ისე, რომ შესაძლებელ იქნეს მათი, როგორც ერთიანი ეროვნული რესურსის, გაცვლა. ინფორმაციასა და ძალაუფლებას შორის ურთიერთობის გამო, მიწის ადმინისტრირების საკოორდინაციო საბჭო უნდა ფლობდეს ძლიერ პოზიციას მთავრობაში და უზრუნველყოფდეს შერჩეული მმართველი სააგენტოს თანამშრომლობას დაინტერესებულ მხარეებთან.

საკოორდინაციო საბჭომ კონსულტაცია უნდა მიიღოს ნახევრად სამთავრობო ორგანოებისაგან, როგორიცაა კომუნალური მომსახურება, და ადგილობრივი მმართველობის ორგანოები, აგრეთვე კერძო სექტორისაგან.

საკოორდინაციო საბჭოს შეუძლია ჩამოაყალიბოს ტექნიკური მხარდაჭერის ჯგუფები გეოინფორმაციის კოორდინაციისათვის, ტექნიკური დახმარების უზრუნველყოფის მიზნით. მაგალითისათვის, ასეთ ჯგუფს შეუძლია მოამზადოს ტექნიკური სტანდარტები მონაცემთა გაცვლისათვის. ის უნდა იქნეს მრავალი დისციპლინის მომცველი, შედგებოდეს კომპიუტერის სპეციალისტებისაგან, დამკვეთებისაგან, გარემოს დაცვისა და სხვა სპეციალისტებისაგან.

მიწის ადმინისტრირება უნდა ექვემდებარებოდეს ერთ პასუხისმგებელ ორგანოს, ზემოხსენებულ მმართველ სააგენტოს. ასეთი მოწყობა იძლევა სხვადასხვა მხარეებსა და მთლიან პროცესს შორის შესაძლო კოორდინაციის საუკეთესო გარანტიას.

ადმინისტრირების დეტალური ოპერაციები შესაძლებელია ცენტრალიზებულ, ან დეცენტრალიზებულ იქნეს ქვეყნის ზომისა და კომუნიკაციის ხასიათის მიხედვით. ყოველდღიური სამუშაო შესაძლებელია შესრულდეს ცენტრალურად, ან გადანაწილდეს ადგილობრივ პასუხისმგებელ ორგანოთა დონეზე, ან კერძო სექტორზე.

მმართველმა სააგენტომ უნდა შექმნას და მონიტორინგი გაუწიოს სტანდარტებს, იზრუნოს ეროვნულ ინტერესებზე. ცენტრალიზაციას შეუძლია გამოიწვიოს ადმინისტრირების პროცედურების, დოკუმენტაციის სტანდარტიზაციისა და მომხმარებელთა შორის ინფორმაციის გაცვლის შემცირება. ასევე შეამცირებს დიდი და ძლიერი სისტემების მასშტაბს, რომელიც შესაძლოა მასობრივი პროდუქციის ტექნიკასთან ერთად იქნეს გამოყენებული. დეცენტრალიზაცია გვთავაზობს რიგ უპირატესობებს, განსაკუთრებით სოფლად, სადაც მანძილი დიდია ან მგზავრობა — მოუხერხებელი. პოლიტიკური პერსპექტივიდან გამომდინარე, მთავრობის ხალხთან დაახლოება დეცენტრალიზაციის საშუალებებით მნიშვნელოვან ეფექტს იძლევა. პრაქტიკული თვალსაზრისით, მიწის ადმინისტრირების ოფისების რაიონულ, ან ადგილობრივ სამთავრობო დონეზე განლაგება უზრუნველყოფს მაღალ სიზუსტესა და ეფექტურობას. თუ ეს ოფისები განლაგებულია ძალიან შორს იმ მიწისაგან, რომელზედაც ის ახორციელებს ჩანაწერებს, მაშინ მიწის მესაკუთრეებს გაუჭირდებათ იქამდე მისვლა. ამ შემთხვევაში, გადაცემასთან დაკავშირებული გარიგება შედგება მიწის ადმინისტრირების პასუხისმგებელი პირებისათვის შეტყობინების გარეშე.

მიწის მესაკუთრეები უნდა ხელაღწეონ, რომ მიწის მართვის ოფისები ახლოსაა მათთან და ემსახურება მესაკუთრეებს, და არა სამთავრობო ბიუროკრატიებს, შორს მდებარე ოფისებში. დეცენტრალიზაცია საშუალებას უნდა იძლეოდეს უფრო სწრაფად განხორციელდეს მიწის ადმინისტრირების სრული პროცესი და სისტემამ

უფრო ეფექტურად უპასუხოს ადგილობრივი საზოგადოების მოთხოვნებს.

რაც უფრო მაღალია დეცენტრალიზაციის დონე, მით მეტია კარგი კომუნიკაციის საჭიროება ადგილობრივ, ცენტრალურ ოფისებსა და მმართველ დონეებს შორის. თუ არსებობს მხოლოდ ერთი ცენტრალური ოფისი, დიდი ყურადღება უნდა დაეთმოს მიწის მესაკუთრეთა მოთხოვნების დაკმაყოფილებას, მოშორებით მდებარე ფართობების კვლევისა და სარეგისტრაციო მომსახურების უზრუნველყოფას.

### 3. საჯარო და კერძო სექტორების როლი

არსებობს სხვადასხვა საშუალებები მიწის ადმინისტრირების ორგანიზების, და რეესტრის შექმნასა და წარმოებაზე პასუხისმგებელი ოფისების სტატუსის დადგენისათვის. დასავლეთ ევროპაში რეგისტრაციის ოფისები ზოგადად ცენტრალური, ან ფედერალური მთავრობის კონტროლს ექვემდებარება. ხშირ შემთხვევაში ქვეყნები, რომლებიც აწარმოებენ ცალკეულ მიწის რეესტრს, ამის ორგანიზებას ახდენენ ადგილობრივი, ან რეგიონული სასამართლოების საშუალებით. იქ, სადაც კადასტრი მიწის რეესტრიდან ცალკე არის გამოყოფილი, საკადასტრო ორგანიზაცია, ჩვეულებრივ ეროვნულ რუკებსა და აგეგმვაზე პასუხისმგებელი ორგანოს ნაწილია, ან ჩამოყალიბებულია სპეციალური სააგენტოს სახით.

ევროპის რამდენიმე ქვეყანაში ტექნიკური, ორგანიზაციული და სამართლებრივი ინტეგრაცია, აგრეთვე მასში ჩართულ ორგანიზაციათა სტატუსებიც, ახლად წარმოჩენილი საკითხებია. ზოგიერთმა ქვეყანამ უკვე დაასრულა, ან განიხილავს მთავრობაში ამ ორგანიზაციებისათვის უფრო მეტად მოქნილი პოზიციის მინიჭების შესაძლებლობას. ასეთი განვითარება ხშირად დასახელებულია, როგორც პასუხისმგებელი ორგანოდან სააგენტოდ ტრანსფორმირება. ტერმინებს: „სააგენტო“ და „პასუხისმგებელი ორგანო“ სხვადასხვა მნიშვნელობა აქვთ ეროვნულ კანონმდებლობაში. სააგენტოს, ჩვეულებრივ, ცალკე დირექტორთა საბჭო ჰყავს და უფრო მეტად თავისუფალია საქმიანობისას, ვიდრე პასუხისმგებელი ორგა-

ნო. რეესტრის შინაარსზე მთავრობის გარანტია და პასუხისმგებლობა არ იცვლება ორგანიზაციის სტატუსით, თუ კი ეს არ არის კანონმდებლობით განსაზღვრული. სააგენტოს შეუძლია ისარგებლოს უპირატესობით, რაც გამოიხატება მიწის ადმინისტრირების ძირითადი მომსახურების დამატებული ღირებულების წარმოების პოტენციალში, მაგალითად, ინვესტირებისათვის, ბანკებისათვის და სხვა მონაცემთა მიყიდვა. როგორც სამთავრობო სააგენტოს, ისე პასუხისმგებელი ორგანოსათვის, ძნელი იქნება ნეიტრალური და ობიექტური როლის შენარჩუნება, თუკი ჩართულია კერძო სექტორთან კონკურენციაში. ასევე მნიშვნელოვანია ის, რომ მთავრობამ უნდა განსაზღვროს წესები, რომელთა მიხედვითაც ასეთი ორგანიზაციები იფუნქციონირებენ და განსაზღვრავენ, თუ რა საქმიანობები უნდა აწარმოოს სააგენტომ და რა უნდა დაარეგულიროს კერძო სექტორმა.

შესაბამისი ორგანიზაციული ჩარჩოები აუცილებელია მიწის ადმინისტრირების კოორდინაციისა და თანამშრომლობისათვის. ზოგადი მიდგომის ჩამოყალიბებისათვის მონახაზის უზრუნველსაყოფად მიღებულ უნდა იქნეს მიწის ადმინისტრირების ერთიანი სისტემა. ეს უზრუნველყოფს სამსახურებს შორის თანამშრომლობას, განსაზღვრავს თითოეული მათგანის პასუხისმგებლობას და დაფინანსების ხასიათს.

საჯარო სექტორის ერთ-ერთი ფუნქცია შეიძლება იყოს მომხმარებელთათვის სრული მომსახურების შეთავაზება, რომელიც მოიცავს მიწის ადმინისტრირების მთელ პროცესს, საზღვრების აგეგმვიდან სასამართლო განჩინებისა და შეფასების გავლით საბოლოო რეგისტრაციამდე. მას შეუძლია ერთი დეცენტრალიზებული საკადასტრო პასუხისმგებელი ორგანოს საშუალებით მართოს ცალკეული ადმინისტრაციული ერთეულები.

პრაქტიკულად, დასავლეთის მრავალ ქვეყნებში არსებობს სამუშაოს შესრულებაში ცალკეული სამთავრობო დაწესებულებების ჩართვის ტრადიცია, რაც იძლევა, მაგალითად, ცალკეულ მოკვლევულ მონაცემებს, რომლებიც უნდა მომზადდეს მიწის უფლებებზე, ამ უფლების გადაცემამდე. ამგვარად, მიწის რეესტრს შეუძლია დააფიქსიროს მესაკუთრეობის უფლებები, მაგრამ ადგილობრივი პასუხის-

მგებელი ორგანო აკონტროლებს მიწათსარგებლობის უფლებებს, ხოლო ფისკალური პასუხისმგებელი პირები აკონტროლებენ მიწასთან დაკავშირებულ საგადასახადო ვალდებულებებს.

ასეთი განსხვავებული ადმინისტრაციული მოწყობები, ჩვეულებრივ, პოლიტიკურად და ისტორიულად კარგად ჩამოყალიბებულია და ამგვარად, რთული შესაცვლელია. გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში მეტი შესაძლებლობაა მიღებულ იქნეს უფრო ეფექტური და მომხმარებელზე ორიენტირებული მიდგომა და ფოკუსირება გაკეთდეს მიწის ბაზრის გრძელვადიან განვითარებაზე, თუკი მიწის რეფორმის პროგრამების მოკლევადიანი მოთხოვნები დაკმაყოფილებულია.

როდესაც საკადასტრო სისტემაზე მაქსიმალური პასუხისმგებლობა ეკისრება მთავრობას, კერძო სექტორმა შეიძლება მნიშვნელოვანი როლი ითამაშოს მიწის პოლიტიკის განხორციელებაში. რეესტრების პირველადი შედგენა შეიძლება მოხდეს კონტრაქტის საფუძველზე, კერძო სექტორის მიერ. ტექნიკური სამუშაო საბაზო რუკებიდან და საკონტროლო აგეგმვიდან დეტალურ აზომვებსა და საკუთრების საზღვრების ჩაწერამდე შეიძლება შესრულდეს ქვეკონტრაქტორების მიერ. მრავალ ქვეყანაში კერძო აგეგმავები ახორციელებენ ნაკვეთების აგეგმვას, ან ძველი საზღვრების ხელახალ დადგენას, ხოლო, იურიდიები — ჩართული არიან მიწის გადაცემის პროცესში. გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში საჯარო სექტორში სამთავრობო პერსონალს ხშირად არასაკმარისი კომპეტენცია რჩება სრული საკადასტრო მომსახურების შეთავაზებისათვის, როდესაც მრავალ ქვეყანაში კერძო სექტორის ამ საქმიანობაში ჩართვის ხელშეწყობა ოფიციალურ პოლიტიკას წარმოადგენს.

ვინაიდან კერძო სექტორის მიერ წარმოებულმა მონაცემებმა უნდა გაიარონ დროის გამოცდა, ხარისხის კონტროლი სათანადოდ უნდა იქნეს დარეგულირებული. ეს შესაძლებელია იყოს თვით კერძო სექტორის, ან მთავრობის პასუხისმგებლობის საგანი. იქ, სადაც პასუხისმგებლობა აკისრია კერძო სექტორს, უნდა არსებობდეს ძლიერი პროფესიონალური ორგანო, რომელიც გააძლიერებს ხარისხის სტანდარტებს, რაც იძლევა პროფესიონალური კომპენსაციის გარანტიას. ისე, რომ შეცდომის შემთხვევაში მომხმარებელი

მიიღებს კომპენსაციას. იქ, სადაც მთავრობა იღებს მთელ ვალდებულებას მონაცემთა საიმედოობაზე, შემოწმდება კერძო სექტორის მიერ შესრულებული სამუშაო. შესრულების წესიდან გამომდინარე, ასეთი შემოწმებები შესაძლებელია ძვირი იყოს, განსაკუთრებით, თუ იქნება მცდელობა შემოწმდეს ყველა ასპექტი კერძო სექტორის მიერ შესრულებულ თითოეულ სამუშაოში. შემოწმებებმა და რისკის მენეჯმენტის სწორმა გააზრებამ შესაძლებელია გადალახოს ეს სიძნელე.

მრავალ ქვეყანაში, ვიდრე კერძო სექტორის კომპანიები, ან ინდივიდები წამოიწყებენ სამუშაოს, მათ მიღებული უნდა ჰქონდეთ ლიცენზია. კანონმდებლობამ უნდა ჩამოაყალიბოს ის პროცედურები, რომლებიც საჭიროა ლიცენზიის მისაღებად, აგრეთვე უნდა დაადგინოს პარამეტრები, რომელთა მიხედვითაც, მხოლოდ ლიცენზირებულებმა უნდა შეასრულონ სამუშაო. ალტერნატიულ მიდგომას წარმოადგენს ხარისხის დამადასტურებელი მოწმობის მოთხოვნა. ეს არის ის პროცესი, სადაც ყველა კომპანია, რომელიც ასრულებს სამუშაოს, რეგისტრირებული უნდა იყოს, როგორც ხარისხიანი კომპანია. ისინი წარადგენენ თავიანთ სამუშაო პროცედურების დეტალებს სააგენტოში, რომელიც შეამოწმებს ოპერაციის თითოეულ საფეხურს, რათა უზრუნველყოს ნათელი დირექტივების არსებობა, თუ ვინ არის პასუხისმგებელი სამუშაოს ხარისხზე. გარდამავალი ეკონომიკის რამდენიმე ქვეყანაში არსებობს მექანიზმები, რომელთა საშუალებითაც კომპანიას შეუძლია გახდეს ხარისხის გარანტიის მატარებელი და შესაბამისად ჩანს, რომ ლიცენზიები მიღებული იქნება.

კერძო და სამთავრობო სექტორებს შეუძლიათ ითანამშრომლონ ერთობლივი საწარმოების საშუალებით, ან შეასრულონ საზოგადოებისათვის სოციალური და ეკონომიკური სარგებლობის მომტანი ერთობლივი პროექტები. ასეთი პარტნიორობა შეიძლება მოიცავდეს ფინანსური რისკის ზოგიერთ ელემენტს და მნიშვნელოვანი რესურსების გამოყენების ვალდებულებას. მოგების განაწილება უნდა შეესაბამებოდეს თითოეული მხარის მიერ ინვესტირებული რესურსების ღონესა და პროექტის მიერ გაწეული რისკის ზომას. პასუხისმგებლობის ბალანსი საჯარო და კერძო სექტორებს შორის დამოკიდებულია შემდეგზე:

- პრივატიზაციასთან დაკავშირებულ პოლიტიკურ მიზნებზე;
- განსხვავებებზე იურიდიულ და ტექნიკურ სამუშაოებს შორის;

- ცალკეული იურისდიქციების ტრადიციათა ხასიათზე;
- ხელმისაწვდომ დაფინანსებაზე;
- გარკვეული ტიპის მონაცემთა ხელმისაწვდომობისა და კონფიდენციალურობის საჭიროების საკითხებზე;
- კერძო სექტორის უფლებამოსილებებზე.

მიწის ადმინისტრირების მთლიანი ორგანიზაციის სხვადასხვა ნაწილების სტატუსის განსაზღვრისას ყურადღება უნდა მიექცეს შემდეგს:

- რა მასშტაბით შეუძლია ორგანიზაციას გავლენა მოახდინოს შემოსავალზე მისი მომსახურების აქტიური მარკეტინგის საშუალებით;

- რა მასშტაბით შეუძლია ორგანიზაციას ისესხოს ჩვეულებრივ ბაზარზე ინვესტიციისათვის ფული;

- როგორ შეუძლია ორგანიზაციას აწარმოოს ბუღალტერიის დამოუკიდებელი სისტემა;

- შეუძლია თუ არა ორგანიზაციას განსაზღვროს პერსონალის ხელფასის საკუთარი დონე;

- უფლებამოსილია, თუ არა ორგანიზაცია მიიღოს გადაწყვეტილება საკუთარი შიდა ორგანიზაციული განყოფილებების შესახებ, სად უნდა დააფუძნოს ოფისები;

- უნდა ჰყავდეს თუ არა ორგანიზაციას დამოუკიდებელი დირექტორთა საბჭო, თუ კონტროლი უნდა გაეწიოს უშუალოდ პოლიტიკურ დონეზე.

#### 4. მიწის ადმინისტრირების სისტემების მართვა

მიწის ადმინისტრირების ორგანიზაციის მართვა მოიცავს კარგი კონტაქტების ჩამოყალიბებასა და შენარჩუნებას არა მარტო მიწის ადმინისტრირების პირველად მომხმარებელთან, არამედ მეორად მომხმარებელთა და მოსარგებლეთა მზარდ ჯგუფთან.



მიწის ადმინისტრირების ზემოთ ხსენებულ საკოორდინაციო საბჭოს ევალუა არ მართო დუბლირებული სისტემის განვითარების, ორმაგი სამუშაოსა და დამატებითი ხარჯების თავიდან აცილება, არამედ მან უნდა შეძლოს ნებისმიერი საკადასტრო რეფორმის პოტენციური სარგებლის რეალიზება.

მართვის შემდეგ ასპექტს წარმოადგენს კარგი პირობების შექმნა, რათა სწრაფი ტექნოლოგიური განვითარების პარალელურად პერსონალს შეეძლოს განავითაროს თავისი შესაძლებლობები. მესამე ასპექტს წარმოადგენს ფინანსური დაწესებულებების შექმნა, რაც ხელს შეუწყობს ორგანიზაციის მიერ ახალი ტექნოლოგიების განვითარების ინვესტირებას, ვინაიდან მომხმარებელთა რიცხვი მზარდია.

კომპიუტერული ტექნოლოგია გეთავაზობს კადასტრის ავტომატიზაციას და მიწის ადმინისტრირების მცირეხარჯიანი სისტემების შექმნის შესაძლებლობებს. კომპიუტერების გამოყენება ტექნიკურ საკითხებში მეტია, ვინაიდან ის გულისხმობს ცვლილებებს ორგანიზაციის პერსონალის, ორგანიზაციული სტრუქტურის, ინვესტირების სტრატეგიებისა და სხვა აუცილებელ შესაძლებლობებსა და პასუხისმგებლობაში. თანამედროვე ტექნოლოგიის წარმოადგენისას, მენეჯერს მოეთხოვება:

- დაადგინოს საზოგადოებრივი ფაქტორები, რომლებიც ჩართულია გარდამავალ ეკონომიკაში;

- განსაზღვროს შესაძლებლობებისა და ვალდებულებების ახალი მოთხოვნები თითოეულ და ყველა დავალებისათვის;

- კონსულტაცია გაუწიოს პერსონალს, რათა დაიმსახუროს მათი ნდობა და გააცნობიეროს არსებული მდგომარეობა;

- დაგეგმოს პერსონალის საქმიანობის უფრო სწრაფი ცვლა მათთვის, ვისაც არ სურს ერთსა და იმავე სამუშაოზე დიდი დროით დარჩენა;

- შეიმუშაოს სწავლების პროგრამები ცვალებადი მოთხოვნებისა და პერსონალის სწრაფი თანამდებობრივი გადაადგილების გათვალისწინებით;

- აამაღლოს იმ ზედამხედველთა განათლება, რომლებსაც აქვთ მმართველობითი უნარი, მაგრამ ახალგაზრდა და უმცროს

სპეციალისტებთან შედარებით ნაკლებად ფლობენ თანამედროვე ტექნოლოგიებს;

- გადაამოწმოს საველე პირობებსა და ოფისში შესრულებული სამუშაო და მათ შორის არსებული კავშირები;

- გადაამოწმოს ერგონომიული ფაქტორები, რათა ეფექტურობა შეუსაბამოს კომფორტულობას;

- მონიტორინგი გაუწიოს პერსონალის ჯანმრთელობასა და უსაფრთხოებას.

ყველა ეს ელემენტი, ადეკვატური სწავლების უზრუნველყოფა და პერსონალში მოტივაციის გაღვივება, საკმაოდ მნიშვნელოვანია.

მიწის ადმინისტრირების ნებისმიერი სისტემა ყველა დონეზე დამოკიდებულია პერსონალის შესაძლებლობებზე. მთავრობამ უნდა უზრუნველყოს, როგორც ცენტრალიზებული, ისე ადგილობრივი სწავლება. სწავლების კურსები თავისი ორიენტაციით პრაქტიკული და ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ყველასათვის, ვისაც ესაჭიროება, და მერყეობდეს უნივერსიტეტის დონისა და ახალი პროფესიონალური ტექნოლოგიის გაცნობის მოკლევადიან კურსებს შორის.

სამთავრობო პოლიტიკა უნდა უზრუნველყოფდეს ადეკვატური განათლების მქონე, მასწავლებელთა შტატს, რომლებსაც გააჩნიათ მიწის შესახებ ინფორმაციის მართვის უახლესი ტექნიკის კარგი ცოდნა. ყურადღება უნდა დაეთმოს შემდეგ ფაქტორებს:

- ადგილობრივი საშსახურებრივი სწავლების უზრუნველყოფა, განსაკუთრებით, ყველაზე ნაკლებად მცოდნე ფენისათვის;

- წერილობითი ინფორმაციისა და ტექნიკური სახელმძღვანელოების უზრუნველყოფა სამუშაოს ყველა დონისათვის;

- ეროვნული და საერთაშორისო ექსპერტების გაცვლის ხელშეწყობა.

განათლება და სწავლება მიმდინარე პროცესებია. სამთავრობო ორგანიზაციები საჭიროებენ მუდმივ სწავლებას თავიანთ ოფისებში, დროის გამონახვას პერსონალის სწავლებისა და განვითარებისათვის. ხშირად მაღალი თანამდებობის პერსონალის სწავლება მოითხოვს გრძელვადიან მომსახურების პროცესს. ამჟამად, მრავალ ქვეყანაში პერსონალის სწავლება წარმოადგენს სპეციალურად მოწყობილ

პროცესს, რომელიც მიზნად არ ისახავს თითოეული პირის ინდივიდუალური კარიერის განვითარებას.

გარდამავალი ეკონომიკის მრავალ ქვეყანაში სკოლებსა და უნივერსიტეტებში მიღებული განათლება, რომელიც ეხებოდა აგეგმვასა და საკადასტრო თემებს, სავსებით სხვა სიტუაციას ასახავდა, ვიდრე ეს სინამდვილეში არსებობს მიწის თავისუფალი ბაზრის პირობებში. იმის გათვალისწინებით, რომ ამან შეიძლება გავლენა მოახდინოს ბაზარზე, გრძელვადიანი პერსპექტივის თვალსაზრისით ძალიან მნიშვნელოვანია აგეგმვის სკოლების ანალიზი. გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში სწავლებას, განსაკუთრებით კი, მიწისა და უძრავი ქონების შეფასების საკითხებზე, ახალი მიმართულება უნდა მიეცეს. განათლება უნივერსიტეტებში და ტექნიკური სწავლება სხვა დონეებზე რესტრუქტურიზებული უნდა იქნეს. კონკურენციის სწრაფი ზრდის პირობებში, უნივერსიტეტების სისტემა შესაძლებელია საუკეთესო საშუალება იყოს პროფესიაონალთა სწავლების ცენტრის შესაქმნელად. მიწის ადმინისტრირების სისტემების წარმატებისა, ან ჩავარდნაში ძალზე მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს მართვის ხარისხი. მმართველობა დაკავშირებულია ორგანიზებასა და მეთოდებთან, პოლიტიკასა და დაგეგმარებასთან, მონიტორინგთან, მოდელირებასა და მოტივაციასთან. იგი უკავშირდება აზრთა გაზიარებას, ანალიზს, გადაწყვეტილების მიღებას და კომუნიკაციებს. მმართველებმა უნდა გადაწყვიტონ პოლიტიკის, ინსტიტუციური მოწყობის, რეორგანიზაციისა და ცვლილებების შედეგების საკითხები, რომლებიც გარდაუვალია საკადასტრო სისტემის რეფორმისას.

მმართველებმა უნდა დასახონ მათი პერსონალის მიერ შესასრულებელი მიზანშეწონილი ამოცანები და შეძლონ მათი წარმატების მონიტორინგი, მათ უნდა გააცნობიერონ მარკეტინგის პროცესი, ისე, რომ დაიყოლიონ თავიანთი პოლიტიკური და ფინანსური სპეციალისტები ინვესტირებასა და ხელმისაწვდომი ახალი ტექნოლოგიებისა და ტექნიკის გამოცდაზე. მათ უნდა გაითავისონ, რომ პერსონალური ძალაუფლება და სტატუსი არის ინფორმაციის კონტროლის შედეგი.

მმართველებს უნდა ესმოდეთ, რომ მმართველობა არ ნიშნავს მხოლოდ სამუშაოს შესრულებას, უფრო მნიშვნელოვანია ის, თუ როგორ სრულდება სამუშაო.

მმართველობის სწავლება, განსაკუთრებით უმაღლესი რანგის მმართველებისათვის, დასავლეთის ქვეყნებში ერთნაირია. დიდი ორგანიზაციების უმეტესობა მოითხოვს თავისი უფროსი პერსონალისა და აღმასრულებლების შესაბამის სწავლებას მმართველობის უნარის ასამაღლებლად. მსგავსი სწავლება საჭიროა გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნების პერსონალის მმართველობის — უფროსი, საშუალო და დაბალი ეშელონებისათვის. მმართველობის სწავლება მუდმივი პროფესიონალური განვითარების განუყოფელ ნაწილს უნდა წარმოადგენდეს.

ზოგიერთი ადამიანი ვერასოდეს გახდება კარგი მმართველი, მაგრამ შეიძლება გაიუმჯობესოს საკუთარი შესაძლებლობები და ასევე გაუმჯობესოს მათი შესაძლებლობებიც, ვისაც ისინი მართავენ, საკითხების უკეთესი ცოდნის საფუძველზე. ძალიან ხშირად მმართველობის უნარი გაიგივებულია უფროსობის შესაძლებლობად, თითქოს, სათანადო სწავლების გარეშე, მხოლოდ ინსტიტუტითა და ღირსებით, ადამიანი შეიძლება გახდეს მმართველი.

თუ მიწის ადმინისტრირების სისტემები საჭიროებენ გაუმჯობესებას, მაშინ ეს, პირველ რიგში, უნდა დაიწყოს იმ მმართველობის სწავლებით, რომელიც პასუხისმგებელია ასეთი სისტემების მართვაზე.

გამოკვლევამ უნდა მოიცვას მიწის მართვის ყველა წახნაგი წმინდა ტექნიკურიდან სამართლებრივი, სოციალური და ეკონომიკური საკითხებით დამთავრებული. ის აგრეთვე მოითხოვს განსხვავებული პროფესიული დისციპლინებისა და საჭიროებების კოორდინაციის მიმართვას შესაბამისი და ხელმისაწვდომი ტექნოლოგიური გადაწყვეტისაკენ. ამ მიზნით მნიშვნელოვანია საზოგადოების მიერ რესურსების განაწილება.

გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში არსებული კვლევის მცდელობები ხშირად ფოკუსირდება მიწის რეფორმის კრიტიკულ პრობლემებზე, ვინაიდან კომპიუტერიზებული მრავალმიზნობრივი კადასტრი გვაცნობს ახალ ტექნოლოგიებს, აუცილებელია, რომ

უნივერსიტეტებმა გააახლონ თავიანთი საგანმანათლებლო სისტემები. საკადასტრო მონაცემების წარმოების სფეროში არსებობს კვლევისა და განვითარების დიდი საჭიროება.

უმეტეს შემთხვევაში გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყანაში მიწის ადმინისტრირების შესაბამისი სისტემის ჩამოყალიბება შეიძლება მოითხოვდეს საერთაშორისო ექსპერტების დახმარებას. რეკომენდებულია დასავლეთისა და აღმოსავლეთის ერთგვაროვან ორგანიზაციებს შორის გრძელვადიანი ინსტიტუციური, მრავალმხრივი თანამშრომლობა. აგეგმვის კონსულტანტებს შეუძლიათ უზრუნველყონ ტექნიკური დახმარება, გასცენ რჩევები შესაბამისი ტექნოლოგიების შესახებ და ჩაატარონ ადგილობრივი პერსონალის სწავლება. ტექნიკური დახმარება შესაძლებელია კომპიუტერული ტექნიკისა და პროგრამული უზრუნველყოფის მიწოდების ფორმით. ან, ასევე რჩევებით სტრატეგიული დაგეგმარებისა და შესაბამისი მიწის ინფორმაციის მართვის განვითარებასთან დაკავშირებით. მსგავსი გზით შესაძლებელია სამართლებრივი კონსულტანტების დახმარებისა და რჩევების მიღება შესაბამისი კანონმდებლობისა და სამართლებრივი საკითხების შესახებ.

მიწის ადმინისტრირების თანამედროვე სისტემის მართვა აუცილებლად გულისხმობს თანამედროვე საინფორმაციო ტექნოლოგიის გამოყენებას. დროებითი გადაწყვეტა შეიძლება აღარ გამოვიყენოთ და ახალ სისტემაში ჩავრთოთ არსებული საკადასტრო მომსახურებისა და უსაფრთხოების ფუნდამენტალური რესტრუქტურიზაცია და სისტემების ყველა ნაწილის ანალიზი. ამ პროცესის შედეგი იქნება მიწის ეროვნული საინფორმაციო სისტემის ჩამოყალიბებისაკენ გადადგმული პირველი ნაბიჯი. ვინაიდან სისტემის განვითარებას რამდენიმე წელი სჭირდება, ის ექვემდებარება პოლიტიკურ და ინსტიტუციურ ცვლილებებს. მას უნდა შეეძლოს ახალი მომხმარებლის მოთხოვნების დაკმაყოფილება და ისარგებლოს ახალი ტექნოლოგიებით, როცა კი ხელმისაწვდომი გახდება. მეორეს მხრივ, ის უნდა აგრძელებდეს იმ გარანტიის უზრუნველყოფას და ნდობის შენარჩუნებას მათთვის, ვინც მიწა დაარეგისტრირა რამოდენიმე თაობის წინ.

მიღებული ტექნოლოგია იმგვარად უნდა იქნეს შერჩეული, რომ დააკმაყოფილოს არსებული საზოგადოება, სადაც მრავალი მომხმარებელია წარმოდგენილი. ამასთან, ტექნოლოგია საკმარისად მოქნილი უნდა იყოს სამომავლოდ მოსალოდნელი მოთხოვნების დაკმაყოფილებისათვის და საშუალება მისცეს სისტემის ზრდასა და ცვლილებას. მან ყოველთვის უნდა უზრუნველყოს მიწის მესაკუთრეობის საიმედო სამართლებრივი საბუთი.

გაერთიანებული ერების ევროპის ეკონომიკური კომისიის მიერ 1994 წლის სექტემბერში ვენაში ჩატარებულ სემინარზე შემუშავდა მთელი რიგი რეკომენდაციები საკადასტრო სისტემაში მონაცემთა შეყვანაზე, რაც შეესაბამება მიწის ადმინისტრირების სისტემას, მათ შორის:

— მონაცემთა მოპოვება ყველაზე ძვირი ნაწილია საკადასტრო საინფორმაციო სისტემის შექმნის პროცესში. ზედმეტი და შეუსაბამო მონაცემების თავიდან ასაცილებლად მნიშვნელოვანია შემოწმდეს ხარისხის, მონაცემთა გაცვლის, მონაცემთა კლასების, ატრიბუტების, განახლების წესებისა და სხვა სტანდარტები. ასევე გათვალისწინებული უნდა იქნეს მონაცემთა სიზუსტეზე მიწათსარგებლობისა და შეფასების ზემოქმედება;

— უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული მონაცემები მრავალი ადამიანის და ორგანიზაციის მიერ გამოიყენება. ორმაგი რეგისტრაციის თავიდან ასაცილებლად აუცილებელია სხვადასხვა დონეებზე საჯარო პასუხისმგებელ პირებსა და კერძო კომპანიებს შორის თანამშრომლობისათვის საკანონმდებლო აქტების არსებობა. საჯარო უფლებამოსილი პირები პასუხს აგებენ მონაცემთა საჭირო კონტროლის განხორციელებაზე;

— მონაცემთა ოპტიმალური გამოყენების უზრუნველყოფისათვის აუცილებელია ზოგად მონაცემთა მინიმალურად აუცილებელი ბაზა. უმჯობესია მთლიანი რეგიონის, ან ქვეყნისათვის მნიშვნელოვანი ზოგად მონაცემთა ლიმიტირებული რაოდენობა, ვიდრე მცირე ფართობებისათვის რთულ მონაცემთა მოგროვება. მაშინ სხვადასხვა მომხმარებლებს შეეძლებათ ზოგადი მონაცემების მომარაგება სპეციფიური მონაცემებით თავიანთი სპეციფიკური საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად;

– ზოგად მონაცემთა ორმაგი რეგისტრაციის თავიდან ასაცილებლად მნიშვნელოვანია მომხმარებელთა მოთხოვნების დაკმაყოფილება. ამასთან კავშირში სასიცოცხლო მნიშვნელობა ენიჭება ღროის ფაქტორს. პასუხისმგებელმა უფლებამოსილმა პირებმა უნდა გაითვალისწინონ გარეშე მწარმოებელთა ჩართვა კონვენსიის პროცესში ანალოგიდან დიგიტალურ ფორმამდე;

– როდესაც დაიწყება მონაცემთა მოგროვება, მნიშვნელოვანია განახლების პროცესის პარალელური დანერგვა.

საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში მონაცემთა ხარისხთან დაკავშირებით, მოიცავს შემდეგს:

– კადასტრში მონაცემთა ხარისხი უნდა განისაზღვროს და გაიზომოს მომხმარებლის საჭიროებების საფუძველზე. ხარისხი მაშინ შეიძლება იყოს კარგი, როცა ის აკმაყოფილებს მომხმარებელს. ასე, რომ მომხმარებლის საჭიროებები დადგენილი და მხედველობაში მიღებული უნდა იქნეს კადასტრის დანერგვისა და რეფორმირებისას. ამასთან, საცდელი ანალიზი შესაძლებელია გამოყენებული იქნეს მომხმარებლის მოთხოვნების დასადგენად;

– მონაცემთა ხარისხის განსაზღვრისას გათვალისწინებული უნდა იქნეს შემდეგი ასპექტები: სისრულე, მოძველობა, განახლების სიხშირე, ატრიბუტების საიმედოობა და სიზუსტე, გეომეტრიული სიზუსტე;

– ხარისხის მოთხოვნები მნიშვნელოვნად განსხვავდება მონაცემთა სხვადასხვა კატეგორიებისათვის. ეს განსხვავებები დადგენილი და გათვალისწინებული უნდა იქნეს;

– საზღვრების დადგენისას სიზუსტის საჭიროება მნიშვნელოვნად განსხვავდება სხვადასხვა ფართობებზე. რამოდენიმე ქვეყანამ გამოხატა მოსაზრება, რომ სისრულე და ღროის რეალურ მასშტაბში განახლება უფრო მნიშვნელოვანია, ვიდრე მაღალი გეომეტრიული სიზუსტე;

– მონაცემთა ხარისხი დოკუმენტის სახითაც უნდა იქნეს წარმოდგენილი. ამასთან, ხარისხის პარამეტრები მნიშვნელოვანია საკადასტრო ინფორმაციის ბოროტი გამოყენებისა და არასწორი ინტერპრეტაციის თავიდან ასაცილებლად. ხარისხის პარამეტრი თვალსაჩინო უნდა იყოს მომხმარებლისათვის. ხარისხის ძირითადი

პარამეტრები წარმოადგენენ მონაცემთა წყაროს, უკანასკნელად განახლების ჩატარების დროსა და მონაცემთა სიზუსტეს;

მიწის ადმინისტრირების სისტემამ სარგებელი უნდა მოუტანოს ზოგადად საზოგადოებას და ყველა უფლებამოსილ პირს, რომელიც პასუხისმგებელია მიწასთან დაკავშირებულ რესურსების მართვაზე. ხშირად საზოგადოება არ არის კარგად ინფორმირებული, თუ როგორ ფუნქციონირებს სისტემა. მსოფლიოს ბევრ ტერიტორიაზე განვითარდა მიწის ადმინისტრირების არაფორმალური სისტემები, ისე, რომ მიწაზე მომხდარი რეალობა განსხვავდება რეესტრში არსებული ჩანაწერებისაგან.

აუცილებელია, რომ საზოგადოება კარგად იცოს ინფორმირებული მათი მიწის ადმინისტრირების სისტემის ფუნქციონირებაზე. როცა მიწის ნაკვეთები ლეგალურად იყოფა, ან მიწა, თუ საკუთრება გადაეცემა სხვა პირს, უფლებამოსილი პირები ინფორმირებული უნდა იყვნენ ამის თაობაზე და შესაბამისად უნდა შეიტანონ ცვლილება რეესტრში. ეს ეხება, როგორც გაყიდვის, ისე მემკვიდრეობით გადაცემის შემთხვევებს. სისტემას უნდა ჰქონდეს აქტიური მხარდაჭერა საზოგადოების მხრიდან.

მიწის საინფორმაციო სისტემების ზრდა და მიწისა და საკუთრების რეესტრებში შენახული ინფორმაციის გავრცელება საფრთხეს უქმნის ინდივიდუალური საიდუმლოებების დაცვას. საზოგადოებამ უნდა გააცნობიეროს და მიიღოს ინფორმაციის ის დოზა, რაც საჯარო სფეროში არის ხელმისაწვდომი, სხვა შემთხვევაში ადამიანები დაიწყებენ გზების ძიებას რეესტრებში ინფორმაციის დაფიქსირების თავიდან ასაცილებლად. ეს შემდეგში დაარღვევს სისტემისადმი სხვათა ნდობას და მნიშვნელოვნად შეამცირებს მიწის უსაფრთხო ტიტულირების სარგებელს.

საზოგადოების აზრის ფორმირების ერთ-ერთი მექანიზმი არის მცირე ბროშურების გავრცელება, სადაც ახსნილი იქნება სისტემა, მისი მუშაობა და საზოგადოების მიერ მისი გამოყენება. უფრო დეტალური „მცირე პრაქტიკული ბროშურები“ შესაძლებელია გამოშვებულ იქნეს სარგებლობისათვის, რომლებიც არ იცნობენ ახალ კანონმდებლობას. ბროშურების საშუალებით ისინი შეისწავლიან პროცედურებს, რომელთა მიხედვითაც უნდა იმოქმედონ.



მნიშვნელოვან ფაქტორს წარმოადგენს, რომ ყველა მხარე გაცნობიერებული იყოს მიწის ადმინისტრირების სისტემაში ხარჯების, სარგებლის და პროცედურების საკითხებში. სისტემის ხელშეწყობა საჭიროებს ფრთხილ დაგეგმარებას. მიწის ადმინისტრირების სისტემა მოითხოვს მარკეტინგს, თუ მისი სრული სარგებელი რეალიზაციას საჭიროებს.

ცვლილებების ერთ-ერთი ძირითადი კატალიზატორი გახდა კომპიუტერიზაცია. მიწის ადმინისტრირების სისტემის ეფექტურობა შეიძლება გაიზარდოს კომპიუტერების გამოყენებით, იმისათვის, რომ:

- მიღწეულ იქნეს სტანდარტიზაცია მიწაზე ინფორმაციის შეგროვებასა და დამუშავებაში;

- დაჩქარდეს ტიტულის პირველადი რეგისტრაციის პროცესები;

- შემცირდეს მიწაზე ჩანაწერების შენახვისათვის საჭირო ხარჯები და ადგილი;

- გამორიცხული იქნეს უსარგებლო დუბლირება;

- გამარტივდეს რეესტრების ასლების მომზადება;

- გაადვილდეს მიწასთან დაკავშირებულ მონაცემთა ხელმისაწვდომობა და გააუმჯობესოს მათი გავრცელება;

- შემცირდეს ქონებაზე უფლებების გადაცემასთან და გირავნობის პროცესებთან დაკავშირებული დრო და ხარჯები;

- გაადვილდეს მიწისა და ქონების ბაზრის და გაქირავების მონიტორინგი და ანალიზი;

- უზრუნველყოფილ იქნეს ხარისხის კონტროლის განუყოფელი მექანიზმები.

მონაცემთა კომპიუტერულ ფორმაში გადაყვანა ძვირი და დროისმოძველები ამოცანაა. მონაცემთა ხარისხი შესაძლოა ცუდი იყოს და მათი დიგიტალურ ფორმაში კონვერტაცია ამას ვერ გამოასწორებს, მაგრამ, კომპიუტერების დანერგვა გაცილებით მეტია, ვიდრე ტექნიკური საკითხი, ვინაიდან მას ცვლილებები შეაქვს პასუხისმგებლობასა და გამოცდილებაში, რომლებიც საჭიროა ორგანიზებაში, ორგანიზაციულ სტრუქტურაში, ინვესტირების სტრატეგიებში და სხვა მსგავს საკითხებში. მთავრობის მიერ

მართულ საკადასტრო სისტემაში კომპიუტერიზაციას შეიძლება ასევე შეჰქონდეს ცვლილებები კანონმდებლობაში.

იმისათვის, რომ გარანტირებული იყოს მიწასთან დაკავშირებული ყველა მონაცემის, როგორც კორპორაციის რესურსის აღქმა, და გაცვლილი იქნეს ორგანიზაციებს შორის, საჭიროა დაინერგოს მონაცემთა გაცვლის მოქნილი და ნათლად განსაზღვრული სტანდარტები.

ტექნოლოგიურ ცვლილებათა სწრაფი ტემპი განაპირობებს კომპიუტერულ და პროგრამულ უზრუნველყოფაში ინვესტიციების განახლებას ყოველ 3-5 წელიწადში. რადგან, ინვესტირება ძირითადად მონაცემებში ხდება, თუმცა ისინიც საჭიროებენ განახლებას, ამგვარი განახლება არ უნდა იყოს გადაჯაჭვული კომპიუტერული და პროგრამული უზრუნველყოფის ცვლაზე.

მიწის ადმინისტრირების სისტემა უზრუნველყოფს მთავრობისათვის, ეკონომიკისა და ქვეყნის თითოეული მოქალაქისათვის მნიშვნელოვან ინფორმაციას. საჭიროა როგორც გრაფიკული, ისე სემანტიკური ინფორმაცია. ავტომატიზებული კადასტრის შექმნა და წარმოება ეფექტურია, როგორც დროის, ისე ხარჯის დაზოგვის მიზნითაც. ის საჭიროებს ყურადღებას არა მარტო ტექნიკურ დეტალებში, არამედ სამართლებრივ, ორგანიზაციულ და ეკონომიკურ საკითხებში.

ქვეყანაში მონაცემთა ელექტრონული დამუშავების ტიპი და მასშტაბი დამოკიდებულია კადასტრის წარმოების ორგანიზებაზე. განსხვავებული იქნება გადაწყვეტა იმ შემთხვევაში, უკვე არსებობს საკადასტრო ორგანიზაცია, თუ ახალი უნდა შეიქმნას. ეს ასევე მნიშვნელოვანს ხდის განსხვავებას — კადასტრი უფრო მეტად სავალდებულო საჯარო რეესტრია, თუ გულისხმობს გარკვეული დოკუმენტების მოგროვებას, როგორიცაა კონტრაქტები და გეგმები სხვა მასალებთან ერთად, რომლებიც ცალკე არქივში ინახება. თუ საკადასტრო მონაცემები ერთმანეთთან დაკავშირებულია, მაგალითად, მიწის რეესტრებთან, მაშინ კომპიუტერიზებულ სისტემებს შეუძლიათ უზრუნველყონ ძალზე ეფექტური საშუალებები მონაცემთა ხელმისაწვდომობისა და ინტეგრაციისათვის.

კომპიუტერიზებული სისტემების ჩამოყალიბებისათვის აუცილებელია განისაზღვროს შემდეგი:

- რომელი პირობითი ჩანაწერი, რეესტრი და გეგმა უნდა იყოს მოცემული;

- როგორ უკავშირდება ეს სხვაგვარ გამოყენებას, ისეთს, როგორიცაა მიწის რეგისტრაცია, საგადასახადო სისტემა, ტერიტორიის დაგეგმვა, საზოგადოების ამოცანები და სხვა;

- სად, როგორ და ვინ უნდა აწარმოოს მონაცემები;

- ხელმისაწვდომობის რა პირობები იქნება საჭირო სხვადასხვა მომხმარებელთათვის, ისეთებისთვის, როგორიცაა ოფისის სამუშაო საათები მომხმარებელთათვის, განახლებული მასალის მიწოდება, უშუალო ხელმისაწვდომობა და სხვა.

შესაძლებელია ადგილი ჰქონდეს გარკვეულ სამართლებრივ, ორგანიზაციულ და ფინანსურ შეზღუდვებს, ან ტექნიკურ დაბრკოლებებს, მაგალითად, მთლიანი ქსელის არარსებობის შემთხვევაში. გარკვეული მიზნების მისაღწევად ყოველივე ამან შეიძლება მოითხოვოს სისტემის განვითარება ეტაპობრივად, ან ფაზებით. რეკომენდებულია, განისაზღვროს კომპიუტერიზებული კადასტრის საბოლოო ფორმა, მიუხედავად იმისა, რომ თავდაპირველად შესაძლებელია მიღწეულ იქნეს მხოლოდ ნაწილობრივი განხორციელება.

საინფორმაციო სისტემების მეთოდური განვითარებისათვის გამოყენებული ზოგადი მიდგომები გამოყენებულ უნდა იქნეს კომპიუტერიზებული კადასტრის დაგეგმარებისას. მონაცემთა ელექტრონული დამუშავების დეტალური სტრატეგია უნდა მოიცავდეს: სისტემების დინამიკს, მონაცემთა დიგიტალურ კრებულების შექმნას, მონაცემთა დამუშავების ცენტრისათვის აღჭურვილობის უზრუნველყოფას, მონაცემთა ხელმისაწვდომობის ფორმის განსაზღვრას.

გეოგრაფიული საინფორმაციო სისტემების (GIS) გამოყენება, რაც აკავშირებს განმსაზღვრელ და გრაფიკულ მონაცემებს, უპირატესობით სარგებლობს მცირე ფართობებზე. ტრადიციული იერარქიული და დამოკიდებულებითი მონაცემთა ბაზის სისტემების გამოყენება ხშირად უკეთესია შემდეგისათვის:

- არაგრაფიკული მონაცემების შენახვისა და წარმოებისათვის;

- დიდი რეგიონებისათვის;

- ჩამოყალიბებული განმსაზღვრელი მონაცემების, როგორცაა სტანდარტული მოთხოვნები, ხშირი გამოყენებისათვის;
- კონკურენციისა და განახლების სწრაფი ოპერაციებისათვის;
- ეროვნული მასშტაბის პირდაპირი ხელმისაწვდომობისათვის.

სისტემაში გასაერთიანებელი ყველა ხელმისაწვდომი პირობითი ჩანაწერის, რეესტრისა და გეგმის იდენტიფიკაციის, ასევე სხვა მომხმარებლებისათვის ხელმისაწვდომ მონაცემთა სახეობის დადგენის შემდეგ, უნდა განისაზღვროს შესაგროვებელი მონაცემების ელემენტები. არსებობს სხვადასხვა მეთოდი ფაქტობრივი დიგიტალიზაციისათვის:

– ფორმების შევსება მონაცემთა მბეჭდავთათვის ან სამანქანო კითხვისათვის;

– არსებული ვექტორული მონაცემების შეყვანა;

– ავტომატური დიგიტალიზაციის განხორციელება (სკანირება, მონახაზის დადგენა);

– ხელმისაწვდომი დიგიტალური მონაცემების გამოყენება.

მიწის ადმინისტრირების კომპიუტერიზებული სისტემების ცენტრში მოთავსებული უნდა იყოს გადამამუშავებელი ცენტრი, აღჭურვილი იმგვარად, რომ ეფექტურად პასუხობდეს სისტემის დიზაინის მოთხოვნებს. სისტემების არეალი ერთი პერსონალური კომპიუტერიდან, ან მულტი-პერსონალური კომპიუტერების სისტემიდან, ურთიერთდაკავშირებული სისტემებიდან, ურთიერთდაკავშირებული პროცესორების სერიის გავლით, შეიძლება გაფართოვდეს სისტემის სხვადასხვა დონემდე. კომპიუტერული ტექნიკა, პროგრამული უზრუნველყოფა, მათ შორის მონაცემთა ბაზის პროგრამული უზრუნველყოფა და საკომუნიკაციო აღჭურვილობა, უნდა შეფასდეს, რათა შერჩეულ იქნეს ოპტიმალური კონფიგურაცია. ამასთან ერთად, უნდა დადგინდეს პროცედურები და საჭიროებები მონაცემთა უსაფრთხოებისა და დაცვისათვის.

მნიშვნელოვანია, რომ დაქირავებულ იქნეს პერსონალი, რომელსაც გავლილი ექნება ადეკვატური სწავლება. გადამამუშავებელი ცენტრის მართვისას, ან „მცირე მასშტაბის გადაწყვეტისას“

ადგილობრივი კომპიუტერული ქსელი ცალკე უნდა იმართოს ერთმანეთისაგან დამოუკიდებლად სხვადასხვა ადგილას.

მონაცემთა კომპიუტერიზებული დამუშავება ქმნის რიგ შესაძლებლობებს მონაცემთა ხელმისაწვდომობის გასაუმჯობესებლად, მაგალითად, უფრო სწრაფად ზდება მონაცემთა მოძებნა. დაწესებულებას შეუძლია მნიშვნელოვნად სწრაფად და უკეთესად განსაზღვროს მონაცემთა მიწოდების ფორმა. მონაცემთა მიწოდება და გავრცელება შესაძლებელია პრინტერებისა და პლოტერების, მონაცემთა კურიერების საშუალებითაც. დიდი რაოდენობის მონაცემთა ხელმისაწვდომობა მონაცემთა შეფასების სხვადასხვა საშუალებას იძლევა. კადასტრი მრავალ სისტემას ამარაგებს საბაზო მონაცემებით.

მომხმარებელთა გარკვეულ ჯგუფს მიწის ადმინისტრირების კომპიუტერიზებული სისტემა სთავაზობს პირდაპირ და დაუყოვნებელ კონსულტაციას ოფიციალურ პერსონალთან. მომხმარებლის მიერ მიღებული ინფორმაციის ხარისხი შესაბამისად გაუმჯობესებულია.

ხელმისაწვდომობის განზილული ფორმები ორიენტირებულ უნდა იქნეს არსებულ მოთხოვნებზე. ეს მოთხოვნა უნდა დაკმაყოფილდეს როგორც შინაარსობრივად, ისე ტექნოლოგიური თვალსაზრისით (გადაცემის საშუალება, მონაცემთა ქსელები). მომხმარებელი რომელიც სარგებლობს ასეთი ოპტიმალური სისტემით, ძალაუვნებურად ფარავს გაზრდილ ხარჯებს.

გამოცდილება ცხადყოფს, რომ მონაცემთა დიგიტალიზებული დამუშავება ქვეყნის ერთიანი დიგიტალური კადასტრისათვის ძვირია და დიდ ღროს მოითხოვს. ინვესტიციის და სისტემის ფუნქციონირების ხარჯები არ უნდა დარჩეს შეუფასებელი. ამასთან, მნიშვნელოვანია კომპიუტერიზაციამდე არსებული ხარჯებისა და სარგებლის გათვალისწინება.

საინფორმაციო ტექნოლოგიის გამოყენება არ უნდა იყოს შეზღუდული მონაცემთა ელემენტების ერთჯერად გამოყენებამდე, ან სამუშაოს მხოლოდ ერთ სფერომდე. ისინი გამოყენებულ უნდა იქნეს ოპტიმალური სარგებლის მისაღწევად, მრავალ-პროფილიანი დასაქმებითა და პრობლემათა ფართო სპექტრის გადაჭრით.

მიწის ადმინისტრირების სისტემისათვის საინფორმაციო ტექნოლოგიის წარდგენით მიღებული სარგებლობის თვალსაზრისით, მიზანი არ უნდა იყოს მხოლოდ ეკონომიკური მხარე, არამედ, ამასთან მიზნად უნდა იქნეს დასახული უძრავი ქონების მონაცემების მნიშვნელოვანი მოცულობის მეტი მოზმარების უზრუნველყოფა. მონაცემთა ბაზები შეიქმნას ამ პირობების გათვალსწინებით, ეწოდება უძრავი ქონების მონაცემთა ბაზები და ავლენენ ხარჯებისა და სარგებლის საუკეთესო კოეფიციენტებს.

## 5. იურიდიული სფერო

როგორც I თავში აღინიშნა, სამართლებრივი ჩარჩოების სწორი ჩამოყალიბება გავლენას ახდენს უძრავი ქონების (მიწის) ადმინისტრირებაზე. იგი განსაკუთრებით ფოკუსირდება მიწაზე საკუთრების უფლებებზე, ტიტულისა და დოკუმენტების რეგისტრაციაზე, უძრავი ქონების საზღვრების დადგენასა და აგეგმვაზე, რაც ზოგჯერ რეგისტრირებულ ინფორმაციაში ცნობილია უძრავი ქონების ფორმირების, ან ლეგალური აგეგმვის და ინტელექტუალური ქონების უფლებების სახელით.

კანონი წარმოადგენს წესების სრულ ერთიანობას, რომელიც გამოიყენება თითოეულ საზოგადოებაში მისი წევრების უკონფლიქტო ქცევებისა და ორგანიზებული მართვის უზრუნველსაყოფად. კანონს შეიძლება რამდენიმე ფორმა ჰქონდეს, როგორც დღევანდელ ევროპაშია, სადაც სხვადასხვა იურიდიული ტრადიციები არსებობს. გლობალურად რომ შევხედოთ, არსებობს, მაგალითად, სტატუტური სამართალი, რომელშიც ყველა წესი და ნორმა დაწერილი და კოდიფიცირებულია; არსებობს სამომხმარებლო სამართალი, სპეციალური ჩანაწერები არ არის გაკეთებული, მაგრამ საზოგადოების ყველა წევრისათვის კარგადაა ცნობილი; ხოლო, ზოგიერთ იურისდიქციაში არსებობს ჩვეულებითი სამართალი, საიდანაც აღმოცენდა სამომხმარებლო სამართალი, მაგრამ აქ დროთა განმავლობაში სასამართლო მოხელეები პრეცედენტის შესაქმნელად აკეთებდნენ ჩანაწერებს, რის მიხედვითაც უნდა განიხილებოდეს ახალი შემთხვევები.

არსებობს ოთხი ძირითადი იურიდიული სფერო, რომლებიც გავლენას ახდენენ მიწის ადმინისტრირებაზე:

1. უძრავი ქონების კანონი, რომელსაც გავლენა აქვს მიწასთან დაკავშირებულ საქმეებზე;

2. კანონები მიწის რეფორმის შესახებ, როგორიცაა: სახელმწიფო მფლობელობაში არსებული მიწა, ყოფილი კერძო მიწების რესტიტუცია და მიწის კონსოლიდაცია/გაერთიანება;

3. კანონები, რომლებიც მართავენ მიწის ადმინისტრირების მართვას, მაგალითად კადასტრის ოპერაციის კონტროლის მარეგულირებელი წესები;

4. კანონები „ინტელექტუალური“ ქონების შესახებ, რომელიც გავლენას ახდენს ისეთ საკითხებზე, როგორიცაა: ინფორმაციისა და იდეების საკუთრება, მონაცემთა და პირადი საიდუმლოებების დაცვა.

სამართლის სხვა სფეროები, ისეთები, რომლებიც უკავშირდებიან გაკოტრებას, მემკვიდრეობას და მეუღლეობა/ქორწინებას, ასევე ახდენენ გავლენას უძრავ ქონებაზე და მიწის ადმინისტრაციის სამუშაოებზე.

საკუთრების სამართალს საქმე აქვს ადამიანებისა და საგნების ურთიერთდამოკიდებულებასთან. შემდეგი ეხება უძრავ ქონებას, რომელიც დაკავშირებულია მიწასთან, შენობა-ნაგებობების სამუშაოებთან და ინტელექტუალურ საკუთრებასთან. კანონი ცნობს ინტერესთა სხვადასხვა ტიპს, ყველა ამ საკითხში და განასხვავებს ფიზიკურ ობიექტებსა და სარგებლობასთან ასოცირებულ აბსტრაქტულ უფლებებს.

საკუთრების სამართალი დაკავშირებულია მიწაზე წარმოებულ კონტროლთან. განსაზღვრებები „მიწა“ და „უძრავი ქონება“ განსხვავდებიან იურიდიულობით, ვინაიდან მიწა თავის ზედაპირის ქვეშ მოიცავს ქანებსა და მინერალებს, ასევე მის ზედაპირზე მიმაგრებულ ატრიბუტებს, როგორიცაა შენობა-ნაგებობები, თუ მათი ნაწილი, ან ბუნებრივ ობიექტებს, რომლებიც ნიადაგშია ჩაზრდილი; ეს განსაზღვრებები უკავშირდება ფიზიკურ საგნებს ან აბსტრაქტულ ცნებებს, როგორიცაა, მაგალითად, უფლებები მიწაზე და უძრავ ქონებაზე.

მრავალ ქვეყანაში არსებობს ძირითადი კოდექსი მიწის შესახებ, რომელიც მოიცავს კადასტრისა და მიწის რეგისტრირების სისტემის ოპერირების მმართველ სპეციალურ კანონმდებლობას. კოდექსი ზუსტად განსაზღვრავს მიწისა და უძრავი ქონების ხასიათს.

როგორც უკვე არაერთგზის ვახსენეთ, მიიჩნევა, რომ „მიწა“ გულისხმობს მასზე მიმაგრებულ საგანს, ყოველივე ბუნებრივსა თუ ადამიანის მიერ შექმნილს დედამიწის სიღრმიდან მის ზედაპირამდე ყველაფერს, რაც ვრცელდება მისი ცენტრიდან ზემოთ, ცისკენ და ასევე მოიცავს უფლებებს, როგორიცაა: მიწის მესაკუთრეობა და სარგებლობა.

მიწა შეიძლება იყოს ერთი პირის საკუთრებაში, მეორეს – მფლობელობაში და დაკავებული იყოს მესამე პირის მიერ. „საკუთრება“ ნიშნავს უფლებას, თავისუფლად გამოიყენო ესა თუ ის საგანი, სურვილისამებრ განკარგო იგი და ისარგებლო მასთან ასოცირებული უფლებებით. მას, უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, უწოდებენ „ტიტულს“, რაც მიწაზე უფლებების უმაღლეს დონეს წარმოადგენს. ტიტულს ფლობს მესაკუთრე, მაგრამ აუცილებელი არაა, ის ფლობდეს მიწას.

მფლობელობა ნიშნავს მიწის და, ზოგიერთ შემთხვევაში, მის ზედაპირზე თუ მის წიაღში არსებული პროდუქტით თავისუფლად სარგებლობის საშუალებას. მფლობელობა გულისხმობს ობიექტის კონტროლის ფიზიკურ ძალას, მაგალითად ქურდი, რომელიც იპარავს მოტოციკლს, შეიძლება იყოს მისი მფლობელი, მაგრამ ვერ იქნება მესაკუთრე. ამ მიმართებაში, ინტელექტუალური ქონება ძალზე განსხვავებულია, ვინაიდან ინფორმაცია მატერიალურ საქონელს არ წარმოადგენს – იგი შეიძლება კანონიერად გაიყიდოს ერთ პიროვნებაზე, მიეცეს მეორეს და იმავდროულად დამახსოვრებულ იქნეს ავტორის მიერ, ანუ ასეთი რამ სავესებით შეუძლებელია მოხდეს ფიზიკურ ობიექტთან, ამ შემთხვევაში, ზემოხსენებულ მოტოციკლთან დაკავშირებით. მიწის მფლობელს საშუალება აქვს, ამა თუ იმ გზით, ისარგებლოს მიწით. სარგებლობა შეიძლება იყოს კანონიერი ან უკანონო. სხვა პირის საკუთრებაში არსებული მიწის კანონიერ მფლობელობას ადგილი აქვს, როცა ფორმდება ფორმალური ხელშეკრულება, როგორიცაა იჯარისა თუ ქირავნობის ხელშეკრულებები, რაც იცავს ნამდვილი მესაკუთრის უფლებებს.



მიწა შეიძლება იყოს „უსამართლო მფლობელობის“ საგანი, როცა მისი დაკავება ეწინააღმდეგება ნამდვილი მესაკუთრის ინტერესებს. არასასურველ მფლობელობას ხშირად აღვილი აქვს იმ შემთხვევებში, როცა ნამდვილი მესაკუთრე მხედველობის არეში არაა – ანუ, როცა ის ხშირად ხანგრძლივი დროის განმავლობაში ფიზიკურად არ იმყოფება თავის საკუთრებაზე, შესაძლოა გარდაცვლილია, ან არ უწყის თავისი საკუთრების შესახებ (რაც ხშირად მეორდება სახელმწიფო მიწის შემთხვევაშიც), ან სულაც არ სურს მიწის დამკავებელთა მიმართ სასამართლო დავის წამოწყება.

მიწის მესაკუთრეები და პირები, რომელთაც იგი ლეგალურ მფლობელობაში აქვთ, შეგვიძლია განვასხვაოთ მიწის დამკავებლებისაგან. ტერმინი „სქუოთერები“ (მიწის უკანონოდ დამკავებლები/მიმტაცებლები) ხშირად გამოიყენება მიწის უკანონოდ დაკავების აღსანიშნავად. მრავალი ადამიანი, რომელსაც მიწა არ გააჩნია და წასასვლელიც არსად აქვს, ძალით იკავენს/იტაცებს მიწას. ასეთი შემთხვევები ხშირია სახელმწიფო მიწაზე. სქუოთერობა/მიტაცება მნიშვნელოვანი სოციალური და ეკონომიკური პრობლემაა, რაც ხშირად ასოცირდება სიღატაკესთან, კრიმინალთან და შერყეულ ჯანმრთელობასთან. იგი განსაკუთრებით ფართოდაა გავრცელებული ნაკლებად განვითარებული ქვეყნების ქალაქებში, თუმცა, გვხვდება საკმაოდ შეძლებულ საზოგადოებებშიც. მიწის ადმინისტრირების ეფექტური და ქმედითი სისტემა სქუოთერობის/მიტაცების პრობლემის გადაწყვეტის წინაპირობაა.

საკუთრება წარმოადგენს „უფლების“ საკითხს, მაშინ როცა, მფლობელობა და მიწის დაკავება მოცემული დროის რეალურ ფაქტებს განეკუთვნება. მიწის დაკავება და სარგებლობა შეიძლება იძლეოდეს საკუთრების ნიშნებსა თუ მოწმობას, მაგრამ ისეთს, რომელიც დადასტურებული/დამტკიცებული არ არის. მაშინ, როცა არ არსებობს მტკიცებულება ტიტულის სახით, წესის თანახმად, მფლობელობა წარმოადგენს კანონის ცხრაშეათვლს.

ზოგ ქვეყანაში არსებობს პროცესი, რომლის მიხედვითაც უკონფლიქტო „მიწის უსამართლო მფლობელობა“ განსაზღვრული პერიოდის შემდეგ შეიძლება გადავიდეს მიწის სრული ტიტულის მოპოვებაში. უფლებების მიკუთვნება „მიწის უსამართლო მფლობე-

ლობის“ საშუალებით ზოგიერთების მიერ მცდარად არის შეფასებული როგორც მიწის მოპარვა, რაც სინამდვილეში ლეგიტიმური პროცესია, რომელსაც უსაფრთხოება მოაქვს მათთვის, ვისაც არ შეუძლია თავდაპირველი საკუთრების მტკიცებულებების უზრუნველყოფა. ეს მიდგომა ეფუძნება რაციონალიზმს. ამის მიხედვით თუ ვიმსჯელებთ, მიწა ის რესურსია, რომელიც გამოყენებულ უნდა იქნეს. ასეთი მიდგომა სქუოთერებს ტიტულის მოპოვების საშუალებას აძლევს, რითაც საბოლოო ჯამში საზოგადოებაც პოულობს სარგებელს.

ისინი, ვინც მიწით სარგებლობენ და, შესაბამისად, მისი მფლობელები, შეიძლება დროებით მესაკუთრეები უფრო იყვნენ, ვიდრე სრული მესაკუთრენი. აუცილებელი არაა, რომ მიწათმოსარგებლე მესაკუთრე იყოს და შესაძლებელია მას არ ჰქონდეს ექსკლუზიური უფლებები.

ადრეულ 1990-იან წლებში, აღმოსავლეთ ევროპის მიწის რეფორმის პროგრამებით მოხდა მიწის რესტიტუცია, ანუ თავდაპირველი მესაკუთრეებისათვის მიწის დაბრუნება. უფლებების სრული დაბრუნება მოითხოვს მიწაზე ძველი ჩანაწერების ზედმიწევნით უსაფრთხოებას, რის შედეგადაც, ხშირ შემთხვევაში, პროცესი ძალზე ნელა მიმდინარეობდა. კოლექტიური ფერმერობიდან კერძო ფერმერობაზე გადასვლის დასაჩქარებლად მრავალ მესაკუთრეს მიეცა უფლებებით სარგებლობის საშუალება. სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოება შეიძლებოდა დაწყებულიყო საკუთრების უფლებათა სრული აღდგენის ლოდინის გარეშე. ასეთი პრაქტიკა, როგორც დროებითი ღონისძიება, წარმატებული აღმოჩნდა. მიუხედავად ამისა, მიწაზე უფლებებით სარგებლობა ნაკლებად უსაფრთხოა, ვიდრე მისი სრული ტიტულის ფლობა. საფინანსო დაწესებულებები, მაგალითად ბანკები, არ არიან დაინტერესებულნი კრედიტები უზრუნველყონ მხოლოდ მიწის სარგებლობის უფლების საფუძველზე.

სახელმწიფო, რომელიც კანონებს ნერგავს, დარწმუნებული უნდა იყოს, რომ კანონი:

— განსაზღვრავს მიწის ბუნება/ტიპს, საკუთრების ფორმასა და ხასიათს, ასევე, მფლობელობის ლეგალურად აღიარებულ ფორმებს;

– განასხვავებს უძრავ ქონებასა და კერძო საკუთრებას;  
– განსხვავებს მიწის მესაკუთრეობას, მფლობელობასა და მიწათსარგებლობას და იცავს მიწის მესაკუთრეთა, დროებითი მფლობელებისა და მესამე მხარეთა – მოგირავენთა ჩათვლით – უფლებებს;

– მიუთითებს, რომელი უფლებებია სრულ საკუთრებაზე ნაკლები, მაგალითად სერვიტუტი, რომლის თაობაზეც აუცილებელია ჩანაწერის გაკეთება;

– კანონით დადგენილი შეზღუდვების ყველა ფორმას, რაც შეიძლება არსებობდეს მიწასთან დაკავშირებით კოდექსის სახეს აძლევენ;

ამასთანავე, კანონი უნდა:

– განსაზღვრავდეს საშუალებებსა და პირობებს, რის მიხედვითაც საკუთრების უფლება შეიძლება შეიცვალოს მფლობელობის უფლებით, მაგალითად, დროთა განმავლობაში;

– აწესებდეს ნორმებს მიწაზე და საკუთრებაზე უფლებების თავდაპირველი განსაზღვრისთვის და ასევე, იმისთვის, თუ როგორ შეიძლება ამ საკუთრების უფლებათა გადაცემა.

## საქართველოს კანონი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ

### თავი I

#### ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. კანონის მიზანი

1. კანონის მიზანია:

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

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

2. კანონი განსაზღვრავს:

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

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

მუხლი 2. კანონის მოქმედების სფერო

1. ამ კანონის მოქმედება ვრცელდება სასოფლო-სამეურნეო მიწებზე.

2. კანონი მოქმედებს აგრეთვე:

ა) ნაკვეთებზე და ნაკვეთის ნაწილებზე, თუ ისინი მდებარეობენ დასახლებულ პუნქტებში და გამოიყენებიან სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოებისათვის და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულნი არიან სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად (14.06.2000 №389).

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

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

მუხლი 3. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთების ცნება

1. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად ითვლება საჯარო რეესტრში სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად რეგისტრირებული მიწა, რომელიც გამოიყენება მემცენარეობისა და მეცხოველეობის პროდუქციის წარმოებისათვის – მასზე არსებული სამეურნეო და დამხმარე ნაგებობებით ან მათ გარეშე.

2. სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთად ითვლება ასევე:

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

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

მუხლი 4. საკუთრება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლება აქვთ როგორც საქართველოს მოქალაქეს, კომლს, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირ-

რეზულ იურიდიულ პირს, ასევე ამ მუხლის 11,12 და 13 პუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, ამასთანავე, უცხოელსა და საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს საკუთრების უფლება აქვთ მხოლოდ იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელიც მათ მემკვიდრეობით მიიღეს, ზოლო უცხოელს – აგრეთვე იმ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, რომელსაც ის მართლზომიერად ფლობდა, როგორც საქართველოს მოქალაქე (19.06.2007№4958).

1<sup>1</sup> 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 ანდა საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირზე (19.06.2007№4958).

1<sup>2</sup>. 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 (19.06.2007№4958).

1<sup>3</sup>. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ჩამორთმევისას გამოიყენება „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი ნორმები (19.06.2007№4958).

2. ამოღებულია (20.06.2003№2429).

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

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

5. საკომლო მეურნეობა რეგისტრირებული უნდა იქნეს საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში). თუ ეს მეურნეობა მეუღლეთა ან ოჯახის სხვა წევრების საერთო საკუთრებაა, საადგილმამულო წიგნში (საჯარო რეესტრში) თითოეული მათგანი საკომლო მეურნეობის თანამესაკუთრედ უნდა იქნეს რეგისტრირებული (20.06.2003№2429).

5'. არსიანისა და აჭარა-იმერეთის ქედებზე არსებული სუბალპური და ალპური საძოვრები წარმოადგენს სახელმწიფო საკუთრებას და მათ საქართველოს სოფლის მეურნეობისა და სურსათის სამინისტრო აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის მინისტრთა საბჭოსთან შეთანხმებით, 5-5 წლის ვადით, სათანადო ნორმატიული აქტებით, დროებით სარგებლობაში გადასცემს იმ რაიონს, თემს, დაბასა და სოფელს, რომლებიც მოცემულ ტერიტორიებს ტრადიციულად საძოვრებად იყენებდნენ (20.06.2003№2429).

6. მესამე პირებთან ურთიერთობაში საკომლო მეურნეობის სახელით გამოდის ერთ-ერთი თანამესაკუთრე, რომელსაც დანარჩენი თანამესაკუთრეები მინიჭებენ ამგვარ უფლებამოსილებას (19.06.2007№4958).

7. ამოღებულია (20.06.2003№2429).

მუხლი 5. ამოღებულია

### თავი მეორე

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

მუხლი 6. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის  
გასხვისების უფლება

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

2.

3. ამოღებულია (20.06.2003№2429)

4. ამოღებულია (20.06.2003№2429)

მუხლი 7. ამოღებულია

მუხლი 8. გასხვისების ზოგადი შეზღუდვა (19.06.2007 №4958)

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

მუხლი 9. გამოსყიდვის სახელშეკრულებო უფლება

მიწის ნაკვეთის გასხვისებისას გამსხვისებელს შეუძლია შეუთანხმდეს შემძენს მის გამოსყიდვაზე იმ შემთხვევისათვის, როცა შემძენი თავს დაანებებს მიწის დამუშავებას. თუ შემძენმა მიწის დამუშავებას თავი გამსხვისებლის გარდაცვალების შემდეგ დაანება, გამოსყიდვის უფლებით დამოუკიდებლად სარგებლობა შეუძლია გამსხვისებლის იმ მემკვიდრეს, რომელსაც სურს თვითონ დაამუშაოს მიწა (20.06.2003№2429).

მუხლი 10. ამოღებულია (19.06.2007№4958)

მუხლი 11. ამოღებულია (19.06.2007№4958)

მუხლი 12. სახელმწიფოს მიერ უპირატესი გამოსყიდვის უფლება

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

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

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

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

3. თუ მესაკუთრეს რჩება ქმედუნარო მემკვიდრე, სახელმწიფოს მიერ უპირატესი გამოსყიდვის უფლება არ გამოიყენება მანამ, სანამ არ დადგინდება, შეუძლია თუ არა მემკვიდრეს, დამოუკიდებლად გაუძღვეს მეურნეობას (20.06.2003 №2429)

მუხლი 13. უპირატესი შესყიდვის უფლების ვადა

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

მუხლი 14. ამოღებულია

თავი მესამე

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან

დაკავშირებული ურთიერთობების საჯარო

სამართლებრივი (ადმინისტრაციულ სამართლებრივი)

მოწესრიგება

მუხლი 15. ამოღებულია

მუხლი 16. ამოღებულია

მუხლი 17. ამოღებულია

მუხლი 18. ამოღებულია

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

1. აკრძალულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გამოყენება არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა (14.06.2000 №389).

2. ამოღებულია (19.06.2007 №4958)

მუხლი 20. ამოღებულია (19.06.2007 №4958)

მუხლი 21. გარიგებათა სამოქალაქო სამართლებრივი შედეგები



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

2. ურთიერთობები, რომლებიც არ არის გათვალისწინებული კანონით, რეგულირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით (14.06.2000 №389).

### თავი მეოთხე

გარდამავალი დებულებანი (26.11.2004 №628)

მუხლი 22. გარდამავალი დებულებანი (26.11.2004 №628)

1. ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-7 და მე-6 მუხლის მე-3 პუნქტები ამოქმედდეს 2001 წლის 1 იანვრიდან (24.12.99 №91 საკანონმდებლო მაცნე №52(59)).

2. აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს) რომელთაც კანონმდებლობით დადგენილი წესით ეკუთვნით მიწის ნაკვეთები, მაგრამ არ გადასცემიათ, მიწის ნაკვეთები კანონმდებლობის შესაბამისად საკუთრებაში გადაეცეთ 2006 წლის 31 დეკემბრამდე (26.11.2004 №628).

საქართველოს პრეზიდენტი

ე. შევარდნაძე

თბილისი

1996 წლის 22 მარტი

№165-III

## 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 ხარისხის 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 (ანდა 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;

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 – თანამესაკუთრეების ანდა 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 ანდა 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 ანდა საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწების გამოყოფა.

3. საბიუჯეტო ორგანიზაციებისათვის გამოსაყოფი მიწების სახელმწიფო ანდა საზოგადოებრივ საჭიროებას აფასებს საქართველოს მთავრობა.

## თავი II

არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყოფილი  
(გამოყენებული, განკარგული) სასოფლო-სამეურნეო  
დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო  
თანხისა და მიყენებული ზიანის გაანგარიშება და  
მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა (11.07.2007 №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 ჰექტარი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხაა:

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

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

მუხლი 9. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოყენების ან განკარგვის დროს მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა (11.07.2007 №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 ანდა ადგილობრივი თვითმმართველობის ერთეულის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანი-

შნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით განკარგვის შემთხვევაში, ამ კანონის მე-8 მუხლით განსაზღვრული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხის ანაზღაურებამდე, რომელსაც ანაზღაურებს მიწის შემძენი (მიმღები) ნასყიდობის შესაბამისი ხელშეკრულების (გარიგების) გაფორმებამდე.

მუხლი 10. არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით გამოსაყენებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სანაცვლო საკომპენსაციო თანხის ჩარიცხვის წესი (11.07.2007 №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 ხარისხის გაუარესებით მიწის მესაკუთრისათვის მიყენებული ზიანი.

2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო მიზნით სარგებლობის შემთხვევაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ხარისხის გაუარესებით გამოწვეული ზიანი გაანგარიშდება ამ კანონის №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 განისაზ-  
ღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

### თავი III

#### დასკვნითი დებულებანი

მუხლი 16. კანონის ამოქმედება

ეს კანონი ამოქმედდეს არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნუ-  
ლების მიწისა და სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის  
განკარგვის შესახებ კანონების მიღების შემდეგ, მათი ამოქმედების-  
თანავე.

საქართველოს პრეზიდენტი ე. შევარდნაძე

თბილისი,

1997 წლის 2 ოქტომბერი

№900-IX



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<br>დასახელება  | 1 პა სასოფლო-სამეურნეო<br>დანიშნულების მიწის სანაცვლო<br>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. | დუღოლისწყარო | 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. | ტყაბული      | 19715 |
| 41. | ქარეი        | 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. | ჰიათურა      | 15429 |
| 52. | ხაშური       | 28572 |
| 53. | ხარაგაული    | 18715 |
| 54. | ზობი         | 30858 |

|     |                         |         |
|-----|-------------------------|---------|
| 55. | ზონი                    | 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

ეს კანონი განსაზღვრავს საქართველოს სახელმწიფო ქონებისა და 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 (11.07.2007 №5295).

## თავი 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  
(03.11.2009);

ა) 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 შეძენა 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 (03.11.2009);

მუხლი 2. საქართველოს კანონმდებლობა სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების შესახებ (11.07.2007 №5295);

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 ექვემდებარება საკუთრების უფლებით გადაცემას „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების 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 (03.11.2009).

3. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ზორციელდება „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

4. სახელმწიფო საბინაო ფონდის (გარდა სახელმწიფო საკუთრებაში გადაცემული ანდა გადასული უმკვიდრო საცხოვრებელი სახლებისა და ბინებისა) პრივატიზება ზორციელდება „კანონიერი მოსარგებლეებისათვის გადასაცემი არაპრივატიზებული საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობის ადგილობრივი თვითმმართველობის აღმასრულებელი ორგანოების მიერ კანონიერი მოსარგებლეებისათვის უსასყიდლოდ საკუთრებაში გადაცემის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 2007 წლის 29 იანვრის №73 ბრძანებულების შესაბამისად.

4<sup>1</sup>. ფიზიკური პირების მიერ დაკავებული სახელმწიფო ანდა ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრებაში არსებული საცხოვრებელი ანდა არასაცხოვრებელი (იზოლირებული და არაიზოლირებული) ფართობების (ინდივიდუალური შენობა-ნაგებობები მათზე მიმაგრებული მიწით ანდა მრავალბინიანი შენობა-ნაგებობების ბინები) საკუთრებაში გადაცემა ზორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულებით დადგენილი წესით და დადგენილ შემთხვევაში (18.12.2007 №5644).

5. სახელმწიფო ქონების ანდა 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.

მუხლი 3. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების განხორციელების, ადგილობრივი მართვის და სარგებლობის უფლებით გადაცემის ორგანო (11.07.2007 №5295)

1. სახელმწიფო ქონების მართვას, განკარგვას, მათ შორის,

პრივატიზებას (გარდა ამ მუხლის მე-7 პუნქტის თანახმად შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის მართვის უფლებით გადაცემული, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული აქციებისა და წილისა), და სარგებლობის უფლებით გადაცემას 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 (11.07.2007 №5295).

1<sup>1</sup>. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად აფუძნებს სააქციო და შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებებს ანდა არაკომერციულ იურიდიულ პირებს სახელმწიფო ქონების ბაზაზე, ხოლო შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო – ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების ბაზაზე (11.07.2007 №5295).

1<sup>2</sup>. საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საწარმოთა მართვის სააგენტო საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს თანხმობით იღებს გადაწყვეტილებებს მის მართვაში არსებული საწარმოების საწესდებო კაპიტალში სახელმწიფო ქონების შეტანის თაობაზე (11.07.2007 №5295).

1<sup>3</sup>. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებებს მის მართვაში არსებული საწარმოების საწესდებო კაპიტალში ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების შეტანის თაობაზე (11.07.2007 №5295).

2. აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკებში სახელმწიფო ქონების მართვას, განკარგვას, მათ შორის, პრივატიზებას, ამ კანონით დადგენილი წესითა და დადგენილ ფარგლებში შეიძლება ახორციელებდნენ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი სტრუქტურული ერთეულები. აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების საკუთრებაში არსებულ ქონებას განკარგავენ აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების აღმასრულებელი ხელისუფლების

შესაბამისი ორგანოები საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით (11.07.2007 №5295).

2<sup>1</sup>. აფხაზეთისა და აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკების შესაბამისი სტრუქტურული ერთეულები საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს მიერ დელეგირებული უფლებამოსილების ფარგლებში ახორციელებენ სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს სახელით (11.07.2007 №5295).

3. საქართველოში პრივატიზების ერთიანი პოლიტიკის გატარების უზრუნველსაყოფად საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო არის სახელმწიფოსაგან უფლებამოსილი სახელმწიფო ქონების მესაკუთრე, რომელიც ფლობს, განკარგავს და მართავს სახელმწიფო ქონებას (11.07.2007 №5295).

4. სახელმწიფო ქონების მართვისას, პრივატიზებისას, სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ან სხვაგვარად განკარგვისას საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს და მის ტერიტორიულ ორგანოებს შეუძლიათ იმოქმედონ თავიანთი წარმომადგენლების (რწმუნებული პირების) ან შუამავლების მეშვეობით (11.07.2007 №5295).

4<sup>1</sup>. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების მართვისას, პრივატიზებისას, სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ან სხვაგვარად განკარგვისას ადგილობრივ თვითმმართველ ერთეულს შეუძლია იმოქმედოს თავისი წარმომადგენლების (რწმუნებული პირების) ან შუამავლების მეშვეობით (11.07.2007 №5295).

5. ამოღებულია (18.12.2007 №5644).

6. სახელმწიფო ქონების პრივატიზებას, სარგებლობის უფლებით გადაცემას 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 (11.07.2007 №5295).

7. სახელმწიფოს წილობრივი მონაწილეობით მოქმედი

საწარმოების პარტნიორის (აქციონერის) უფლებამოსილებები, გარდა სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული აქციებისა და წილების პრივატიზებასთან ანდა განკარგვასთან დაკავშირებული უფლებამოსილებებისა, გადაეცემა საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – საწარმოთა მართვის სააგენტოს, რომლის მაკონტროლებელ ორგანოს წარმოადგენს 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 წილის მართვის უფლებით გადაცემის წესს განსაზღვრავს საქართველოს პრეზიდენტი (30.06.2005 №1849 გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს).

7<sup>1</sup>. საწარმოთა მართვის სააგენტოს საქმიანობის დაფინანსება ხორციელდება საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან (29.12.2004 №881).

მუხლი 4. სახელმწიფო ქონება, რომელიც პრივატიზებას არ ექვემდებარება (11.07.2007 №5295)

1. პრივატიზებას არ ექვემდებარება შემდეგი სახელმწიფო ქონება:

- ა) წიაღისეული;
- ბ) წყლის რესურსები;
- გ) ტერიტორიული წყლები;
- დ) კონტინენტური შელფი;
- ე) ტყის ფონდი;
- ვ) საჰაერო 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 ფონო-დოკუმენტების 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 ფინქციონირებს საჯარო სკოლები, უმაღლესი საგანმანათლებლო და სამეცნიერო დაწესებულებები;

უ) განსაკუთრებული მნიშვნელობის ნავსადგურების ნავში-სადგომები, ჰიდროტექნიკური ნაგებობები, შუქურები, შუქნიშნები და აკვატორია;

ფ) გაზის მაგისტრალური მილსადენი;

ქ) საავტომობილო გზები (ალტერნატიული მნიშვნელობის გზის არარსებობისას);

ღ) საჰაერო 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 კანონმდებლო-

ბით დადგენილი წესით განთავსებისთვის გადაცემული ქონება.

2. განსაკუთრებული მნიშვნელობის ქონების ნუსხას ამტკიცებს საქართველოს მთავრობა.

მუხლი 5. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების პროცესის უზრუნველყოფა (11.07.2007 №5295)

პრივატიზების შესახებ განაცხადის წარდგენის შემდეგ მყიდველის მიერ საკუთრების უფლების შეძენამდე, 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.

## 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 (11.07.2007 №5295).

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 ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების მიზანია, საკუთრების უფლება გადაეცეს იმ მყიდველს, რომელიც სრულად და კეთილსინდისიერად შეასრულებს სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისათვის დადგენილ პირობას (პირობებს), ხოლო თუ პირდაპირი მიყიდვა ხორციელდება კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე – საკუთრების უფლება მიანიჭოს იმ დაინტერესებულ პირს (პოტენციურ ინვესტორს), რომელიც სრულად და კეთილსინდისიერად შეასრულებს სახელმწიფო ქონების ანდა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას დადგენილ პირობას (პირობებს). სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვისა და კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის შესახებ გადაწყვეტილებებს იღებს და შესაბამის პირობებს ადგენს საქართველოს პრეზიდენტი (11.07.2007 №5295).

6. სახელმწიფო ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო ან მისი ტერიტორიული ორგანო, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების აუქციონის ფორმით პრივატიზების შესახებ – შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვის საკითხს საქართველოს მთავრობის წარდგინებით წყვეტს საქართველოს პრეზიდენტი, ხოლო საკითხს ამზადებს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო (11.07.2007 №5295).

6<sup>1</sup>. 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).

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 ქონების პრივატიზების ცალკეული ფორმების, სარგებლობის უფლებით გადაცემის და თვითმმართველი ერთეულის საკუთრებაში არსებული აქციების, წილის მართვის უფლებით გადაცემის წესს ამტკიცებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების მინისტრი (11.07.2007 №5295).

მუხლი 6<sup>1</sup>. სახელმწიფო ქონების ანდა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პირდაპირი მიყიდვა კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე (11.07.2007 №5295).

1. სახელმწიფო ქონების ანდა 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 მთავრობის წარდგინების საფუძველზე, ხოლო საკითხს ამზადებს შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანო, მათ შორის, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებაზე.

4. სახელმწიფო ქონების ანდა ადგილობრივი თვითმმართველი

ერთეულის ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვაზორციელდება, 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 მთავრობა და იღებს გადაწყვეტილებას კონკურენტული შერჩევის მიზნით შესაბამისი ღონისძიებების გატარების თაობაზე.

7. კონკურენტული შერჩევის მიზნით საქართველოს მთავრობა ქონების და შესაბამისი პირობების შესახებ გადაწყვეტილებას აქვეყნებს საერთო სახელმწიფოებრივი ანდა საერთაშორისო მნიშვნელობის საინფორმაციო საშუალებებში და განსაზღვრავს ინტერესთა გამოხატვის ვადას, რომელიც, როგორც წესი, არ შეიძლება იყოს 1 თვეზე ნაკლები. თუ დაყოვნებამ შეიძლება ზიანი მიაყენოს სახელმწიფო ანდა საზოგადოებრივ ინტერესებს, საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით შესაძლებელია ამ ვადის გონივრული შემცირება საჯაროობის სხვაგვარი უზრუნველყოფისა და პოტენციური ინვესტორების ინფორმირების პირობით.

8. საქართველოს მთავრობა ინტერესთა გამოხატვის ვადის დასრულების შემდეგ იხილავს შემოსულ განაცხადებს და საქართველოს პრეზიდენტს წარუდგენს დასაბუთებულ წინადადებას ქონების კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის შესახებ. გადაწყვეტილებას ქონების პირდაპირი მიყიდვის თაობაზე იღებს საქართველოს პრეზიდენტი.

9. კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის შემთხვევაში ინტერესთა გამოხატვის ვადის დასრულებამდე ქონების პრივატიზების პირობების შესრულების უზრუნველსაყოფად დაინტერესებული პირი ვალდებულია, წარადგინოს საბანკო გარანტია ან შესაბამისი დეპოზიტზე განათავსოს საპრივატიზებო ქონების ღირებულების 5%. თუ შემოთავაზებული ინვესტიციის

მოცულობა აღემატება საპრივატიზებო ქონების ღირებულებას, აღნიშნული საბანკო გარანტია ან დეპოზიტზე განთავსებული 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.

მუხლი 7. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების საპრივატიზაციო საწყისი ფასის განსაზღვრის და ანგარიშსწორების წესი (11.07.2007 №5295)

1. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების საპრივატიზაციო საწყისი ფასის განსაზღვრის წესს ამტკიცებს საქართველოს პრეზიდენტი. საწყისი ფასის განსაზღვრისას მხედველობაში მიიღება ამ კანონის 7<sup>1</sup> მუხლი (11.07.2007 №5295).

2. ამოღებულია (11.07.2007 №5295).

3. შეძენილ 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 მყიდვის ფორმით პრივატიზებისას მყიდველი თანხას იხდის ხელშეკრულების გაფორმებიდან საქართველოს პრეზიდენტის მიერ დადგენილ ვადაში, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს 1 წელს (11.07.2007 №5295).

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).

8<sup>1</sup>. თუ არ მოხდება 5-ჯერ აუქციონის ფორმით გამოტანილი ან ქონების პრივატიზების პროცესის 1 წლით გაგრძელების შემდეგ სახელმწიფო ქონების ანდა 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 ანდა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების დათქმული თარიღიდან 10 სამუშაო დღის განმავლობაში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო 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, რის შესახებაც ინფორმაცია ქვეყნდება ამ კანონის შესაბამისად (11.07.2007 №5295).

9<sup>1</sup>. ამ მუხლის მე-9 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს უფლება აქვს, ნებისმიერ დროს მიიღოს გადაწყვეტილება სახელ-

მწიფო ქონების პრივატიზების პროცესის 1 წლით გაგრძელების შეწყვეტის თაობაზე, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელ ორგანოს – ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების პროცესის შეწყვეტის თაობაზე. გადაწყვეტილება ქონების პრივატიზების პროცესის შეწყვეტის შესახებ ქვეყნდება ამ კანონით დადგენილი წესით (11.07.2007 №5295).

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 სახელმწიფო ქონებასთან დაკავშირებით, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებასთან დაკავშირებით, აქვეყნებს წარმოდგენილი განაცხადის თაობაზე ინფორმაციას (ინფორმაცია არ მოიცავს განმცხადებლის შესახებ მონაცემებს და მის მიერ შემოთავაზებულ პირობებს) და გამოქვეყნებიდან 30-ე კალენდარულ დღეს დადგენილი წესით ატარებს აუქციონს (11.07.2007 №5295).

11. თუ ამ მუხლის მე-10 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში წარმოდგენილ იქნა სხვა პირის (პირების) განაცხადი, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო სახელმწიფო ქონების პრივატიზებისას, ხოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას, ატარებს აუქციონს დადგენილი წესით (11.07.2007 №5295).

მუხლი 7<sup>1</sup>. სახელმწიფო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის მიწის ნორმატიული ფასის განსაზღვრის წესი (11.07.2007 №5295)

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.



მუხლი 8. ამოღებულია (11.07.2007 №5295).

მუხლი 9. ინფორმაცია საპრივატიზებო ქონების შესახებ (11.07.2007 №5295).

1. აუქციონის ფორმით საპრივატიზებო სახელმწიფო ქონების შესახებ ინფორმაცია ქვეყნდება საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ოფიციალურ გამოცემაში, პრესის ისეთ სახეობაში, რომელიც ვრცელდება საქართველოს ტერიტორიის მნიშვნელოვან ნაწილში, ან ადგილობრივ პრესაში (თუ პრივატიზებას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ტერიტორიული ორგანო) და განთავსდება სამინისტროს ინტერნეტ-გვერდზე. 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 ინტერნეტ-გვერდზე.

2. ინფორმაცია უნდა გამოქვეყნდეს აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების ანდა ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზების დათქმულ თარიღამდე სულ ცოტა 30 კალენდარული დღით ადრე. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო უფლებამოსილი არიან, გადააუადონ აუქციონის ჩატარება, რის შესახებაც ინფორმაცია ქვეყნდება ამ მუხლის პირველი პუნქტით დადგენილი წესის შესაბამისად.

3. პრესაში, ინტერნეტ-გვერდზე და სხვა საინფორმაციო საშუალებებში გამოქვეყნებულ ცნობებში შეიტანება ზოგადი ინფორმაცია საპრივატიზებო ქონების შესახებ. საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო სახელმწიფო ქონებასთან დაკავში-

რებით, ზოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონებასთან დაკავშირებით, ვალდებულია, მოითხოვნის 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 (11.07.2007 №5295)

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 ტიპიურ ფორმას სახელმწიფო ქონების შემთხვევაში ამტკიცებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო, ზოლო 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, ზოლო ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისას ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის აღმასრულებელი ორგანოს ინიციატივითა და თვითმმართველი ერთეულის წარმომადგენლობითი ორგანოს – საკრებულოს თანხმობით შესაძლებელია გაფორმდეს დამატებითი წერილობითი ხელშეკრულება, რომელიც იდება აუქციონის ჩატარებიდან არა უგვიანეს 3 თვისა.

3. აუქციონში გამარჯვებული პირი აუქციონის ჩატარებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში იხდის საბოლოო თანხას, პირობებით გამოცხადებული აუქციონის შემთხვევაში – აუქციონის

პირობებით გათვალისწინებულ ვადაში. გამარჯვებულ პირს ბე ეთვლება ანგარიშსწორებისას. საბოლოო თანხის სრულად გადახდის შემდეგ გამარჯვებულ პირზე გაიცემა საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა. თუ გამარჯვებული პირი დათქმულ ვადაში არ გადაიხდის საბოლოო თანხას, აუქციონის შედეგები უქმდება და გამარჯვებულ პირს გადახდილი ბე არ უბრუნდება.

4. გამარჯვებული პირის მიერ აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელ ოქმზე ხელის მოწერაზე უარის თქმა ართმევს მას გამარჯვებულის სტატუსს. პირს გადახდილი ბე არ უბრუნდება.

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 დასადებ ხელშეკრულებაზე.

6. სახელმწიფო ქონების ანდა 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 ვალდებულების შესრულების პირობით, ხოლო საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაიცემა თანხის მთლიანად გადახდის დადასტურებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

მუხლი 11. პრივატიზების შესახებ გარიგებათა ბათილობა

1. პრივატიზებასთან დაკავშირებულ სადაო და ბათილად ცნობის საკითხებს განიხილავს სასამართლო.

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 (11.07.2007 №5295).

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.

მუხლი 11<sup>1</sup>. სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის ფორმები (11.07.2007 №5295)

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) თზრეობა;

ვ) საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის სხვა ფორმები.

3. ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ ხელშეკრულებასთან დაკავშირებული სამართლებრივი ურთიერთობები რეგულირდება ამ კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით.

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, აგრეთვე საჯარო სამართლის იურიდიულ პირებს.

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 ნივთი სარგებლობის უფლებით გადაიცემა „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შენობა-ნაგებობების სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონისა და მის საფუძველზე მიღებული ნორმატიული აქტების შესაბამისად, ზოლო მოძრავი ნივთი — საქართველოს მთავრობის დადგენილებით დამტკიცებული წესის თანახმად.

## 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).

6<sup>1</sup>. 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).

6<sup>2</sup>. 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).

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-Is 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-Is 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 (პოლდინგების) შექმნისა და საქმიანობის საფუძვლების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“;

ფ) საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1994 წლის 10 ოქტომბრის №725 დადგენილება „ქ. რუსთაველაში 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 რესპუბლიკის 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 აქციონერებისა 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,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 ე. შევარდნაძე

თბილისი,  
1997 წლის 30 მაისი  
№743-III

## საქართველოს კანონი

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული  
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების  
მიწის პრივატიზების შესახებ

თავი I. ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. კანონის მიზანი

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

მუხლი 2. კანონის რეგულირების სფერო

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

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

3. კანონის შესაბამისად პრივატიზებას არ ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული შემდეგი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა (28.12.2005 №2601):

ა) საძოვარი, გარდა ამ კანონის ამოქმედებამდე იჯარით გაცემული საძოვრებისა და საძოვრებისა, რომლებიც დადგენილი წესით შესაბამისი სახელმწიფო ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მიერ გაცემული აქტით მიმაგრებულია მასზე მდებარე, ფიზიკური და იურიდიული პირების კერძო საკუთრებაში არსებულ ანდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ შენობა ნაგებობებზე (29.12.2006 №4321);

ბ) პირუტყვის გადასარეკი ტრასები;

გ) წყლის ფონდის მიწა, გარდა მეთევზეობის ხელოვნური ტბორებისა და „წყლის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენებული საერთო წყალსარგებლობის კატეგორიის მიწისა;

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

ე) რეკრეაციული დანიშნულების მიწა;

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

ზ) დაცული ტერიტორიების მიწა;

თ) აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში რეფორმის ფონდისათვის განკუთვნილი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა;

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

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“, „გ“, „დ“ და „ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული მიწების პრივატიზება დაიშვება მხოლოდ საკურორტო-რეკრეაციული ინფრასტრუქტურის განვითარების მიზნით მნიშვნელოვანი პროექტების განხორციელების შემთხვევაში. პროექტების შეფასებას ახორციელებს და შესაბამის გადაწყვეტილებას იღებს საქართველოს მთავრობა (28.12.2005 №2555).

მუხლი 3. ამ კანონში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება

კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

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

ბ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება – სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საქართველოს მოქალაქისათვის ან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის სასყიდლიანი ფორმით, ხოლო საქართველოს სამოციქულო ავტოკეფალური მართლმადიდებელი ეკლესიისათვის უსასყიდლოდ, კერძო საკუთრებაში გადაცემა (8.12.2006 №3877);

გ) მიწის ნაკვეთი – მიწაზე საკუთრების ან სარგებლობის უფლების გავრცელების კონკრეტული გეოგრაფიული ერთეული, რომელიც შემოისაზღვრება ერთი უწყვეტი წირით;

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

ე) სპეციალური აუქციონი – აუქციონის ფორმა, რომლის მონაწილეთა მიერ ქონების შესასყიდი ფასის შეთავაზება ხდება ერთჯერადად, წერილობითი სახით. ამ ფორმის აუქციონში მონაწილეობის მიღების უფლება აქვთ კონკრეტული ადმინისტრაციული ერთეულის – დასახლების (სოფლის, დაბისა და ქალაქის) და დასახლებათა გაერთიანებების (თემის) ტერიტორიულ საზღვრებში საკომლო წიგნში აღრიცხულ ანდა პირადობის მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებულ საქართველოს მოქალაქეებს (8.12.2006 №3877);

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

ზ) საპრივატიზებო გეგმა – საპრივატიზებო მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აგეგმვების, საკადასტრო ინფორმაციის, ფართობის,

ადგილმდებარეობის, ხარისხობრივი (კარგი/მწირი) მონაცემების, მათ საფუძველზე გაანგარიშებული მიწის ნაკვეთის საწყისი ფასისა და ბეს შესახებ ინფორმაციის ერთობლიობა (8.12.2006 №3877);

თ) პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება – სახელმწიფოს მიერ პირდაპირი მიყიდვის გზით იჯარით გაცემული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა მიწის ნაკვეთის მოიჯარისთვის, ასევე სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების გზით (03.11.2009);

ი) საკომლო წიგნი – ადმინისტრაციული ერთეულის – დასახლების (სოფლის, დაბისა და ქალაქის) და დასახლებათა გაერთიანების (თემის) ტერიტორიულ საზღვრებში კომლების და მათში პირთა რაოდენობის ამსახველი ჟურნალი, რომელიც ადასტურებს კონკრეტულ დასახლებულ პუნქტში პირთა ცხოვრებისა და კომლში წევრად ყოფნის ფაქტს (8.12.2006 №3877);

კ) პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება კონკრეტული შერჩევის საფუძველზე – სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გადაცემა „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული კონკრეტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების გზით“ (03.11.2009).

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

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

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

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

მუხლი 5. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების ფორმები

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ზორციელდება სპეციალური აუქციონის, ღია აუქციონის ან პირდაპირი მიყიდვის ფორმით.

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

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

4. პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებას ექვემდებარება სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, აგრეთვე იჯარით გაუცემელი ანდა ყოფილი საიჯარო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი (03.11.2009).

5. პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, აგრეთვე კონკრეტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წესი და პირობები განისაზღვრება „სახელმწიფო ქონების პრივატიზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონით (03.11.2009).

მუხლი 6. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების განმაზორციელებელი ორგანოები

1. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების პრივატიზებას ახორცი-

ელებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტრო იჯარით გაუცემელი ანდა ყოფილი საიჯარო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით, აგრეთვე კონკურენტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება საქართველოს პრეზიდენტის გადაწყვეტილების საფუძველზე (03.11.2009).

2. იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების ნაკვეთების პრივატიზების მიზნით სპეციალური აუქციონის ორგანიზებასა და ჩატარებას ახორციელებენ საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოები (8.12.2006 №3877).

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

მუხლი 7. მიწის ნაკვეთის შეძენის დამადასტურებელი დოკუმენტი

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

მუხლი 8. მიწის ნაკვეთების აგეგმვა და ნატურაში გადატანა (8.12.2006 №3877)

იჯარით გაუცემელი საპრივატიზებო მიწის ნაკვეთების აგეგმვას, ნატურაში გადატანასა და საკადასტრო რუკების მომზადებას ახორციელებენ ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოები საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს შესაბამის ტერიტორიულ სამსახურებში არსებული ინფორმაციის გამოყენებით. საჯარო რეესტრის ეროვნული



სააგენტოს შესაბამისი ტერიტორიული სამსახურები უზრუნველყოფენ მათ ხელთ არსებული ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას.

## თავი II. იჯარით გაცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება

### მუხლი 9. პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების პირობები

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

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

3. მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება მიწის ნაკვეთის არსებული საკადასტრო გეგმისა და დოკუმენტაციის საფუძველზე.

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

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

6. იჯარით გაცემულ მიწის ნაკვეთებზე სასამართლო დავის არსებობისას საკითხის საბოლოო გადაწყვეტამდე აღნიშნული მიწის ნაკვეთები არ დაექვემდებარება პრივატიზებას.

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

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

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

ა) მიიღოს მოიჯარის განცხადება საიჯარო მიწის პრივატიზების თაობაზე;

ბ) განცხადების მიღებიდან 1 თვის განმავლობაში გაეცნოს მოიჯარისა და საიჯარო მიწის ნაკვეთის (ნაკვეთების) შესახებ დაწერილებით ინფორმაციას. დოკუმენტაციის სისწორის შემთხვევაში და გამოსასყიდი თანხის გადახდის დამადასტურებელი ქვითრის წარდგენისთანავე გადასცეს მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმი საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლებისა და იპოთეკის რეგისტრაციისათვის;

გ) უზრუნველყოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს გადაწყვეტილების საჯაროობა, ასევე გასაყიდი და უკვე გაყიდული მიწის ნაკვეთების, მოიჯარეებისა და საიჯარო ხელშეკრულებების შესახებ არსებული ინფორმაციის საჯაროობა;

დ) მიაწოდოს მიწის მოიჯარეებს სათანადო ინფორმაცია პრესის საშუალებით, ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს ვებ-გვერდზე ინფორმაციის განთავსებით და წერილობით შეატყობინოს მათ.

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

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

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

1. მოიჯარე მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების საფასურს ან საფასურის სულ მცირე 20%-ს იხდის ტერიტორიული ორგანოს მიერ წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან 1 თვის ვადაში. გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი წარედგინება შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს (28.12.2005 №2601).

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

3. თუ მოიჯარე წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან ერთი თვის ვადაში გადაიხდის მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების საფასურის 50%-ს, მაშინ საფასური სრულად გადახდილად ჩაითვლება. აღნიშნული საფასური ასევე სრულად გადახდილად ჩაითვლება, თუ პირი საფასურის სულ მცირე 20%-ის გადახდის შემთხვევაში იპოთეკის ხელშეკრულების დადებიდან 1 წლის განმავლობაში გადაიხდის საფასურის 50%-ს ან 3 წლამდე – საფასურის 70%-ს. იპოთეკის ხელშეკრულების დადებიდან 3 წლის გასვლის შემდეგ პირი იხდის საფასურის 100%-ს (28.12.2005 №2601).

### თავი III. იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზაცია

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

1. იჯარით გაუცემელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზება ხორციელდება სპეციალური და ღია აუქციონის ფორმით. თუ იჯარით გაუცემელ მიწასთან დაკავშირებით მოწყობილ სპეციალურ აუქციონზე არ გამოვლინდა გამარჯვებული, მხოლოდ მას შემდეგ არის შესაძლებელი ღია აუქციონის ჩატარება.

2. სპეციალურ აუქციონში მონაწილეობის მიღების უფლება აქვთ კონკრეტული ადმინისტრაციული ერთეულის – დასახლების (სოფლის, დაბისა და ქალაქის) და დასახლებათა გაერთიანების (თემის) ტერიტორიულ საზღვრებში საკომლო წიგნში აღრიცხულ ანდა პირადობის მოწმობის საფუძველზე რეგისტრირებულ საქართველოს მოქალაქეებს (8.12.2006 №3877).

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

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

მუხლი 14. იჯარით გაუცემელი მიწების პრივატიზებისას ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოსა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროსა და მისი ტერიტორიული ორგანოს ვალდებულებები (8.12.2006 №3877)

1. იჯარით გაუცემელი მიწის ნაკვეთის პრივატიზებისას ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს ვალდებულებებია (8.12.2006 №3877):

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

ბ) საპრივატიზებო გეგმის პროექტის შედგენა და საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიულ ორგანოში გადაგზავნა დასამტკიცებლად;

გ) გასაყიდი მიწის ნაკვეთების შესახებ არსებული ინფორმაციის საჯაროობის უზრუნველყოფა.

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

ა) საპრივატიზებო გეგმის პროექტის განხილვა, საქართველოს გარემოს დაცვისა და ბუნებრივი რესურსების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოსთან შეთანხმება და დამტკიცება (8.12.2006 №3877);

ბ) საპრივატიზებო გეგმის დამტკიცებამდე 1 თვით ადრე საპრივატიზებო გეგმის პროექტის საჯაროდ გამოქვეყნება;

ბ<sup>1</sup>) სპეციალური აუქციონის ორგანიზება და ჩატარება, აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის შედგენა და აუქციონში გამარჯვებული პირისათვის გადაცემა (8.12.2006 №3877);

გ) ღია აუქციონის ორგანიზება და ჩატარება;

დ) ღია აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის შედგენა;

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

ვ) გასაყიდი და უკვე გაყიდული მიწის ნაკვეთების შესახებ არსებული ინფორმაციის საჯაროობის უზრუნველყოფა.

მუხლი 15. სპეციალურ და ღია აუქციონებზე გატანილი მიწის ნაკვეთის გასაყიდი საწყისი ფასი

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

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

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

მუხლი 15<sup>1</sup>. სპეციალურ და ღია აუქციონებში მონაწილეობის პირობა (8.12.2006 №3877)

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

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

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

4. აუქციონში დამარცხებულ და არშემდგარი აუქციონის მონაწილეებს ბე უბრუნდებათ ბეს გადახდის დამადასტურებელი

ქვეთრის წარდგენის შემდეგ, საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს დავალების საფუძველზე. საბანკო დაწესებულება პირებს ბეს უბრუნებს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამისი ტერიტორიული ორგანოს დავალების საფუძველზე 5 კალენდარული დღის განმავლობაში.

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

1. სპეციალურ და ღია აუქციონებში გამარჯვებული პირი გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის მიღებიდან 1 თვის ვადაში იხდის მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების საფასურს ან საფასურის სულ მცირე 20%-ს და წარუდგენს საქართველოს ეკონომიკური განვითარების სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოს. აუქციონში გამარჯვებულ პირს გადახდილი ბე ეთვლება მიწის ნაკვეთის საფასურის გადახდისას. საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის შემდეგ შესაძლებელია მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის გაცემა საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, ხოლო საფასურის ნაწილ-ნაწილ გადახდის შემთხვევაში – მიწისა და სხვა უძრავი ქონების შეძენის დამადასტურებელი ოქმის გაცემა და იპოთეკის ხელშეკრულების დადება საჯარო რეესტრში საკუთრებისა და იპოთეკის უფლებების რეგისტრაციისათვის. თუ გამარჯვებული პირი დადგენილ ვადაში არ წარმოადგენს საფასურის გადახდის დამადასტურებელ დოკუმენტს, აუქციონის შედეგები ბათილად ცხადდება და გამარჯვებულ პირს გადახდილი ბე არ უბრუნდება (8.12.2006 №3877).

2. შეძენს შეუძლია მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული უძრავი ქონების შესაძენი თანხა გადაიხადოს ერთბაშად ან ნაწილ-ნაწილ 9 წლის განმავლობაში. ნაწილ-ნაწილ გადახდის შემთხვევაში, ყოველ მომდევნო წელს ის იხდის მთლიანი გადასახდელი თანხის სულ მცირე 10%-ს. თანხის პირველი ნაწილის გადახდისას ქონება სახელმწიფოს სასარგებლოდ დაიტვირთება იპოთეკით

და გატარდება საჯარო რეესრში. გადასახდელი თანხის სრულად გადახდის შემდეგ იპოთეკა უქმდება.

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

4. თუ პირი წერილობითი შეტყობინების მიღებიდან ერთი თვის ვადაში გადაიხდის მიწის ნაკვეთისა და სხვა უძრავი ქონების საფასურის 50%-ს, მაშინ საფასური სრულად გადახდილად ჩაითვლება. აღნიშნული საფასური ასევე სრულად გადახდილად ჩაითვლება, თუ პირი საფასურის სულ მცირე 20%-ის გადახდის შემთხვევაში იპოთეკის ხელშეკრულების დადებიდან 1 წლის განმავლობაში გადაიხდის საფასურის 50%-ს ან 1-დან 3 წლამდე საფასურის 70%-ს. იპოთეკის ხელშეკრულების დადებიდან 3 წლის გასვლის შემდეგ პირი იხდის საფასურის 100%-ს (28.12.2005 №2601).

მუხლი 16<sup>1</sup>. იჯარით გაუცემელი ანდა ყოფილი საიჯარო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით და კონკრეტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით შეძენილი მიწის ნაკვეთის საფასურის ოდენობა, მისი გადახდის ვადა, წესი და პირობები.

იჯარით გაუცემელი ანდა ყოფილი საიჯარო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით და კონკრეტული შერჩევის საფუძველზე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით შეძენილი მიწის ნაკვეთის საფასურის ოდენობა, მისი გადახდის ვადა, წესი და პირობები განისაზღვრება საქართველოს პრეზიდენტის შესაბამისი გადაწყვეტილებით (03.11.2009)

თავი IV. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე  
საკუთრების უფლების და იპოთეკის რეგისტრაცია

მუხლი 17. საკუთრებისა და იპოთეკის უფლებების რეგისტრაცია (8.12.2006 №3877)

ამ კანონის საფუძველზე პრივატიზებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე საკუთრებისა და იპოთეკის



უფლებები საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის გადახდის გარეშე, ერთიანად და საქართველოს საგადასახადო კოდექსის 217-ე და 275-ე მუხლებით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესრულების (აღიარების) თაობაზე საგადასახადო ორგანოს ცნობის გარეშე. საჯარო რეესტრში სარეგისტრაციო მომსახურების საფასურის გადახდის გარეშე რეგისტრირდება ასევე იპოთეკის უფლებაში ნებისმიერი ცვლილება ან იპოთეკის უფლების შეწყვეტა.

## თავი V. გარდამავალი დებულებანი

### მუხლი 18. გარდამავალი დებულებანი

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

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

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

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

ბ) აუქციონში გამარჯვების დამადასტურებელი ოქმის ტიპური ფორმა;

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

დ) იპოთეკის ხელშეკრულების ტიპური ფორმა.

4. ამ კანონის ძალაში შესვლიდან 2005 წლის ბოლომდე გადაიხედოს კანონის მე-2 მუხლის მე-3 პუნქტის „ი“ ქვეპუნქტში

მითითებულ ორგანიზაციებთან დადებული უზუფრუქტის ხელშეკრულებები და საჭიროებისამებრ პრეზიდენტის ბრძანებულებით მოხდეს მათი გაუქმება.

5. ამ კანონის საფუძველზე განხორციელებულ სანივთო ურთიერთობებზე არ ვრცელდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 183-ე და 289-ე მუხლებით გათვალისწინებულ უძრავ ნივთზე უფლებათა წარმოშობისათვის სანოტარო წესით დამოწმებული საბუთის არსებობის აუცილებლობა (8.12.2006 №3877).

## თავი VI. დასკვნითი დებულება

მუხლი 19. დასკვნითი დებულება

ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს პრეზიდენტი

მ. სააკაშვილი

თბილისი,

2005 წლის 8 ივლისი

№1896-რს

## საქართველოს კანონი

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

თავი I. ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. კანონის მიზანი (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 წარმოუშვა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ასევე ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხული, 1994 წლამდე თვითნებურად დაკავებული მიწა (5.12.2008 №164);

ბ) ამოღებულია (5.12.2008 №164);

გ) თვითნებურად დაკავებული მიწა – ამ კანონის ამოქმედებამდე ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებული სახელმწიფო საკუთრების სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული ან დანგრეული), ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი (შენობით ან მის გარეშე), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე, ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), რომლის ფართობიც ნაკლებია საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართობზე და რომელიც

საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის მომენტი სათვის სახელმწიფოს მიერ არ არის განკარგული, გარდა გარდა ამ მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევებისა (25.12.2009);

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 სავარუდო 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) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), ასევე კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელმაც მის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავედ თვითნებურად დაიკავა მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც განთავსებულია არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული), 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 (აშენებულით ან დანგრეულით) 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 (25.12.2009);

ვ) შენობა – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, რომელიც გრუნტთან უძრავად არის დაკავშირებული, ქმნის გადახურულ სივრცეს და შემოსაზღვრულია კედლებით, კოლონებით ანდა სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით, გარდა დროებითი შენობისა;

ზ) დროებითი შენობა – ანაკრები ელემენტებისაგან შედგენილი, ასაწყობ-დასაშლელი ანდა მობილური სისტემა, რომელიც მიწასთან დაკავშირებულია საკუთარი წონით ანდა მშრალი არამონოლითური ჩამაგრებით და რომელსაც არ გააჩნია მიწისქვესა სათავსები (25.12.2009).

მუხლი 3. კანონის რეგულირების სფერო 5.12.2008 №164)

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 მოთხოვნის 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 ამორიცხება 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, ბუნების და საკულტო-რელიგიური ძეგლები;

ზ) საზოგადოებრივი სარგებლობის მიწის ნაკვეთი (მოედანი, ქუჩა, გასასვლელი, გზა, ტროტუარი, სანაპირო) დასასვენებელი ადგილი (პარკი, ტყე-პარკი, სკვერი, ხეივანი), ღენდროლოგიური და ბოტანიკური ბაღი;

თ) თუ მასზე განთავსებულია წყალსაცავი, ჰიდროტექნიკური ნაგებობა და ამ ობიექტების სანიტარიულ-დაცვითი ზონები;

ი) თუ მასზე განთავსებულია საზოგადოებრივი ინფრასტრუქტურის (სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციების, წყალ-მომარაგების, 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, რომელზეც განთავსებული სახელმწიფო ქონება „სახელმწიფო ქონების და ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების პრივატიზებისა

და სარგებლობის უფლებით გადაცემის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად არ ექვემდებარება პრივატიზებას;

ბ) სასაფლაო და პანთეონი;

ნ) სანიტარული 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. კომისიის წევრის, კომისიის თავმჯდომარისა და კომისიის თავმჯდომარის მოადგილის საქმიანობა ანაზღაურებადია. იგი ანაზღაურდება ადგილობრივი ბიუჯეტიდან, შესაბამისი ადგილობრივი თვითმმართველობის ორგანოს მიერ განსაზღვრული ოდენობითა და წესით (21.03.2008 №5993).

მუხლი 4<sup>1</sup>. 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 დასადასტურებლად დაინტერესებულმა პირმა უნდა წარადგინოს:

ა) მიწის მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი;

ბ) მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აზომეითი ნახაზი;

გ) საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

დ) დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო დოკუმენტი;

ე) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა დოკუმენტაცია.

3. მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარება ხორციელდება კანონით დადგენილი წესით და დადგენილ ვადებში.

მუხლი 5<sup>1</sup>. 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 გათვალსიწინებული უნდა იქნეს მოთხოვნის შესაბამისობა სიერციტ-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 ანდა 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 გამცხადების 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 და კომისია დადებითი გადაწყვეტილებას მიიღებს, დაინტერესებულ პირს კომისია 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 ოდენობით, კომისია გასცემს საკუთრების უფლების მოწმობას

და დამოწმებულ საკადასტრო აზომვით ნახაზს, რომელზედაც სხვა საკადასტრო მონაცემებთან ერთად ასახული უნდა იყოს საკუთრების უფლება აღიარებული მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობის საზღვრები და ფართობი(25.12.2209).

6. საგარეულო მემკვიდრეზე 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:

ა) კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის შეადგენს: არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ კვადრატულ მეტრზე – მოთხოვნის დროისათვის შესაბამის მიწაზე მოქმედ ნორმატიულ ფასს, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ ჰექტარზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ასმაგ ოდენობას;

ბ) ფიზიკური პირისათვის შეადგენს: სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ყოველ ჰექტარზე – საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნის დროისათვის საქართველოს საგადასახადო კოდექსით განსაზღვრულ მიწაზე ქონების გადასახადის წლიური განაკვეთის ათმაგ ოდენობას, ხოლო 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 (25.12.2009).

3<sup>1</sup>. ამოღებულია (5.12.2008 №614)

4. საკუთრების უფლების აღიარების საფასური გადახდილ უნდა იქნეს ერთიანად.

5. საქართველოს პრეზიდენტი უფლებამოსილია დაადგინოს

თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების საფასურისაგან განთავისუფლების შემთხვევები (25.12.2009).

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 7<sup>1</sup>. 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 ჰექტრამდე მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცემათ უსასყიდლოდ.

მუხლი 7<sup>2</sup>. წალკის მუნიციპალიტეტის სოფლად მუდმივად მცხოვრები კომლების (ოჯახების) მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის საკუთრებაში გადაცემის წესი (21.03.2008 №5993)

წალკის მუნიციპალიტეტის სოფლად მუდმივად მცხოვრებ კომლებს (ოჯახებს), რომლებსაც საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით წალკის მუნიციპალიტეტის ფარგლებში საკუთრებაში არ გადასცემიათ მიწის ნაკვეთები ანდა რომელთაც თვითნებურად აქვთ დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, ამ კანონის ამოქმედებამდე თვითნებურად დაკავებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები-

დან 0,30-დან 1 ჰექტრამდე მიწის ნაკვეთები საკუთრებაში გადაეცემათ უსასყიდლოდ.

მუხლი 8. ძალადაკარგული ნორმატიული აქტი

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების წესის“ დამტკიცების თაობაზე საქართველოს პრეზიდენტის ბრძანებულების ამოქმედებისთანავე ძალადაკარგულად იქნეს ცნობილი „ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირების სარგებლობაში არსებული არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის კერძო საკუთრებად გამოცხადების შესახებ“ საქართველოს კანონი (საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, №4, 1998 წელი, მუხ. 33).

მუხლი 9. დასკვნითი დებულებანი

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

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

საქართველოს პრეზიდენტი

მ. სააკაშვილი

თბილისი,

2007 წლის 11 ივლისი.

№5274-რს

6. კადასტრი და მიწის რეგისტრაცია

მიუხედავად იმისა, რომ მიწის მფლობელობა, ღირებულება და სარგებლობა არსით დამოუკიდებელი ცნებებია, რეალურად ურთიერთდამოკიდებული, მჭიდროდ გადაჯაჭვული საკითხებია. მიწის თითოეულ ატრიბუტს სჭირდება ფრთხილად მართვა და ამის მისაღწევად უნდა არსებობდეს სრულყოფილი ჩანაწერები

მიწის შესახებ: მფლობელობის თაობაზე – სარგებლობის უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად; ღირებულების თაობაზე – მიწაზე არსებული ქონების სამართლიანად და მიუკერძოებლად დაბეგვრისთვის, სახელმწიფო მიზნებისთვის მიწის სავალდებულო შესყიდვის შემთხვევებში; ასევე, მიწის გამოყენების თაობაზე – რესურსების ეფექტური მართვის უზრუნველსაყოფად.

მიწის ადმინისტრირების ყველა სისტემა უნდა მოიცავდეს მიწის რეგისტრაციის ზომიერ ფორმას, როგორცაა ჩანაწერების დამუშავება, ზოლო ზოგიერთ ქვეყანაში კი – გარანტიებს მიწის მფლობელობის ინფორმაციის შესახებ. უფლება ნიშნავს, როდესაც პიროვნებას ან პიროვნებათა ჯგუფს ენიჭება გარკვეული უფლებამოსილება. მიწის რეგისტრაციის ფუნქციაა უზრუნველყოს უსაფრთხო და უეჭველი საფუძველი მიწაზე უფლებების განკარგვის, შესყიდვისა და სარგებლობისათვის.

მიწის ადმინისტრირების სისტემის უსაფრთხოებამ უნდა უზრუნველყოს წესრიგი და სტაბილურობა არა მარტო მიწის მესაკუთრეთათვის და მათი პარტნიორებისთვის, არამედ ეროვნული და საერთაშორისო ინვესტორებისთვის, ასევე გამსესხებლების, მოვაჭრეების, დილერებისა და მთავრობისათვის. მიუხედავად იმისა, რომ მიწის ადმინისტრირების სისტემები ხშირად მიმართულია მიწის ინდივიდუალურ მესაკუთრეთა ინტერესების დასაცავად, ისინი წრმოადგენენ ეროვნული მიწის პოლიტიკის ინსტრუმენტებსა და ეკონომიკური განვითარების ხელშემწყობ მექანიზმებს.

კადასტრი მიწის რეგისტრაციის მსგავსია იმით, რომ იგი შეიცავს მიწაზე ჩანაწერების ნაკრებს. კადასტრი ეფუძნება საკუთრების უფლებას მიწის ნაკვეთზე, რომელიც წარმოადგენს მფლობელობით განსაზღვრულ ფართობს, ან დასაბეგრ მიწის ფართობს, რომელიც შეიძლება განსხვავდებოდეს მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის ფართისაგან; ან მიწათსარგებლობას და არა მიწის საკუთრებით განსაზღვრულ ფართობს. კადასტრს შეუძლია ხელი შეუწყოს საკუთრების უფლებათა ჩანაწერების, მიწის დაბეგვრის ან მიწათსარგებლობის ჩანაწერების წარმოებას.

გარდა ამისა, კადასტრი შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მრავალმიზნობრივი დანიშნულებით, მიწასთან დაკავშირებული მრავალ-

მხრივი ინფორმაციის უზრუნველსაყოფად. ასეთ შემთხვევებში, უმჯობესია, თუ კადასტრი აგებულია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების გარშემო, ვინაიდან ეს არის მიწაზე ყველანაირი გარიგების იურიდიული საფუძველი, როდესაც საკუთრება ჯერ არ არის დამტკიცებული, ანუ იმ შემთხვევაში, როცა მიწა უბრუნდება ყოფილ მესაკუთრეს, ამგვარი მრავალმიზნობრივი ჩანაწერები შეიძლება აგებულ იქნეს მიწის ნაკვეთის გარშემო, რაც სარგებლობის უფლებითაა განსაზღვრული.

კადასტრი არის საინფორმაციო სისტემა, რომელიც ორი ნაწილისაგან შედგება: რუკების ან გეგმების რიგისაგან, რომლებიც ტექსტურ ჩანაწერებთან ერთად, მიწის ყველა ატრიბუტის აღწერით გვიჩვენებენ თითოეული ნაკვეთის ზომასა და ადგილმდებარეობას. იგი მიწის რეგისტრაციის სისტემისაგან იმით განსხვავდება, რომ ეს უკანასკნელი დაკავშირებულია მხოლოდ საკუთრებასთან.

ორივემ – კადასტრმა და მიწის რეგისტრაციამ – უნდა იმოქმედონ მკაცრ იურიდიულ ჩარჩოში, მაგრამ მიწის რეესტრში პრაქტიკულად შეიძლება არ ჩაიწეროს ქვეყანაში არსებული ყველა მიწის ნაკვეთი, ვინაიდან შესაძლოა ყველა მოქალაქეს არ სურდეს თავისი მიწის დარეგისტრირება. გარდა ამისა, მიწის რეგისტრაციის ახალი სისტემის დანერგვისას, რესურსების საუკეთესოდ გამოყენების მაქსიმალიზაციისათვის შეიძლება შერჩეულ ფართობებს მიენიჭოთ პრიორიტეტი, ხოლო სხვა ფართობები გამოირიცხოს/ამოღებულ იქნეს.

კადასტრი დაფუძნებული უნდა იყოს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, ვინაიდან მისი გამოყენება შეიძლება მიწის დაბეჯრის მიზნით. საკადასტრო აგეგმვები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მიწის რეგისტრაციის სისტემის ხელშეწყობისთვის და, მართლაც, მრავალ ქვეყანაში ტერმინი „საკადასტრო აგეგმვა“ გამოიყენება საკუთრების ჩანაწერების მიზნებისათვის მიწის აგეგმვის აღსანიშნავად.

მაგალითად, ფინეთსა და შვედეთში – ყველაფერი – უძრავი ქონების ფორმირება, მუტაცია, მიწის კონსოლიდაცია, საკადასტრო რუკების შედგენა, უძრავი ქონების რეგისტრაცია, მესაკუთრეობა და იურიდიული უფლებები, უძრავი ქონების შეფასება და დაბეჯრა,

კომბინირებულია ერთ ძირითად საკადასტრო სისტემაში. მიუხედავად ამისა, ევროპის მრავალ ქვეყანაში კადასტრი წარმოიშვა და განვითარდა, როგორც მიწის დაბეგვრის ხელშემწყობი სისტემა, მაშინ, როცა მიწის რეგისტრაციის იურიდიულ პროცესს განაგებდნენ ცალკეული იურისტები და ჩანაწერები კეთდებოდა საადგილმამულო წიგნში, მაგალითად გერმანული „Grundbuch“-ი.

აქედან გამომდინარე, წარმოიშვა ორმაგი სისტემები და ისინი – როგორც მიწის რეფორმის პროგრამის ნაწილი – ხელახლა შემოღებულ იქნა აღმოსავლეთ ევროპის ზოგიერთ ქვეყანაში. მიწით სარგებლობის უფლებები იწერება რეფორმირებულ საკადასტრო სისტემაში, ხოლო საკუთრების უფლებები მუშავდება ტრადიციულ სანოტარო სისტემაში. ამას მიეყვართ ძალისხმევის დუბლირებასთან და მიწის ადმინისტრირების უფრო რთულ პროცესთან, რაც სხვა შემთხვევაში საჭირო არ იქნებოდა. გრძელვადიან პერსპექტივაში მნიშვნელოვანია ამ ორი სხვადასხვა სისტემის ერთ მთლიან სისტემაში გაერთიანება.

სხვადასხვა ქვეყნები ტერმინს „კადასტრი“ სხვადასხვაგვარად აღიქვამენ, რამაც სისტემების ანალიზის დროს შესაძლოა დიდ გაუგებრობამდე მიგვიყვანოს. საერთო გაგებით, კადასტრი არის მიწის საინფორმაციო სისტემის ფორმა. ტერმინი „მიწის საინფორმაციო სისტემა“ გამოიყენება მთელი რგი სივრცითი ინფორმაციისთვის, როგორც გარემოსა და სოციო-ეკონომიკურ, ასევე ინფრასტრუქტურის სისტემებთან და კადასტრთან დაკავშირებული მონაცემებისთვის.

მიწის საინფორმაციო სისტემა, იურიდიული, ფისკალური თუ მრავალმიზნობრივი კადასტრისაგან განსხვავებით, აუცილებელი არაა დაფუძნებული იყოს მიწის ნაკვეთზე. ამის ნაცვლად, იგი შეიძლება იყოს სატყეო რესურსების, ნიადაგებისა თუ გეოლოგიის აღწერა და აერთიანებდეს სხვადასხვა ტიპის მონაცემებს. კადასტრი კი უფრო სპეციფიკურადაა ფოკუსირებული მიწის ნაკვეთების საკუთრებაზე, ღირებულებასა და სარგებლობაზე.

საკადასტრო მონაცემები მოიცავს: გეომეტრიულ მონაცემებს (კოორდინატებს, რუკებს); საკუთრების მისამართებს; მიწათსარგებლობას; ინფორმაციას უძრავი ქონების შესახებ; სარგებლობის



ფორმას და ხანგრძლივობას (პერიოდს); დეტალებს შენობებისა და ბინების კონსტრუქციის შესახებ; მოსახლეობას; მიწის დაბეგრის ღირებულებას. მონაცემები შეიძლება უკავშირდებოდეს მიწის ცალკეულ ნაკვეთს ან მოიცავდეს სხვადასხვა საკუთრებას, როგორც მიწათსარგებლობის ზონებად დაყოფაში გვხვდება. მონაცემები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს მიწის კერძო ტრანზაქციების, მიწის ბაზრის განვითარების ხელშესაწყობად ან ეკონომიკის სხვადასხვა სექტორების ადმინისტრირების დასახმარებლად, როგორცაა: სოფლის მეურნეობა, გარემოს დაცვა, მეთევზეობა, სატყეო მეურნეობა, განსახლება, მიწათსარგებლობის მართვა-მენეჯმენტი და ზონებად დაყოფა, საყოფაცხოვრებო მომსახურება, ტრანსპორტი.

მიწაზე უფლებათა ჩანაწერების წარმოების სამი სისტემაა:

ა) ქონების გადაცემის შესახებ ნოტარიული აქტების შედგენის კერძო წარმოება;

ბ) საბუთების რეგისტრაცია;

გ) ტიტულის რეგისტრაცია.

ქონების გადაცემის შესახებ ნოტარიული აქტების შედგენით კერძო წარმოებაში, დოკუმენტები ადასტურებენ, რომ საკუთრების გადაცემა ხდება გამყიდველსა და მყიდველს შორის, როგორც წესი, იურიდიული ზედამხედველობით. სახელმწიფო, უბრალოდ, უზრუნველყოფს იურიდიულ ფარგლებს, რომელშიც ამ პროცესის წარმოება ხდება. ქონების გადაცემის შესახებ ნოტარიული აქტების შედგენის კერძოდ წარმოება, ძირითადად მიჩნეულია, როგორც არაეფექტური და პოტენციურად სახიფათო, ვინაიდან იგი შეიძლება იყოს თაღლითობის საგანი, რადგან არცთუ ისე მარტივია იმის მტკიცება, რომ წარმოდგენილი გამყიდველი ყოველთვის ჭეშმარიტი მფლობელია.

საბუთების რეგისტრაციის სისტემაში გასხვისების დოკუმენტების ასლები ყოველთვის ინახება საბუთების რეესტრში. შემდეგ, რეესტრში ჩანაწერით ხდება დამოწმება, რომ გამყიდველს აქვს გაყიდვის უფლება. ამერიკის შეერთებული შტატების ნაწილში კერძო რეესტრებს აწარმოებენ სადაზღვევო კომპანიები, რომლებიც გარანტიას გასცემენ ტიტულის არსებული დეფექტებით გამოწვეული ნებისმიერი ზარალის ანაზრაურობაზე. მას ტიტულის დაზღვე-

ვას უწოდებენ. ტიტულის დაზღვევით, შემსყიდველი საჭირო გარანტიის მოსაპოვებლად იხდის სადაზღვევო გადასახადს. იმ შემთხვევაში, თუ თაღლითობას აქვს ადგილი და მიწის მყიდველი აღმოაჩენს, რომ ტიტული არ არის მოქმედი, სადაზღვევო კომპანიამ უნდა გადაუხადოს კომპენსაცია. მიუხედავად ამისა, ასეთი სისტემა ძირითადად მიწის მართვას ხელს არ უწყობს.

იმ ქვეყნებში, სადაც საბუთების სახელმწიფო რეგისტრაციის სისტემა არსებობს, რეესტრი სახელმწიფო კონტროლის ქვეშ იმყოფება. ყველა ხელშეკრულება, თუ შეთანხმება, რომელსაც გავლენა აქვს საკუთრებაზე ან მფლობელობაზე, უნდა დარეგისტრირდეს სარეგისტრაციო ოფისში და თითოეული დოკუმენტის ასლი დარჩეს ადგილზე. თითოეული დოკუმენტი, ჩვეულებრივ, მოწმდება ნოტარიუსის, ან უფლებამოსილი იურისტის მიერ და დასტურდება მისი ნამდვილობა. შედეგად, ტრანზაქციის უკანასკნელი დოკუმენტის რეესტრის მოძებნით, მომავალ მყიდველს შეუძლია დარწმუნებული იყოს, რომ გამყიდველი ფლობს გაყიდვის უფლებას. რეესტრის შემოწმება გვიჩვენებს, თუ როგორ მოიპოვა გამყიდველმა საკუთრება და აგრეთვე იმ პირობებს, რომლითაც იგი იქნა შეძენილი. ამას ცხადია, არ მოჰყავს დამამტკიცებელი საბუთები იმისა, წინა ტრანსაქცია იყო თუ არა ლეგიტიმური, აქედან გამომდინარე, ის ტრანსაქციაც გამოკვლეულ უნდა იქნეს და ასე გაგრძელდეს, სანამ შემსყიდველი არ დარწმუნდება, რომ არსებობს ტიტულის ცხადი/ნათელი ჯაჭვი.

იდეალური სისტემა საუკეთესოდ ასახავს მიწაზე სამართლებრივ პოზიციას (სარკის პრინციპი), „ფარდას ჩამოუშვებს“ ყველა წინა გარიგებაზე იმგვარად, რომ რეესტრში მხოლოდ ამჟამინდელი ჩანაწერების კონსულტაცია იქნება საჭირო (ფარდის პრინციპი) და მხოლოდ რეესტრში მოცემული ინფორმაციის სიზუსტის გარანტიას იძლევა (სადაზღვევო პრინციპი). ყველა ამ პრინციპის დადასტურება ძნელია საბუთების რეგისტრირების სისტემისთვის.

თავისთავად სისტემა ვერ იძლევა ტიტულის გარანტიას; იგი უბრალოდ, უზრუნველყოფს ტრანსაქციების ისტორიის ხელმისაწვდომობას, რომელთაგან ზოგი შეიძლება აკლდეს, სისტემის ისტორიიდან გამომდინარე; ისეთ შემთხვევებში, როდესაც ადგილი

ჰქონდა კატასტროფებს, მაგალითად, მეორე მსოფლიო ომის დროს უამრავი ჩანაწერი განადგურდა.

საბუთების რეგისტრაციის მიმართ შემდგომი პროტესტი შეეხება იმას, რომ ასეთ სისტემას მივეყვართ დიდი რაოდენობის უძველესი დოკუმენტის შენახვასთან. ეს არა მარტო ხარჯანია, არამედ მონაცემთა აღდგენა-შესწორებაც საკმაოდ ძნელი და ხანგრძლივი პროცესია, რაც დამოკიდებულია შენახული დოკუმენტების მოცულობაზე. კომპიუტრებით კი, ცხადია, შესაძლებელია მონაცემთა დიდი რაოდენობის შენახვა და სწრაფი აღდგენა-შესწორება; მიუხედავად იმისა, რომ ძველი დოკუმენტების დიგიტალურ ფორმაში გადაყვანა პოტენციურად ძვირია, ხარჯები უწინდელთან შედარებით მაინც გაცილებით ნაკლებია. თანამედროვე ტექნიკის გამოყენებით, როგორცაა დოკუმენტების სკანირება და მიკრო-ფირების გადაღება და აგრეთვე, შესაბამისი ადმინისტრაციული შაბლონების ადაპტირებით, საბუთების რეესტრის სისტემებს დღესდღეობით შეუძლიათ ეფექტური საიმედო მომსახურების შემოთავაზება.

ზოგიერთ საბუთის რეესტრში ჩანაწერების მენეჯმენტი ძალიან ეფექტურია, რის შედეგადაც არსებობს სისტემის დიდი სანდოობა, ისინი უზრუნველყოფენ საკუთრების უმნიშვნელოვანეს ფაქტებს, რომლებიც მართებულად მიიჩნევა სასამართლოს მიერ საპირისპიროს დამტკიცებამდე. მსოფლიოს ბევრ ქვეყანაში საბუთების რეესტრი არ არის ამ კატეგორიაში და სისტემები უფრო მეცხრამეტე საუკუნის მსგავსია, ვიდრე თანადროული. დოკუმენტები ცუდ ფიზიკურ მდგომარეობაშია, ძნელია მათი აღდგენა-შესწორება და გაცილებით რთულია მთელი დროის მანძილზე მათი დაკავშირება ტიტულების ჯაჭვთან, საკუთრების სისტემის მოდელის კვალდაკვალ.

საბუთების რეგისტრაციის ალტერნატივაა მიწაზე ტიტულის (საკადასტრო მონაცემების) რეგისტრაცია. ამ სისტემაში მიწის თითოეული ნაკვეთი განსაზღვრულია რუკაზე და მასთან ასოცირებული უფლებები ჩაწერილია რეესტრში. გარდა ამისა, ჩაწერილია მესაკუთრის გვარიც, როცა, მთლიანი მიწა ტრანსფერის საგანია, საჭიროა მხოლოდ მესაკუთრის გვარის შეცვლა, ხოლო, როდესაც ტრანსფერის საგანი მხოლოდ მიწის ნაწილია, უნდა შესწორდეს გეგმები და გაიცემა ახალი დოკუმენტები. მიუხედავად ამისა,

თითოეული მიწის ნაკვეთის ტიტულის სერტიფიკატის ერთი ასლი მიწის მესაკუთრეს, ან მოიჯარეს გადაეცემა იმ შემთხვევაში, თუ სარგებლობაში არსებული მიწა კოლატერალურია, განმსაზღვრელი ჩანაწერი კი ის არის, რომელიც ტიტულის რეესტრში ინახება.

ამგვარი სისტემით მიწის მესაკუთრეობა შეიძლება იყოს გარანტირებული. ნებისმიერი, ვისაც მიწა ჩამოერთვა რეესტრების ფუნქციონირების ნაკლოვანებების გამო, კომპენსირებული იქნება, მიუხედავად იმისა, რეესტრის მიერ იყო შეცდომა დაშვებული, თუ ადგილი თაღლითობას ჰქონდა.

ავსტრალიაში მიწის ტიტულის რეგისტრაცია „ტორენსის სისტემის“ სახელითაა ცნობილი. მრავალი სხვა ქვეყანა მოქმედებს მიწის ტიტულის რეგისტრაციის მსგავსი და თანაბრად ეფექტური გზებით. ტორენსის სისტემა ფუნქციონირებისთვის პრაქტიკულად მარტივი და შესაბამისად იაფია. მთლიანი მიწის ნაკვეთების ტრანსფერების გაკეთება შესაძლებელია იურისტების ჩარევის გარეშე, თუმცა უმრავლესობას ურჩევნია პროფესიული კონსულტაციის მიღება მიწაზე გარიგებასთან დაკავშირებით.

ტიტულის რეგისტრაციისა და საბუთების რეგისტრაციის ორივე სისტემა მონაწილეობს საკუთრების გადაცემაზე სანოტარო აქტების შედგენის გაუმჯობესების საჭიროებების დასაკმაყოფილებლად. ორივე შეიქმნა მიწის ბაზრის მყარი უსაფრთხოების უზრუნველსაყოფად და აღმოცენდა უფრო იურიდიული, ვიდრე მიწის მართვის საფუძვლებიდან.

კომპრომისი ამ ორ სისტემას შორის შესაძლებელია თითოეული მათგანის ძლიერ მხარეებზე დაყრდნობით. მაგალითად, ზოგი ქვეყანა საკუთრებისა და იპოთეკის მონაცემებს აერთიანებს ერთ რეესტრში, მაშინ, როცა სხვა ინფორმაცია, რომელიც ქონების საზღვრებს უკავშირდება, გატარებულია ცალკეულ დოკუმენტებში. ზოგ ქვეყანაში გირაუნობისა თუ იპოთეკის მონაცემები იწარმოება სხვადასხვა რეესტრებში, რომლებიც ტრანზაქციების შემთხვევაში დამოუკიდებლად უნდა შემოწმდეს.

მიწის ჩანაწერების წარმოების სისტემა უნდა აკმაყოფილებდეს შემდეგ პირობებს:

– შეიცავდეს უძრავი ქონების ერთეულების იურიდიულ განსაზღვრას, რაც ზუსტად ასახავს საბაზო პირობებს;

– ეხმარებოდეს მიწის ტრანზაქციების წარმოებას იმ სისტემის საშუალებით, რომელიც მარტივი, უსაფრთხო და იაფია;

– გამოირიცხავდეს ტიტულის ჯაჭვის ფართომასშტაბიანი ძებნის საჭიროებას;

– გამყარებულ იქნეს კანონმდებლობით, რომელიც მისგან მოითხოვს მუდმივ განახლებას, მაგალითად მუტაციის შემთხვევაში;

– აკმაყოფილებდეს ადგილობრივ საჭიროებებს;

– აწარმოებდეს ჩანაწერებს სპეციფიკური უძრავი ქონების უფლებების, საკუთრებისა და საკუთრების შეზღუდვის შესახებ, რომლებიც სხვაგვარად არ იქნება გამჭვირვალე;

– მოიცავდეს მთელ მიწას – სახელმწიფოს, ინდივიდუალურ კერძო მოქალაქეთა თუ დაწესებულებათა საკუთრებაში არსებული მიწების ჩათვლით.

არც საბუთების რეგისტრაციის და არც ტიტულის რეგისტრაციის სისტემა უშუალოდ არ უკავშირდება მიწათსარგებლობას, თუმცა ქონების აღწერაში შეიძლება შეგვხვდეს ამის გარკვეული მინიშნება. უფრო მეტიც, არც ერთი სისტემა არ არის მიმართული მიწაზე ყველა უფლებისაკენ. მუნიციპალიტეტების მიერ განვითარების რეგულირებით შეზღუდული უფლებები იშვიათადაა გაერთიანებული და გაფორმებული. ამის მსგავსად, ეს სისტემები უეჭველად არ უზრუნველყოფენ ინფორმაციას მიწის ღირებულების შესახებ. ხშირ შემთხვევაში, ტრანზაქციის დოკუმენტებში დეკლარირებული საფასური, რომელიც გადახდილ იქნა ქონებაში, გამოიყენება მომსახურების ხარჯების, სხვა ბეგარის გადასახადების, მაგალითად, მიწის ტრანზაქციის ბეგარის ან კაპიტალის შემოსავლის გადასახადის საფუძველად. დეკლარირებული ფასი შეიძლება განსხვავდებოდეს რეალური ფასისაგან ისე, რომ გამყიდველმა ან მყიდველმა შეიძლება შეამციროს ან დამალოს იგი გადასახადების შემცირების მიზნით.

მიწის რეესტრის შედგენის დასაწყებად, მიუხედავად იმისა, ეს საბუთების რეგისტრაციის სისტემაა, თუ ტიტულის რეგისტრაციისა, საჭიროა გარკვეული მექანიზმი, რომელიც მიწის შესახებ

მონაცემებს რეესტრში მოუყრის თავს. ორივე სისტემაში არსებობს ჩამრთველი მექანიზმი, რომელიც მოქმედებს მიწასთან დაკავშირებულ საქმეებში, მაგალითად, როცა გაყიდვას, ან გირავნობას აქვს ადგილი. საბუთების რეგისტრაციისთვის ყველაფერია, რაც ტექნიკურად მოითხოვება, ვინაიდან სისტემა უბრალოდ აწარმოებს დოკუმენტების ჩანაწერებს.

თითოეული სისტემის წინაპირობაა, რომ მიწის მესაკუთრეების და, საერთოდ, საზოგადოებისთვის საკმაოდ გასაგები იყოს პროცესი, იმისათვის, რომ ენდონ სისტემას. ხშირად ექმნებათ იმის შიში, რომ მთავრობა, რომელმაც სისტემა დანერგა, მათთვის მიწების ჩამორთმევას უფრო მოისურვებს, ვიდრე მათ ხელთ არსებული უფლებების დადასტურებას.

რეესტრებში შეტანილი მონაცემების ჩანაწერები სისტემატურად უნდა ახლდებოდეს. ზოგ ქვეყანაში ამას მემკვიდრეობის სისტემა ართულებს, განსაკუთრებით მაშინ, როცა საკუთრება მემკვიდრეებს შორის იყოფა. გარდაცვლილი მიწის მესაკუთრის ნათესავებმა შეიძლება არ დაარეგისტრირონ თავისი მემკვიდრეობა, პროცედურების იგნორირების, სწორად ვერ გაგების, ან გარდაცვალების ბაჟის, თუ ბეგარისათვის თავის არიდების მიზნით.

როდესაც მიწის რეგისტრაცია რეესტრში პირველად ტარდება, ოპერირებისთვის შეიძლება საჭირო გახდეს სპეციალური პროცედურა. ეს პირველადი რეგისტრაციის სახელითაა ცნობილი, რომლითაც მიწის ნაკვეთზე არსებული უფლებები საბოლოოდ და უფლებამოსილად განსაზღვრულია. პირველადი რეგისტრაცია პირველი ეტაპია იმ მიწის ტიტულის რეგისტრაციაში, რომელზეც მიწის საკუთრება ოფიციალურად ჯერ არ არის აღიარებული.

პირველადი რეგისტრაცია წინაპირობაა მიწის კონსოლიდაციისა და ხელახალი განაწილებისთვის, თითოეული არსებული მესაკუთრის დასარწმუნებლად, რომ იგი სამართლიანად იდენტიფიცირებული და აღიარებულია. თეორიულად, მიწის პირველადი რეგისტრაციის პროცესი, არც მიწაზე არსებულ უფლებებს ცვლის და არც ახალ უფლებებს ქმნის; იგი უფრო ადგენს, თუ რა უფლებები არსებობს, ვის გააჩნია ეს უფლებები და ადგენს შეზღუდვებს, ამ უკანასკნელის არსებობის შემთხვევაში. ამრიგად, მან

უნდა შეიტანოს გარკვეულობა და საბოლოოობა მიწის შესახებ ჩანაწერებში, ანუ წარმოადგენს პროცესს, რომელიც ხშირად ცვლის „სტატუს კვ“-ს, მაშინ, როცა მიწაზე არსებული მესაკუთრეობა და უფლებები ძალიან ხშირად გაურკვეველია.

პირველადი რეგისტრაცია მოითხოვს განსაზღვრას, თუ „ვინ“ რას „ფლობს“, ანუ უნდა დადგინდეს საკუთრება და უფლებები, ისევე, როგორც მიწასთან დაკავშირებით მათი გავრცელების საზღვრები. ეს უკანასკნელი ნიშნავს, რომ თითოეული მიწის ნაკვეთის საზღვრები შეთანხმებული უნდა იყოს მომიჯნავე მხარეებთან. ეს პროცესი შეიძლება განხორციელდეს სპორადულად ან სისტემატურად.

სიტყვა „სპორადული“ ამ კონტექსტში ნიშნავს „აქ და იქ“, ან „ახლა და შემდეგ“. ამრიგად, პირველად რეგისტრაციას ადგილი აქვს, მაშინ ან იქ, როცა არსებობს მიზეზი განისაზღვროს ინდივიდუალური ნაკვეთის ზუსტი საკუთრება და ლიმიტები, მაგალითად, როცა გარიგება ხდება ან მესაკუთრე მიმართავს მიწის დარეგისტრირების თხოვნით. შედეგად, რეესტრში ნაკვეთების შეტანა წარმოებულია ნაწილობრივად, უსისტემოდ და არაპროგნოზირებად.

როდესაც მიწის ტიტულის სისტემურ პირველად რეგისტრაციას აქვს ადგილი, უნდა არსებობდეს:

- კანონი, რომელიც ნებას გვრთავს ვაწარმოოთ პირველადი რეგისტრაცია;

- პრიორიტეტების შერჩევა საჭიროებების შესაბამისად, მაგალითად, იმ ტერიტორიებზე, სადაც მიწა რეფორმის საგანია და მიმდინარეობს სწრაფი განვითარება, არსებობს დავების დიდი რაოდენობა, ასევე იქ, სადაც კრედიტის საჭიროებაა და ა.შ;

- ფართო საჯაროობა ფართობებთან და მონაცემებთან დაკავშირებით, რომლებზეც მოსარჩლეები ჩვენებების მისაცემად უნდა გამოვიდნენ;

- პროცედურები პირველადი რეგისტრაციის ჯგუფის დანიშვნისთვის;

- უფლებათა განსაზღვრა გაწერილი პროცედურების თანახმად;

– შედეგების პუბლიკაცია და აპელაციის მოსმენა განსაზღვრული დროის ლიმიტში, როგორცაა 30 დღე;

– ტიტულის რეესტრში შედეგების ფორმალური შეტანა, რომელიც ამიერიდან გარანტირებული იქნება.

სისტემური მიდგომა მოიცავს მეთოდურ და ზუსტ თანამიმდევრობას, სადაც ყველაფერი თითოეული ნაკვეთის მიხედვით არის რეესტრში შეტანილი. ეს გრძელვადიან პერიოდში ნაკლებ-ხარჯიანია, ვინაიდან მასშტაბური ეკონომიკის ეფექტი მოქმედებს და უსაფრთხო ხდება, რადგან იძლევა მაქსიმალურ საჯაროობას იმის განსაზღვრისას, თუ ვინ რას და რა ფართობზე ფლობს, რაც გაცილებით სანდოა, ვინაიდან ადგილი აქვს მიწის დეტალურ გამოკვლევებს, მომიჯნავე ქონების მესაკუთრეთა მხრიდან უშუალო დამოწმებით.

სპორადული პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება ამორჩევით იქნეს გამოყენებული მიწის მესაკუთრეობის სპეციფიკური კატეგორიების წასახალისებლად და უფრო იაფია მოკლე ვადებში, ვინაიდან მრავალი ნაკვეთისათვის უფლებების პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება გადავადდეს. იგი ასევე საშუალებას იძლევა მთელი ოპერაციის ხარჯები უშუალოდ გადაეცეს მოსარგებლეს, ვისაც შეიძლება დაეკისროს შესაბამისი გადასახადი თავისი მიწის დასარეგისტრირებლად.

სპორადული პირველადი რეგისტრაცია შეიძლება მოხდეს საკუთარი ნება-სურვილით, ხოლო როცა სისტემატური მიდგომა სავალდებულოა საკუთრების დასადასტურებლად, ვინაიდან იგი აუცილებელი მოთხოვნაა ყველასათვის, ვინც ამტკიცებს, რომ გარკვეულ ტერიტორიაზე საკუთრებაში აქვს მიწა – სისტემური.

საზღვარგარეთის გამოცდილებამ გვიჩვენა, რომ პირველად რეგისტრაციაზე გარკვეული ძალდატანების გარეშე, ტიტულის რეგისტრაციის ჩაშლა თითქმის უდავოა და მიწის მნიშვნელოვანი ფართობის სრული რეგისტრაცია ვერასდროს მიიღწევა. უფრო მეტიც, მიწასთან დაკავშირებული სადავო საკითხების გადაჭრა გაცილებით რთული და ძვირია სპორადული მიდგომის დროს, ვინაიდან შეუძლებელია მასშტაბების ეკონომიის გამოყენება.



სადაც უკვე არსებობს საბუთების რეგისტრაციის სისტემა და განზრახვა, რომ ტიტული გადავიდეს რეესტრში, შეიძლება გვერდი ავუაროთ პირველად რეგისტრაციას. თუ არსებობს ფიზიკური საზღვრების შესაბამისი რუკათწარმოება, უნდა მოხდეს საბუთების ფრთხილი შემოწმება, რათა დამაკმაყოფილებლად განისაზღვროს უფლებები ნაკვეთებსა და მასთან დაკავშირებულ ქონებაზე. მიუხედავად ამისა, თუ ფიზიკური ფაქტი წინააღმდეგობაშია დოკუმენტებთან, სავსელე გამოკვლევის ჩატარება შესაძლოა კვლავაც აუცილებელი იყოს. პრობლემა იმაში მდგომარეობს, რომ აღვილი არ არის ტერიტორიაზე მომხდარი ცვლილებებისა და სხვაობის დადგენა, რაც თეორიულად საკუთრების მოდელში იყო და რეალურად არსებობს მოცემული დროისთვის მიწის სტატუსს შორის, საბუთების რეგისტრაციიდან ტიტულის რეგისტრაციამდე. შეიძლება, საზღვრები კანონიერად შეიცვალა გარკვეულ დროში.

ქონებაზე უფლებების რეგისტრაციის ყველა პროცედურა დაკავშირებული უნდა იყოს საკადასტრო ინფორმაციასთან და შესაბამისად საკადასტრო რუკასთან. ეს უკანასკნელი კი, თავის მხრივ, შეიძლება იყოს სხვადასხვა სახის და დანიშნულების და უნდა იძლეოდეს სულ მცირე, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობისა და უფლებათა გაერცელების საზღვრების განსაზღვრის, მიმდებარე ობიექტების შესახებ ინფორმაციის მიღებისა და ფისკალური მიზნების განხორციელების საშუალებას.

დანიშნულების, მასშტაბის, შინაარსისა და მოხმარების ხასიათის მიუხედავად საკადასტრო რუკა ყველა შემთხვევაში უნდა ეფუძნებოდეს საყრდენ ტოპოგრაფიულ რუკას ან მის ძირითად ელემენტებს და გეოდეზიურ ქსელს.

ამრიგად, მიწის რეესტრებს აქვთ ორი ძირითადი კომპონენტი:

თითოეულ ქონების ტექტური აღწერილობა და გრაფიკული გამოსახულება, ან რუკა, რომელიც სივრცით ინფორმაციას შეიცავს. კანონმა უნდა განსაზღვროს, რომ მიწაზე არსებულ ნიშნულებს აქვთ თუ არა პრეცედენტი რეესტრში გატარებული საზღვრების ხელახალი დადგენის აზომვისას, ან უთანხმოების შემთხვევაში დაცული უნდა იყოს თუ არა გეგმებზე ნაჩვენები ინფორმაცია.

იურიდიულად, საზღვარი წარმოადგენს სიბრტყეს, რომელიც განსაზღვრავს, თუ სად მთავრდება ერთი მიწის მესაკუთრის ქონება და იწყება მეორისი. ეს სიბრტყე ძირითადად არის ვერტიკალური და შეიძლება შევადაროთ ციდან ჩამოშვებულ ფარდებს, იმგვარად, რომ ნებისმიერი, რომელიც მას გადადის, მოხვდება ერთი საკუთრების უფლებების არედან მეორეში, საზღვრების ზედაპირი გადის მიწაზე იურიდიული საზღვრების გასწვრივ; ამ ხაზის გადაკვეთა ექვივალენტურია ჩამოშვებული ფარდის მეორე მხარეს გადასვლისა.

იურიდიული საზღვარი წარმოადგენს უსასრულო, ვიწრო ზედაპირს, რომელიც არსებობს დედამიწის ცენტრიდან უსასრულობაში, ზეცისაკენ და აუცილებლად აბსტრაქტული არსისაა. „სტრატა ტიტულების“ შემთხვევაში, რომელიც გვხვდება მრავალსართულიან შენობებზე, საზღვრების ზედაპირი შეიძლება ჰორიზონტალური იყოს. პრაქტიკაში, უმრავლეს შემთხვევაში ეს აღნიშნავს საკუთრებას დედამიწის ზედაპირზე ხაზისმაგვარი ნიშნულებით, როგორცაა ლობები ან ცოცხალი ლობეები, აგრეთვე ხის ლობეებით, რკინის გისოსებით, ან ბეტონის სამიჯნეებით. ასეთი ფიზიკური ობიექტებიც შეიძლება მივიჩნიოთ საზღვრებად, თუმცა შესაძლოა ისინი არ ემთხვეოდეს არსებულ იურიდიულ ლიმიტს. უმრავლეს იურიდიულ სისტემაში ლობე წარმოადგენს დაცვის იარაღს. ის იცავს შეჭრისაგან; აუცილებელი არ არის, რომ ის ქონების შემომფარგვლელი იყოს.

რეგისტრაციის სისტემაში საზღვრები ხშირად მოიხსენიება „ფიქსირებულად“ ან „ზოგადად“. ეს ტერმინები გაურკვეველია, ვინაიდან სულ ცოტა სამი შინაარსი აქვს ფიქსირებულ საზღვრებს და სამი – ზოგადად საზღვრებს.

რაც შეეხება ფიქსირებულ საზღვრებს (ზოგჯერ მოიხსენიება როგორც დაზუსტებული საზღვრები), ისინი აკურატულადაა აგეგმილი, ისე, რომ ნებისმიერი დაკარგული კუთხე შეიძლება ზუსტად დადგინდეს აზომვის საშუალებით.

ტერმინი „ფიქსირებული საზღვრები“ ასევე გამოიყენება საზღვრების კუთხეების აღსანიშნავი წერტილებისთვის, რომლებიც ფიქსირებული ხდება სამყაროში მას შემდეგ, რაც მიწის გასხვისების

დროს მიღწეულია შეთანხმება. იურიდიული საზღვრების მდებარეობის შეცვლა არ შეიძლება ტრანზაქციის ზოგიერთი დოკუმენტის გარეშე. ამგვამავის აზომვებს შეუძლია უზრუნველყოს საზღვრების მდებარეობის დამოწმება, მაგრამ, მიუხედავად იმისა – ფიქსირებულია თუ არა, საზღვრები უნდა იყოს აგეგმილი. ეს არის პრინციპი, რომელიც მიღებულია ე.წ. „ტორენსის სისტემის“ მიერ.

ფიქსირებული საზღვრების ამ ორი განსაზღვრების მიხედვით, ადგილი აქვს მიწაზე პრეცედენტის არსებობას, რაზეც, ფაქტობრივად, ჩანაწერები კეთდება.

ზოგ სისტემაში საზღვარი მხოლოდ მაშინაა ფიქსირებული, როცა მიღწეულია შეთანხმება მომიჯნავე მესაკუთრეებს შორის და მათ შორის გამყოფი ჩაწერილია რეესტრში, როგორც ფიქსირებული. ამის შემდეგ რეესტრში მოწმობა, ჩვეულებრივ, აჭარბებს იმას, რაც რეალურად მიწაზე არსებობს. სადავო საზღვრის ზუსტი ხაზი არის ის, რომელიც განსაზღვრულია საბუთის მიხედვით, მიწის ხანგრძლივი დაკავებისა და ფლობის უპირატესობის გათვალისწინებით, ან კარგად დაფუძნებული ფიზიკური მახასიათებლის პოზიციით/მდებარეობით, როგორიცაა, მაგალითად, ცოცხალი ღობე, რაც შეიძლება შეუსაბამობაში იყოს ნებისმიერ დარეგისტრირებულ გეგმასთან.

ფიქსირებული საზღვრების უპირატესობა არის ის, რომ მიწის მესაკუთრეებს შეუძლიათ დარწმუნებულნი იყვნენ, თუ სად გადის მათი საკუთრების ლიმიტი, ვინაიდან ეს ლიმიტი ოფიციალურად აღიარებულია სისტემის მიერ. სადაც საზღვრები თვალსაჩინოდ აღნიშნული არაა და არ არსებობენ მუდმივი ტოპოგრაფიული მახასიათებლები, როგორიცაა: ღობე, კედელი, შენობანაგებობა ან თხრილი, კარგად აგეგმილ ფიქსირებულ საზღვრებს შეუძლიათ გავლენა იქონიონ მომავალში დავების შემცირებაზე. საზღვრის ყველა ახალი ზუსტი აგეგმვა შეამცირებს ბოლო ეტაპზე მოთხოვნილ დამატებით აგეგმვის საშუალებას, როცა მათი ჩატარების საჭიროება ჩნდება, მაგალითად, განსაკუთრებული პროექტებისთვის, როგორიცაა შენობების აგება, გასხვისება/კონფისკაცია (ექსპროპრიაცია) და სხვა.

ზოგადი საზღვრების შემთხვევაში, მომიჯნავე ნაკვეთებს შორის იურიდიული საზღვრების ზუსტი ხაზი განუსაზღვრელი რჩება, მიუხედავად იმისა, ეს ერთი მხარეა ღობის, თუ მეორე. მიწის საკუთრება შეიძლება გარანტირებული იყოს საზღვრის მახასიათებლად, რომლის საკუთრებაც გაურკვეველად რჩება. ზუსტი აგეგმვის საჭიროება არ არის, მიუხედავად იმისა, რომ მისაღები სიზუსტის ტოპოგრაფიული გეგმა თან ერთვის. ზოგადი საზღვრები ყველაზე შესაბამისია, იქ, სადაც ლანდშაფტის განვითარება მომწიფებულია, მაგალითად ურბანულ და სასოფლო-სამეურნეო ფართობებზე, რომლებიც დიდი ხნის განმავლობაში მუშავდებოდა და მიწათსარგებლობის მოდელი კარგად არის დანერგილი.

ზოგადი საზღვრების სისტემით მიწის ნაკვეთის საკუთრება შეიძლება დარეგისტრირდეს მეზობლებთან იურიდიული საზღვრის ხაზის ზუსტ მდებარეობაზე კონსულტაციისა და შეთანხმების გარეშე. ეს ამცირებს დავების რიცხვს მოკლე ვადების პერიოდში, მაგრამ შეიძლება პრობლემები წარმოშვას ხანგრძლივი ვადების პერიოდში. ეს მიდგომა ხშირად გამოიყენება იქ, სადაც მიწის ტიტულის პირველადი რეგისტრაცია სორციელდება სპორადულად, ანუ, როცა ტიტულის რეესტრში გატარების საჭიროება დგება მხოლოდ ტრანზაქციის შემთხვევაში.

მიწის ეფექტურად მართვის დასახმარებლად მიწისა და ქონების საჯარო რეესტრის წარმოება აუცილებელია, ამასთან, მეტად მნიშვნელოვანია ის, თუ როგორ არის აგებული რეესტრების სტრუქტურა მომხმარებელთა საჭიროებების დაკმაყოფილების თვალსაზრისით, ნაკლებად მნიშვნელოვანია ვიდრე, როგორ კეთდება ეს – ფიქსირებული თუ ზოგადი საზღვრების სისტემის საშუალებით. სხვადასხვა ტიპის გარემოსთვის, მაგალითად, ურბანულ და სასოფლო-სამეურნეო ფართობებზე, შესაძლებელია სხვადასხვა ხარისხის ინფორმაცია იყოს საჭირო. სიზუსტე, რომლითაც საზღვრებია აგეგმილი, დამოუკიდებელი უნდა იყოს ადგილობრივ პირობებსა და მოთხოვნებზე.

რეგისტრაციის ორგანიზებულად განხორციელებისა და მწყობრი სისტემის სახით ჩამოყალიბების მიზნით, ტერიტორია იყოფა სარეგისტრაციო ზონებად. სარეგისტრაციო ზონის კოდს

და საზღვრებს ადგენს სახელმწიფო. როგორც წესი სარეგისტრაციო ზონის საზღვრები ემთხვევა რაიონების/დიდი ქალაქების ადმინისტრაციულ საზღვრებს.

თითოეული სარეგისტრაციო ზონა იყოფა სარეგისტრაციო სექტორებად. სარეგისტრაციო სექტორი აღინიშნება ორნიშნა ციფრით 01, 02, 03 და ა.შ. სარეგისტრაციო სექტორის საზღვრები ძირითადად ემთხვევა საკრებულოების/საქალაქო რაიონების ადმინისტრაციულ საზღვრებს.

თითოეული სარეგისტრაციო სექტორი იყოფა სარეგისტრაციო კვარტლებად. სარეგისტრაციო კვარტალი აღინიშნება ორნიშნა ციფრით 01, 02, 03 და ა.შ. სარეგისტრაციო კვარტლების საზღვრები ძირითადად ემთხვევა ბუნებრივ და ხელოვნურ მახასიათებლებს, როგორიცაა: ხევები, მდინარეები, ხრამები, სერები, გზები, ღობეები და ა.შ.

სარეგისტრაციო სამუშაოების გამარტივების მიზნით რეკომენდებულია, რომ კვარტალში სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთების ოდენობა არ აღემატებოდეს 250-ს.

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

კადასტრულ რუკაზე ნაკვეთების დანომვრა ხდება კვარტლების შიგნით შემდეგი თანმიმდევრობით: მარცხნიდან-მარჯვნივ (დასავლეთიდან აღმოსავლეთით), ზემოდან – ქვევით (ჩრდილოეთიდან – სამხრეთისაკენ) და ასე შემდეგ კვარტალში ყველა ნაკვეთის გადანომვრამდე. 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 კვარტლის ნომერს.

სექტორის კოდი შეიცავს ზონის და საკუთრივ სექტორის კვარტლის ნომერს.

თუ არსებობს კვარტლის რუკა (გეგმა) და ცნობილია კვარტალში არსებული ნაკვეთების განაწილება, მაშინ რეგისტრაციისას სასურველია არ შეიცვალოს ნაკვეთის გადანომვრის არსებული სქემა.

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

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

შენობა-ნაგებობის კოდს წილადის სახე გააჩნია, სადაც მრიცხველი ნაკვეთის კოდია, ხოლო მნიშვნელი ნაკვეთში არსებული სარეგისტრაციო ობიექტის (შენობა-ნაგებობა და სხვა უძრავი ქონება) რიგითობის ამსახველი ნატურალური რიცხვი.

საქართველოს ადმინისტრაციული ერთეულები უძრავი ქონების (მიწის) საკადასტრო კოდირების მიხედვით (კოდის პირველი ორი ციფრი)

| რ.გ. № | ადმინისტრაციული ერთეულის ცენტრები | კოდი | რ.გ. № | ადმინისტრაციული ერთეულის ცენტრები | კოდი |
|--------|-----------------------------------|------|--------|-----------------------------------|------|
| 1      | თბილისი                           | 01   | 1      | წყალტუბო                          | 29   |
| 2      | რუსთავი                           | 02   | 2      | ბაღდათი                           | 30   |
| 3      | ქუთაისი                           | 03   | 3      | ვანი                              | 31   |
| 4      | ფოთი                              | 04   | 4      | ზესტაფონი                         | 32   |
| 5      | ბათუმი                            | 05   | 5      | თერჯოლა                           | 33   |
| 6      | ტყვარჩელი                         | 06   | 6      | სამტრედია                         | 34   |
| 1      | გაგრა                             | 10   | 7      | იმერეთი                           | 35   |
| 2      | გალი                              | 11   | 8      | ხარაგაული                         | 36   |
| 3      | გუდაუთა                           | 12   | 9      | ხონი                              | 37   |
| 4      | გულრიფში                          | 13   | 10     | ჭიათურა                           | 38   |
| 5      | ოჩამჩირე                          | 14   | 11     | ტყიბული                           | 39   |
| 6      | სოხუმი                            | 15   |        |                                   |      |
| 1      | ქობულეთი                          | 20   | 1      | აბაშა                             | 40   |
| 2      | ქედა                              | 21   | 2      | მარტვილი                          | 41   |
| 3      | ხელვაჩაური                        | 22   | 3      | მესტია                            | 42   |
| 4      | ხულო                              | 23   | 4      | ზუგდიდი                           | 43   |
| 5      | შუახევი                           | 24   | 5      | სენაკი                            | 44   |
| 1      | ოზურგეთი                          | 26   | 6      | ხობი                              | 45   |
| 2      | ლანჩხუთი                          | 27   | 7      | ჩხოროწყეუ                         | 46   |
| 3      | ჩოხატაური                         | 28   | 8      | წალენჯიხა                         | 47   |

|   |                        |                |    |
|---|------------------------|----------------|----|
| 1 | კახეთი                 | ახმეტა         | 50 |
| 2 |                        | გურჯაანი       | 51 |
| 3 |                        | დედოფლის წყარო | 52 |
| 4 |                        | თელავი         | 53 |
| 5 |                        | ლაგოდეხი       | 54 |
| 6 |                        | საგარეჯო       | 55 |
| 7 |                        | სიღნაღი        | 56 |
| 8 |                        | ყვარელი        | 57 |
| 1 | სამეგრელო-ზემო სვანეთი | ასპინძა        | 60 |
| 2 |                        | ალიგენი        | 61 |
| 3 |                        | ახალციხე       | 62 |
| 4 |                        | ახალქალაქი     | 63 |
| 5 |                        | ბორჯომი        | 64 |
| 6 |                        | ნინოწმინდა     | 65 |
| 1 | შიდა ქართლი            | გორი           | 66 |
| 2 |                        | კასპი          | 67 |
| 3 |                        | ქარელი         | 68 |
| 4 |                        | ხაშური         | 69 |

|   |                    |                   |    |
|---|--------------------|-------------------|----|
| 1 | მცხ. მთიანეთი      | ახალგორი          | 70 |
| 2 |                    | დუშეთი            | 71 |
| 3 |                    | მცხეთა            | 72 |
| 4 |                    | თიანეთი           | 73 |
| 5 |                    | სტეფანწ (ყაზბეგი) | 74 |
| 1 | ქვემო ქართლი       | ბოლნისი           | 80 |
| 2 |                    | გარდაბანი         | 81 |
| 3 |                    | დმანისი           | 82 |
| 4 |                    | მარნეული          | 83 |
| 5 |                    | თეთრიწყარო        | 84 |
| 6 |                    | წალკა             | 85 |
| 1 | რაჭა-ლეჩხ. სვანეთი | ამბროლაური        | 86 |
| 2 |                    | ლენტეხი           | 87 |
| 3 |                    | ონი               | 88 |
| 4 |                    | ცაგერი            | 89 |
| 1 | სამხ. ოსეთი        | ცხინვალი          | 90 |
| 2 |                    | ჯავა              | 91 |
| 3 |                    | ქურთა             | 92 |
| 4 |                    | ერედვი            | 93 |

ამრიგად, ცენტრალურმა პასუხისმგებელმა ორგანომ უნდა ჩამოაყალიბოს სტანდარტები და პროცედურები მიწის ნაკვეთების საიდენტიფიკაციო ნიშნის განაწილებისათვის. მიწის ნაკვეთის იდენტიფიკატორების სისტემის განსაზღვრა სისტემის მთლიანი პროექტის მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს. ამ იდენტიფიკატორთა განსაზღვრის საკითხში ქვეყანა ყოველთვის დამოუკიდებლად ვერ მოქმედებს, ვინაიდან სპეციალისტები შეიძლება შეზღუდულები იყვნენ და შემოიფარგლონ წინათ, ან ამაჟამად არსებული სისტემებით. გადანომვრა შესაძლებელია რენტაბელური იყოს დიდი ხნის მანძილზე, თუ არსებული იდენტიფიკატორები არ აკმაყოფილებენ დღევანდელ მოთხოვნებს.

კულტურული მემკვიდრეობისთვის ზოგიერთი ქვეყანა პრიორიტეტს ანიჭებს არსებული ტოპონიმების, როგორც მიწის იდენტიფიკატორთა სისტემის ნაწილის დაცვას, მაშინაც კი, როდესაც ეს არ არის ოპტიმალური გადაწყვეტა. იდენტიფიკატორებმა ნათლად უნდა დაადგინონ შესაბამისი მიწის ნაკვეთები, ან სხვა უძრავი ქონების ელემენტები. ისინი უნდა იყვნენ ერთიანი, სტაბილური და ამავე დროს პრაქტიკულნიც, რათა გადაწყვიტონ

საკითხი, როგორც ანალოგური, ისე დიგიტალური ფორმით. რამდენადაც ეს შესაძლებელია, ისინი ადვილად დასამახსოვრებელი უნდა იყვნენ მიწის მესაკუთრეთათვის, რომელთაც უშუალოდ ეხებათ ეს საკითხი, თუმცა ეს შეიძლება სხვა მოთხოვნებთან კონფლიქტში შევიდეს. იდენტიფიკატორების სტაბილურობაში არ უნდა იგულისხმებოდეს ინფორმაცია, რომელიც პერიოდულად იცვლება, როგორიცაა მიწის მფლობელობა, მიწის გამოყენება, და სხვა. ადგილობრივი ადმინისტრაციული ორგანოების (მუნიციპალიტეტი), საიდენტიფიკაციო ნიშანი შეიძლება საჭიროებდეს გადანომვრას, თუკი გადაადგილდება რაიონის საზღვრები. ქუჩების მისამართები არ უნდა იქნეს გამოყენებული საკუთრების იდენტიფიკაციისას, ვინაიდან ქუჩების დასახელება ცვალებადია. საკუთრებას უნდა მიენიჭოს უნიკალური საიდენტიფიკაციო ნიშანი, რომელიც არ შეიცვლება იმ შემთხვევაშიც, თუ დაიყოფა მიწის ზედაპირი. სასურველია წმინდა ციფრული საიდენტიფიკაციო ნიშნების შესრულება რაიონის ნომრებთან კავშირში, რომელიც უნიკალრი იქნება. მცირე ზომის რაიონები შეიძლება კონფლიქტში შევიდეს სტაბილური იდენტიფიკატორების მოთხოვნებთან. კომპიუტერიზებული სარეგისტრაციო სისტემების გამოყენებისას ციფრული იდენტიფიკატორები შეიძლება შეიცავდნენ საკონტროლო ციფრს, რომელიც ავტომატურად ამოწმებს სისტემაში შეყვანილი ნომრების სისწორეს.

## 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 – სააგენტი) 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 (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული მშენებარე, 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, ფუნიკულიორი, დამბა, არხი;

ე) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია — საძოვარი, სათიბი, სახნავი (მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული, საბაღე, 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 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 (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან;

ნ) ავტორიზებული პირი – სააგენტოს მიერ სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე საჯარო რეესტრის წარმოებაზე ანდა ინფორმაციის ხელმისაწვდომობაზე უფლებამოსილი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელიც საქმიანობას ახორციელებს ამ კანონის საფუძველზე, საკუთარი პასუხისმგებლობით;

ო) მართლზომიერი მფლობელი – დაინტერესებული პირი, რომლის საკუთრების ან სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ან ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის მიუხედავად უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გამოცემა, მიღება ან შედგენა

უშუალოდ არის განსაზღვრული საქართველოს კანონმდებლობით, ასევე პირი, რომელიც არის ამ ქვეუნიქტით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საგნის მესაკუთრის უფლებამონაცვლე;

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 უნაღდო 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) რეგისტრაცია;

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 დოკუმენტბრუნვის სისტემის გამოყენებით მიღებული დოკუმენტაციის საფუძველზე რეგისტრაცია 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 დამოწმოს 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 გირავნობის/

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

5. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრი არის მოძრავ ნივთებსა 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 მარეგისტრირებულ 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 შემთხვევაში განმცხადებლისათვის ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნების შემთხვევებზე.

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 დოკუმენტის ელექტრონულ ასლებს და მათ ამონაბეჭდებს აქვს ისეთივე იურიდიული ძალა, როგორიც ამ დოკუმენტებს.

3. სააგენტო უფლებამოსილია ნებისმიერი ინფორმაცია ანდა დოკუმენტი მიიღოს, გამოსცეს ან გასცეს მართვის ერთიანი ავტომა-

ტური 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 ანდა ელექტრონული საშუალებებით.

მუხლი 8. სარეგისტრაციო წარმოება და მისი დაწყება

1. სარეგისტრაციო წარმოების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

2. განცხადებას უნდა ერთვოდეს 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, ზოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრში საკუთრების უფლება დაურეგისტრირებელ 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 მომენტიდან 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 მომენტიდან მოძრავ ნივთებზე და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლებათა შესახებ მონაცემებს.

3. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გაიცემა ნებისმიერ პირზე.

4. უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებისას, გარდა მემკვიდრეობის უფლების დადგენისა, მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დგინდება 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) აღმაგობა, 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 ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

2. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება 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 შემთხვევისა.

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 ნივთზე 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 ადრე 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 ნივთზე უფლებათა რეესტრში ასევე რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება.

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

3. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება საკუთრების უფლების მიტოვების უძრავ ნივთზე 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 ანდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია, რეგისტრაცია წარმოებს მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ანდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ დამატებით წარმოდგენილი ინფორმაციის ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე.

2. უძრავ ნივთზე 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 რეგისტრდება:

ა) გირაუნობა;

ბ) ლიზინგი.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გირაუნობის უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია ამ უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

მუხლი 17. რეგისტრაციის საფუძველები

1. მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების წარმოშობის, უფლებაში ცვლილების ანდა უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია წარმოებს განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი შეტყობინების (ინფორმაცია ანდა დოკუმენტი) ან ინსტრუქციით განსაზღვრული სხვა ინფორმაციის ანდა დოკუმენტის საფუძველზე.

2. მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების რეგისტრაციისთანავე, დაუყოვნებლივ მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

3. რეგისტრაციის საფუძველად წარსადგენი მონაცემების წარდგენის წესი განისაზღვრება ინსტრუქციით.

4. მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხს არ აგებს პირის უფლებამოსილებაზე, მოითხოვოს მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უფლებაში ცვლილების ანდა უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია ანდა 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 წარმომდგენი 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 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.

2. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა 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 ანდა ეს უფლება არ არის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ობიექტი, ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა არ ვრცელდება:

ა) ყადაღადადებული და განკარგვააკრძალული უძრავი ნივთის მართლზომიერი მფლობელის საკუთრების უფლების ან ყადაღადადებული ნივთისა და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით იძულებითი განკარგვის შედეგად წარმოშობილი უფლების რეგისტრაციაზე. ამ პუნქტით დადგენილ შემთხვევაში მართლზომიერ მფლობელად ითვლება პირი, რომელიც არის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საგნის მესაკუთრის უფლებამონაცვლე;

ბ) უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემთა ცვლილების რეგისტრაციაზე;

გ) რეგისტრირებული უფლების (გარდა საკუთრების უფლებისა) შეწყვეტაზე.

4. დაუშვებელია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია, თუ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის მოთხოვნის წარდგენის მომენტიდან ეს ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაშია.

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 მომენტიდან 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, ანდა არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური;

ბ) განცხადება ანდა თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით;

გ) განცხადება ანდა 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 გირავნობის, იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ანდა საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას;

დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინსტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინსტრუქციით 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;

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 შემთხვევისა. ეს ვადა ათვლება 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 შესაბამის 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

მარეგისტრირებელი 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 ანდა სხვა დოკუმენტი ძალა-  
დაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი;

დ) წარმოდგენილია სასამართლოს (კერძო არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარე-  
გისტრაციო წარმოების შეწყვეტას;

ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინე-  
ბული სხვა საფუძვლები.

მუხლი 23. რეგისტრაციაზე უარის თქმა

სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირე-  
ბელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის  
თქმის შესახებ თუ:

ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავ-  
შირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის,  
საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლე-  
ბრივი 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 არაუფლებამოსილი 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) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების  
უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე;

ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

მუხლი 24. ერთსა და იმავე საკითხზე განცხადების ხელახლა წარდგენის წესი

ერთსა და იმავე საკითხზე განცხადების ხელახლა წარდგენისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შეზღუდვები არ ვრცელდება ამ კანონის 22-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაზე.

მუხლი 25. რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერება

1. რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება ჩერდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების შეჩერებით, თუ:

ა) გასაჩივრებულია 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 გირავნობის/იპოთეკის), 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 ანდა 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 საფუძვლები.

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 საფუძვლები.

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

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

მუხლი 27. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება

1. მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

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

ა) გადაწყვეტილების სახეს;

ბ) სათაურს;

გ) მარეგისტრირებელი ორგანოს დასახელებას და მისამართს;

დ) გამოცემის დროს და რეგისტრაციის ნომერს;

ე) დასაბუთებას და სამართლებრივ საფუძვლებს;

ვ) იმ ორგანოს დასახელებას და მისამართს, სადაც შეიძლება 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 ანდა 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 ხარვეზების შესწორება

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

მუხლი 29. მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი

1. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებული 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 მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება, გარდა მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა, საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3. მარეგისტრირებული 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 მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

4. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებული 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 მარეგისტრირებული 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 ჩაითვლება 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;

გ<sup>1</sup>) 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;

გ<sup>2</sup>) ქალაქ თბილისის და ქალაქ ბათუმის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე, საკუთრების უფლების აღიარებით, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია – 10 სამუშაო დღის ვადაში – 300 ლარი (10.07.2009);

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

ე) ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, მათში ცვლილებების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია – 30 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 დაწესებულია შემდეგი ვადები და განსაზღვრულია შემდეგი საფასურის განაკვეთები:

ა) საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის მომზადება – 1 სამუშაო დღის ვადაში – 15 ლარი;

ბ) ქვეპუნქტი ამოღებულია (26.06.2009);

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 მ<sup>2</sup> (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 ანდა 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) ქარალზე შესრულებული ვერსიისა – 1 გვერდი – 10 ლარი;

ლ.ბ) ელექტრონული ვერსიისა – 10000 მ<sup>2</sup> (1 ჰა)-ზე – 5 ლარი;

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტები არ ვრცელდება იმ შემთხვევაში, როცა ამონაწერი მზადდება რეგისტრაციის შედეგად, ხოლო ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტი – როცა საკადასტრო გეგმა მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადურეგისტრირებელ 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 – განაცხადის შეტანის დღეს – 200 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 150 ლარი;

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

ბ<sup>1</sup>) მეწარმე სუბიექტის გარდა ინდივიდუალური მეწარმისა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის რეგისტრაცია, რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილებებისა და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია – განცხადების შეტანის დღეს – 200 ლარი;

ბ<sup>2</sup>) 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 მომენტი სათვით ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ანდა საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის შესახებ საჯარო რეესტრში დაცულ მონაცემებზე ინფორმაციის მომზადება – განცხადების შეტანის დღეს – 30 ლარი, ერთ სამუშაო დღეში – 20 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 მონაცემში 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 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 ხარვეზების 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;

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;

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) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, თუ იგი აღრიცხულია მას შემდეგ, რაც ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაში იყო ანდა საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე.

5. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, რომლის წარმოშო-

ბის დამადასტურებელი დოკუმენტი მარეგისტრირებულ 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), მარეგისტრირებული 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 მარეგისტრირებული 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

მ. სააკაშვილი

თბილისი,

2008 წლის 19 დეკემბერი.

№820-III

### თავი III

#### უპრავი ქონების (მიწის) შეფასება, მარკაბინჯი

მიწაზე უფლებების გადაცემის იაფი და უსაფრთხო გზის დანერგვა ნიშნავს, რომ მას, ვისაც სურს მიწაზე გარიგებების სწრაფად და დარწმუნებით წარმოება, ექნება ამის შესაძლებლობა, ზოლო, ის, ვისაც არ სურს მიწის გაყიდვა, დაცული იქნება. ცხადია, არავის აქვს სურვილი, რომ მიწა ჩამოართვან და ამის გაკეთებას ვერავინ შეძლებს, თუ მესაკუთრის უფლებები გარანტირებული იქნება. რეესტრები უნდა იყოს საჯარო, რომ მიწის მესაკუთრეს ნებისმიერ დროს შეეძლოს თავისი უფლებების დადასტურება. მას, ვისაც მიწის ყიდვა სურს, რეესტრის საშუალებით შეუძლია დარწმუნდეს, რომ პირი, რომელიც მიწას ყიდის, იურიდიულად გარანტირებული მესაკუთრეა. შემთხვევა, როცა საკუთრება სავალდებულო შესყიდვის საგანია, მაგალითად, ახალი გზა უნდა გავიდეს მათ მიწაზე, მიიჩნევა სამართლიანად, თუ რეესტრები უზრუნველყოფენ ინფორმაციას მიწაზე უკანასკნელი დროის ფასების თაობაზე, რაც მესაკუთრეს საშუალებას მისცემს უკეთ დაადგინოს მიწის საბაზრო ფასი.

ეს თავი მიმოიხილავს მიწის ღირებულებას, მეთოდებს, რომლის საშუალებითაც შეიძლება განისაზღვროს ღირებულება და, აგრეთვე, მიწისა და ქონების ბაზრების ხასიათს. იგი ზაზს

უსვამს ეროვნულ ეკონომიკაში მიწისა და ქონების მნიშვნელობას, განიხილავს მიწის ადმინისტრირების სისტემების გაუმჯობესების სარგებლიანობას.

## 1. მიწისა და საკუთრების ბაზრები

განვითარებულ საბაზრო ეკონომიკაში მიწა ყოველთვის მიიჩნევა საუკეთესო სახის საგარანტიო ფაქტორად. სისტემები, რომლებიც მიწის ამ მიზნით გამოყენების საშუალებას იძლევიან და, ამასთან, საფუძველს უყრიან საკუთრების კარგად მოქმედ ბაზარს, აუცილებელი პირობაა საბაზრო ეკონომიკის ფუნქციონირებისათვის. უძრავი ქონების კრედიტები, რომლებიც გაცემულია უძრავი ქონების გარანტიის საფუძველზე, საკრედიტო ბაზრის ძალიან დიდ ნაწილს შეადგენს საბაზრო ეკონომიკაში. საკუთრების ბაზარი მთლიანი ეკონომიკის მნიშვნელოვანი ნაწილია, განსაკუთრებით იმის გათვალისწინებით, რომ ოჯახების ინვესტიციების უმეტესობას ადგილი აქვს ამ ბაზარზე.

აქედან გამომდინარე, საჭიროა აუცილებელი ნაბიჯების გადადგმა საკუთრების საიმედო და ეფექტური ბაზრის შესაქმნელად. ამას დიდი მნიშვნელობა აქვს, როგორც მთლიანად საზოგადოების ეკონომიკური, ისე ინდივიდუალური მესაკუთრის განვითარების თვალსაზრისით.

საკუთრების ბაზარი მოიცავს არა მხოლოდ ფუნანსური ფაქტორების გააზრებას, ასევე ისეთ პროცესებსაც, როგორიცაა დაგეგმარება, მშენებლობა და სხვა, რომლებზედაც დამოკიდებულია ეკონომიკური გადაწყვეტილებები. საკუთრების ბაზარი ატარებს მსგავსებებს საფონდო ბირჟასთან. აქციებში, ან საკუთრებაში ჩადებული ინვესტიციები და მთლიანი თანხა ხშირად ერთი და იმავე სახისაა.

საბაზრო ეკონომიკაში მოქმედი პირები მნიშვნელოვან როლს თამაშობენ. საჯარო ადმინისტრაციამ სხვადასხვა დონეზე უნდა აღმოუჩერას ბაზრის არასრულყოფილებანი, ხელახლა გადაანაწილოს რესურსები და ჩამოაყალიბოს სამართლებრივი ჩარჩოები



საბაზრო ქმედებების რეგულირებისათვის. ეს ზორციელდება სხვადასხვა მიზნებით გათვალისწინებული წესებისა და კანონების საშუალებით. როგორც საფონდო, ისე საკუთრების ბაზრებისათვის, ადმინისტრაციამ განსაკუთრებული როლი აიღო საკუთარ თავზე. ეს ფუნქციები სხვადასხვა ქვეყნებში განსხვავებულია „მცირე მოქმედი პირების“, მოკლევადიან ინვესტორთა, ან საოჯახო სახლების შესაკუთრეთა განსხვავებული მოთხოვნების დასაცავად. ეს ფუნქციები განსხვავებულია ბაზრისადმი მათი დახმარებით და იმით, თუ როგორ უწყობენ ხელს ინვესტიციებს და, ამასთან, ეკონომიკურ ზრდას. ყოველივე ეს გამოხატულია წესების ფორმით — წლიური მოხსენების მომზადება შიდა ვაჭრობის, საკუთრებაზე ინფორმაციის, უძრავი ქონების გირავნობის, მშენებლობის ნებართვის, უძრავი ქონების შესყიდვის და სხვათა შესახებ.

მეორე მნიშვნელოვან ნაწილს წარმოადგენს პასუხისმგებლობების გადანაწილება ბაზარზე მოქმედ პირთა შორის. ადგილი აქვს, ან უნდა ჰქონდეს, პასუხისმგებლობის ნათელ და თვალსაჩინო განაწილებას სხვადასხვა „მოვაჭრეებსა“ და სხვადასხვა საჭირო სამსახურების ფუნქციებს შორის. თითქმის ყველა ასპექტში საფონდო ბირჟა მეტად განვითარდა მიწის ბაზართან შედარებით, შესაძლოა ეს გამოწვეულია ბაზარზე მეტად ფართო საერთაშორისო გავლენით, გავლენიანი მონაწილეებისა და შედარებით დიდი მასშტაბის სპეკულაციით.

საკუთრების ბაზარი საჭიროებს ზოგად საბაზო ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას. ამას უდიდესი მნიშვნელობა აქვს მომავლისათვის. საკუთრების ბაზრის კრიზისი, რაც გაიარა, როგორც დასავლეთ ევროპის ქვეყნებმა, ისე ამერიკის შეერთებულმა შტატებმა, და რომლის დროსაც დიდი რაოდენობის ხალხი დარჩა ნეგატიური ბალანსით, მიუთითებს მიწის უფრო დახვეწილი საბაზრო ინფორმაციის აუცილებლობაზე.

მიწის ადმინისტრირებასთან დაკავშირებული საქმიანობა, როგორიცაა დაგეგმარება, მშენებლობისა და კონსტრუქციის ნებართვის საკითხი, მიწის რეგისტრირების საკითხი, წარმოადგენს მომსახურების ფუნქციებს, რომლებსაც გავლენა აქვთ მიწის ბაზარზე და მთლიანად ეკონომიკაზე.

მიწის ღირებულება, თუ სიმდიდრე დამოკიდებულია მიწებზე, რომლებისთვისაც განსაზღვრულია ღირებულება; შენობის ღირებულება დაზღვევის მიზნებისთვის შეიძლება განსხვავდებოდეს აუქციონისა, თუ ღია ბაზარზე არსებული ფასისაგან. ქონების ღირებულებისა, თუ საბაზრო ფასის დადგენა ხელოვნება უფროა, ვიდრე მეცნიერება და იგი დამოკიდებულია მრავალ გარე ფაქტორზე, ისევე, როგორც მიწისა თუ ქონების ფიზიკურ ბუნებაზე.

აღმოსავლეთ და ცენტრალური ევროპის ქვეყნებში, რომლებიც ამჟამად გარდამავალ ეტაპზე იმყოფებიან, საკადასტრო სისტემა რუსულ მოდელზე იყო დაფუძნებული. ეს კადასტრი ფოკუსირებული იყო მიწათსარგებლობაზე. მიწა „შეფასებული“ იყო მისი სასოფლო-სამეურნეო პოტენციალის საფუძველზე. მისი ნიადაგის ტიპის, კლიმატური პირობების, ტენიანობის და ა.შ. გათვალისწინებით და ფერმერები ღებულობდნენ ინსტრუქციებს — შესაბამისად გაეზარდათ მოსავლიანობა. ღირებულების ასეთი არსი მხოლოდ ირიბადაა დაკავშირებული შეფასებების იმ ფორმებთან, რაც საბაზრო ეკონომიკაში მიწის მართვისთვისაა საჭირო.

მიწისა, თუ ქონების შეფასებისას შემფასებლები ზუსტად განასხვავებენ გასაყიდი ფასის, საბაზრო ფასის, ზარჯისა და ღირებულების ტერმინებს. ტერმინი „გასაყიდი ფასი“, ჩვეულებრივ აღნიშნავს გასაყიდ, ან ტრანზაქციის ფასს და გამოიყენება ბირჟაზე: გასაყიდი ფასი არის დასრულებული ფაქტი. გასაყიდი ფასი წარმოადგენს თანხას, რომლის გადახდაზეც ტრანზაქციის გარკვეული პირობებით თანახმაა ცალკეული მყიდველი და გამყიდველი.

ზოგადად, ტრანზაქცია ასახავს ერთ, ან რამდენიმე ბაზარზე არსებულ პირობებს. ბაზარი წარმოადგენს ღონისძიებების კრებულს, სადაც მყიდველები და გამყიდველები თავს იყრიან გასაყიდი ფასის მექანიზმის გავლით. ბაზარი შეიძლება განისაზღვროს გეოგრაფიულ პირობებში, პროდუქტების, თუ პროდუქტის მახასიათებლებით, შესაძლო მყიდველთა და გამყიდველთა რაოდენობით, ან სხვა გარემოებებით.

უძრავი ქონების ბაზარი წარმოადგენს ცალკეულ პირთა ურთიერთმოქმედებას, რომლებიც უძრავ ქონებაზე უფლებებს ცვლიან რაიმე სხვა აქტივებზე, მაგალითად ფულზე. სპეციფიკური

უძრავი ქონების ბაზრები განსაზღვრულია საკუთრების ტიპის, მდებარეობის, შემოსავლიანობა-პროდუქტიულობის პოტენციალის, ტიპობრივი საინვესტიციო მახასიათებლების, ტიპობრივი საიჯარო მახასიათებლების, თუ სხვა ატრიბუტების საფუძველზე, რომლებიც აღიარებულია უძრავი ქონების ბირჟაზე მონაწილეთა მიერ. სპეციფიკური უძრავი ქონების ბაზრების მაგალითებია: ბაზარი, რომელიც ახალ, ბინებს ყიდის და ბაზარი ძველი საცხოვრებელი შენობებისთვის, რომლებიც ცენტრალურ ბიზნეს-რაიონში მდებარეობენ და მათი გარემონტება შესაძლებელია.

ტერმინი „ხარჯი“ გამოიყენება შემფასებელთა მიერ პროდუქციასთან და არა ბირჟასთან დაკავშირებით; ხარჯი შეიძლება იყოს დასრულებული ფაქტი, ან მიმდინარე შეფასება. შემფასებლები განასხვავებენ ხარჯის რამდენიმე ტიპს: პირდაპირ ხარჯებს, არაპირდაპირ ხარჯებს, სამშენებლო ხარჯებს და განვითარების ხარჯებს.

პირდაპირი ხარჯები მოიცავს დანახარჯებს საწარმოო ძალასა და ახალი გაუმჯობესებული ინფრასტრუქტურის განვითარებისათვის საჭირო საშუალებებზე. მათ „ძირითად“ ხარჯებსაც უწოდებენ. კონტრაქტორის ზედნადები ხარჯები და მოგება ძირითადად „პირდაპირ“ ხარჯებად მიიჩნევა.

მშენებლობასთან დაკავშირებული „არაპირდაპირი“ ხარჯები ეხება უფრო მატერიალურ-ტექნიკური მომარაგების ხარჯებს, ვიდრე მუშახელსა და მასალებს. იგი მოიცავს აღმინსიტრაციულ ხარჯებს; მესაკუთრის მიერ მშენებლობის დროს გაწეულ პროფესიულ გადასახადებს, საფინანსო, ბეგარის და პროცენტულ და სადაზღვევო გადასახადებს; აგრეთვე იჯარის გადასახადებს, რომელიც პროექტის განხორციელების სუფთა ხარჯს წარმოადგენს; პროექტის სტაბილური დონის მიღწევამდე, „არაპირდაპირ“ ხარჯებს ზოგჯერ დამატებით ხარჯებსაც უწოდებენ (soft costs).

სამშენებლო ხარჯები, ან კონტრაქტორის განაცხადის ფასი, ჩვეულებრივ, მოიცავს მუშახელისა და მასალების პირდაპირ ხარჯებს პლუს კონტრაქტორის „არაპირდაპირი“ ხარჯები.

განვითარების ხარჯები წარმოადგენს ქონების შექმნისთვის გაწეულ ხარჯებს, მიწისა და მასზე ეფექტური მოქმედებების მდგომარეობამდე მიყვანის ჩათვლით. ამ ხარჯებს განასხვავებენ გაუმჯობესებული ინფრასტრუქტურის განვითარების ხარჯებისაგან. განვითარების ხარჯები მოიცავს პროექტზე მომუშავე მშენებლისა, თუ მეწარმის მოგებას.

უძრავ ქონებასთან დაკავშირებული ზემოთ ჩამოთვლილი დანახარჯები უშუალოდ უკავშირდება საქონლისა და მომსახურების ფასს კონკრეტულ ბაზრებზე. მაგალითად, გადასახური მასალის, საკალატოზო სამუშაოების, არქიტექტურული გეგმების და ნაქირავები ხარაჩოების ხარჯები განსაზღვრულია სპეციფიკურ სფეროებში მოწოდების და მოთხოვნის ურთიერთქმედებით და სოციალური, ეკონომიკური, სამთავრობო და გარემოს დაცვის ძალების გავლენის სფეროს წარმოადგენს.

გასაყიდი ფასის, ბაზრისა და ხარჯების ურთიერთობები აერთიანებს ღირებულების არსს. ღირებულებას შეიძლება მრავალი მნიშვნელობა ჰქონდეს უძრავი ქონების შეფასებაში; შესაბამისი განსაზღვრება დამოკიდებულია კონტექსტსა და გამოყენებაზე. ბაზარზე ღირებულება, ჩვეულებრივ, აღიქმება როგორც მომავალში სარგებლის მიღების განჭვრეტა, ვინაიდან ღირებულება არსებობს მოცემულ მომენტში, შეფასება კი ღირებულებაზე აისახება დროის სპეციფიკურ მონაკვეთში.

ღირებულება, მოცემულ დროში, წარმოადგენს ქონების, საქონლისა თუ მყიდველის და გამყიდველის მომსახურების ფულად ღირებულებას. გაუგებრობის თავიდან ასაცილებლად შემფასებლები სიტყვა „ღირებულებას“ ცალკე არ ხმარობენ; ამის ნაცვლად, ისინი იყენებენ ტერმინებს „საბაზრო ღირებულება“, „სარგებლობის ღირებულება“, „საინვესტიციო ღირებულება“, „შეფასებული ღირებულება“, ან სხვა სპეციფიკური ტიპის ღირებულებას. საბაზრო ღირებულება წარმოადგენს უმრავლესი უძრავი ქონების შეფასების ფოკუსს და მისი გამოთვლა უმეტესი შეფასების მიზანია.

შემფასებელმა უნდა შეისწავლოს სოციალური, ეკონომიკური, სახელისუფლებო და გარემოს ძალების ზემოქმედება, რომლებიც გავლენას ახდენენ ქონების ღირებულებაზე.

უძრავი ქონების შეფასებისას, არსებობს მნიშვნელოვანი განსხვავება უძრავი ქონებისა და ძირითადი საშუალებების განმარტებებს შორის: უძრავი ქონება – ეს არის მიწა და მასთან დაკავშირებული ობიექტები; ძირითადი საშუალებები – ეს არის უფლებათა ნაკრები, რომლითაც აღჭურვილია უძრავი ქონების მფლობელობა.

მიუხედავად იმისა, რომ ეს მცნებები განსხვავდება, ზოგიერთი კანონი მათ სინონიმებად აღიქვამს სამართლებრივი მიზნებისათვის.

ძირითადი საშუალებების ღირებულება ექვემდებარება ოთხი ძირითადი ძალის ზემოქმედებას:

- სოციალური ტენდენციები;
- ეკონომიკური ვითარება;
- სახელისუფლებო კონტროლი და რეგულირება;
- გარემოს მდგომარეობა.

ამ ძალების ურთიერთზემოქმედება გავლენას ახდენს ბაზარზე არსებული მიწის ყოველი ნაკვეთის ღირებულებაზე.

სოციალური ძალები. მთლიანად მოსახლეობა, მათი ასაკობრივი და სქესობრივი კატეგორიზაცია, ოჯახების შექმნისა და დაშლის მაჩვენებლები დიდ ზეგავლენას ახდენს უძრავი ქონების ღირებულებაზე.

ეკონომიკური ვითარება. ანალიზდება ძირითადი ურთიერთობები არსებულ და მოსალოდნელ მიწოდებასა და მოთხოვნებს შორის – მოსახლეობის ეკონომიკურ შესაძლებლობათა (მსყიდველობითი უნარიანობის) შესაბამისად.

სახელისუფლებო რეგულირება. მთავრობის ყველა დონის პოლიტიკური და სამართლებრივი ქმედება მნიშვნელოვან გავლენას ახდენს ქონების ღირებულებაზე. სამართლებრივმა ნორმებმა მოცემულ დროისათვის და მოცემულ ადგილას შეიძლება გადაუაროს მიწოდებისა და მოთხოვნის ბუნებრივი საბაზრო ძალები.

გარემოს მდგომარეობა. ბუნებრივი და ადამიანის მიერ შექმნილი გარემოს ძალები, რომლებიც გავლენას ახდენენ კონკრეტული უძრავი ქონების ღირებულებაზე, შეიძლება აღქმულ იქნას ქონების განლაგებასთან ერთიანობაში.

შემფასებლები განასხვავებენ არა მხოლოდ უძრავ ქონებასა და ძირითად საშუალებებს, არამედ უძრავ ქონებასთან მყარად დაკავშირებულ მოძრავ ქონებას და მოძრავ საშუალებებს. თუ ობიექტი კლასიფიცირდება როგორც უძრავ ქონებასთან მყარად დაკავშირებული (მინაკუთვნი) მოძრავი ქონება, იგი წარმოადგენს უძრავი ქონების ნაწილს და დაემატება მისი ღირებულების წილიც.

## 2. შეფასების მეთოდები

შეფასების მეთოდები გამოიყენება, მონაცემების გათვალისწინებით, ქონების ღირებულების განსაზღვრისათვის. შემფასებლები ქონების ღირებულებას ადგენენ სპეციფიკური პროცედურებით, რომლებიც ვლინდება მონაცემთა ანალიზის სამ განსხვავებულ მეთოდში: ხარჯის, გაყიდვისა და ურთიერთგარიგების ინფორმაციის შედარება-დაპირისპირების და შემოსავლის კაპიტალდაბანდების ღირებულების დადგენისას ყოველთვის გამოიყენება ერთი, ან მეტი ამ მეთოდთაგან. ამ მიდგომების გამოყენება დამოკიდებულია ქონების ტიპზე, შეფასების გამოყენებასა, ანალიტიკოსისთვის ხელმისაწვდომ მონაცემთა რაოდენობასა და ხარისხზე.

სამივე მიდგომა გამოყენებადია შეფასების ბევრი პრობლემისთვის, მაგრამ სპეციფიკური ამოცანისთვის ერთ, ან მეტ მიდგომას შეიძლება უფრო მეტი მნიშვნელობა ჰქონდეს. მაგალითად, ხარჯის მიდგომა შეიძლება შეუსაბამო იყოს ისეთი ქონების შეფასებისას, რომელსაც მოძველებული ინფრასტრუქტურა აქვს, ამორტიზებული, ან გაცვეთილია და თანამედროვეობისთვის გამოუსადეგარია, რაც ყოველივეს შეფასებას ართულებს. გაყიდვისა და ურთიერთგარიგების ინფორმაციის შედარება-დაპირისპირების მიდგომას ვერ გამოვიყენებთ განსაკუთრებულად სპეციალიზებული ქონების შეფასებისას, მაგალითად, როგორიცაა ძირითად საწარმოო საშუალებათა ნარჩენების მოშორება, ვინაიდან შესადარებელი მონაცემები შესაძლოა ხელმისაწვდომი არ იყოს. შემოსავლის კაპიტალდაბანდების მიდგომა იშვიათად გამოიყენება მესაკუთრის მიერ დაკავებული საცხოვრებელი ქონების შესაფასებლად, თუმცა იგი შეიძლება გამოყენებულ იქნეს სხვა მონაცემთან შეჯერებით. შემოსავლის კაპიტალდაბანდების მეთოდი შეიძლება განსაკუთრებით უადგილო

იყოს კომერციული, თუ ინდუსტრიული ქონების ბაზრისთვის. თუ შესაძლებელია, შემფასებლებმა უნდა გამოიყენონ მინიმუმ ორი მიდგომა. მიღებული ორი სხვადასხვა ღირებულება შეიძლება გამოვიყენოთ ერთიმეორის გადასამოწმებლად.

## 2.1. ხარჯის მიდგომა

ხარჯის მიდგომა დაფუძნებულია იმ ურთიერთკავშირზე, რომლის მიხედვითაც მყიდველები და გამყიდველები ღირებულებას ხარჯთან აკავშირებენ. ამ მიდგომით ქონების ღირებულება წარმოქმნილია მიწის შეფასებულ ღირებულებას დამატებული მოცემულ მიწაზე უკვე არსებულის გარდაქმნის, თუ ხელახალი აშენების მიმდინარე ხარჯები; აქედან სუფთა ღირებულების მისაღებად გამოაკლდება დაძველების და ცვეთის გამო დასაკლები თანხა. ეს მიდგომა განსაკუთრებით ხელსაყრელია ისეთი ახალი, ან თითქმის ახალი ინფრასტრუქტურისა და ქონების შეფასებისას, როგორებიც ბაზარზე ხშირად არ იყიდება. ხარჯის დადგენის ტექნიკის გამოყენება ასევე შესაძლებელია გაყიდვისა და ურთიერთგარიგების ინფორმაციის შედარება-დაპირისპირებისა და შემოსავლის კაპიტალდაბანდების მიდგომებიდან საჭირო ინფორმაციის მისაღებად/გამოსათვლელად.

ინფრასტრუქტურის მშენებლობის მიმდინარე ხარჯები შეიძლება მოდიებულ იქნეს ხარჯების შემფასებლებთან, როგორიცაა: რაოდენობის მკვლევარები, ხარჯთა შეფასების პუბლიკაციები, მშენებლები და კონტრაქტორები. გაუფასურება იზომება საბაზრო გამოკვლევებით და სპეციფიკური შეფასების პროცედურების გამოყენებით. მიწის ღირებულება ხარჯების მიდგომაში ცალკე ფასდება.

## 2.2. გაყიდვისა და ურთიერთგარიგების ინფორმაციის

შედარება-დაპირისპირების მიდგომა

გაყიდვისა და ურთიერთგარიგების ინფორმაციის შედარება-დაპირისპირების მიდგომა მეტად ხელსაყრელია, როდესაც ბოლო დროის მანძილზე მსგავსი ქონების გარკვეული რაოდენობაა გაყიდული, ან ამჟამად არის გასაყიდად გამოტანილი. ამ მიდგომის გამოყენებით შემფასებელი ღირებულებას აფასებს იმ ქონებასთან შედარებით, რომელიც მოდიებულია მსგავსი ქონების ღირებულებიდან. ამას შედარების საფუძველზე გაყიდვა ეწოდება. ყველაზე

უკეთ შედარებადი ქონების გაყიდვის ფასები მიმართულია იქითკენ, რომ მიუთითოს ის ფარგლები, რომელშიც სასურველი ქონების შეფასებული ღირებულება თავსდება.

ქონებებს შორის მსგავსებისა, თუ განსხვავების ხარისხის შედარების საფუძველზე, შემფასებელი გაყიდვებს აფასებს შედარების ისეთი სხვადასხვა ელემენტების გათვალისწინებით, როგორიცაა: უძრავ ქონებაზე უფლებების გადაცემა, დაფინანსების პირობები, გაყიდვის პირობები, საბაზრო პირობები, ადგილმდებარეობა, ფიზიკური მახასიათებლები, ეკონომიკური მახასიათებლები, სარგებლობა, ღირებულების მოძრავი ქონების კომპონენტები. სავალუტო ღირებულება, ან პროცენტული რეგულირება გამოიყენება თითოეული მსგავსი ქონების გასაყიდი ფასისთვის, უძრავი ქონების პროცენტის გათვალისწინებით. მოწესრიგდა თუ არა მსგავსი ქონების გასაყიდი ფასები, ვინაიდან ამ ქონებათა ფასები ცნობილია, ხოლო, ჩვენთვის საინტერესო ქონების ღირებულება კი არა. ამ შედარებითი პროცედურით შემფასებელი ღირებულებას აფასებს სპეციფიკური დროისთვის.

მონაცემები, როგორიცაა შემოსავლის ზრდა და შემოსავლის განაკვეთები, შეიძლება გაყიდვისა და ურთიერთგარიგების ინფორმაციის შედარება-დაპირისპირების ანალიზიდანც ამოიკრიბოს. გაყიდვისა და ურთიერთგარიგების ინფორმაციის შედარება-დაპირისპირების მიდგომაში შემფასებლები ითვალისწინებენ ამ მონაცემებს, მაგრამ არ მიიჩნევენ შედარების ელემენტებად; თუმცა, ეს მონაცემები გამოიყენება შემოსავლის კაპიტალდაბანდების მიდგომაში.

გარდამავალ ეტაპზე მყოფ ქვეყნებში, სადაც ბაზარი არ არსებობდა, შეიძლება იყოს მხოლოდ რამდენიმე, ან სრულიად არ იყოს შედარებადი ქონება. ასეთ შემთხვევაში საუკეთესო შეფასება უნდა მოხდეს ისეთი საკითხების გათვალისწინებით, როგორიცაა:

ა. განლაგება: ტოპოგრაფია, ნიადაგის მახასიათებლები; სავარგული მიწის ფართობი; შენობის განლაგების მოთხოვნები; გზის ბოლო, ან კუთხის მდებარეობა; ხედი და ლანდშაფტის მდგომარეობა; ქუჩისა და შესახვევის, ქუჩებს შორის გასასვლელის მისადგომი; სარკინიგზო და წყლის მისასვლელი; ხელმისაწვდომი კომუნალური მომსახურება; მაღაზიებამდე მანძილი და ა.შ. შემაწუხებელი ფაქტორები (ხმაური, დაბინძურება); მიწათსარგებლობის ზონა;



ბ. შენობის ზომა: პირველი სართულის ფართობი; სართულის სრული ფართობი; იჯარით გაცემის შესაძლებლობის ფართი, მოცულობა; შენობის სიმაღლე; ჭერის სიმაღლე; სრული ფართი; სართულების რაოდენობა; ბინების რაოდენობა;

გ. კონსტრუქციის ხარისხი: მასალების ხარისხი; ხელობის ხარისხი; არქიტექტურა;

დ. კონსტრუქციის მასალები: საძირკველი; კარ-ფანჯარა; იატაკი (გარე და შიდა); ჭერი; სახურავი;

ე. შენობის სხვა მახასიათებლები: ოთახების რაოდენობა ტიპების მიხედვით; გათბობა; ჰაერის ვენტილაცია და კონდიცირება; წყალგაყვანილობის სისტემები; ბუხრები და ა.შ.; მინაშენები და შენობის ზომები; სადარბაზო-აივნები და შიდა ეზო; საცურაო აუზი; ავტოსადგომები და გარაჟები; ლიფტები;

ვ. დიზაინი: გათვალისწინებული ფუნქცია; არქიტექტურული სტილი; შენობის მოყვანილობა; სახურავის ტიპი; მომსვლელთა რაოდენობა;

ზ. წლოვანება/ღირსება-ღირებულება: ქრონოლოგიური წლოვანება; შენარჩუნებული ეკონომიკური სიცოცხლისუნარიანობა; პირობები და ა.შ.

### 2.3. შემოსავლის კაპიტალდაბანდების მიდგომა

შემოსავლის კაპიტალდაბანდების მიდგომაში იზომება/გამოითვლება ქონებრივი საკუთრების მომავალი სარგებლის ამჟამინდელი ღირებულება. ქონების შემოსავლის წყაროები და მისი დაკონსერვების შემდგომ, ხელახალი გაყიდვის ფასი ჩადებული იქნეს ამჟამინდელ მთლიან ღირებულებაში. ამ მიდგომაში გამოიყენება ორი ძირითადი ფორმულა:

შემოსავალი/კურსი=ღირებულებას

შემოსავალი  $X$  ფაქტორზე=ღირებულებას, როდესაც ფაქტორი  $=1/კურსს$

ხარჯებისა და გაყიდვის, ასევე ურთიერთგარიგების ინფორმაციის შედარება-დაპირისპირების მიდგომების მსგავსად, შემოსავლების კაპიტალიზაციის მიდგომა მოითხოვს სრულყოფილ საბაზრო გამოკვლევებს. ამ მიდგომისთვის გამოკვლევა და ანალიზი ტარდება მოწოდების და მოთხოვნების ურთიერთობათა ფონზე, რაც უზრუნ-

ველყოფს ინფორმაციას ტენდენციებისა და საბაზრო პროგნოზების შესახებ. მაგალითად, ინვესტორი საცხოვრებელი შენობის ინვესტიციაზე მოელის მოგებას, ისევე როგორც ინვესტირებული თანხის ამოღებას. საინვესტიციო კაპიტალის მოსაზიდად საჭირო ამოგების დონე წარმოადგენს ქონებაში უცილობელი რისკის ფუნქციას. უფრო მეტიც, ინვესტორის მიერ მოთხოვნილი ამოგების დონე მერყეობს ფულის ბაზარსა და ალტერნატიულ ინვესტიციებს შორის შემოთავაზებულ ამოგებასთან ერთად. შემფასებლები ფზიზლად უნდა იყვნენ ინვესტორის მოთხოვნილებათა ცვლილებებთან დაკავშირებით. ამას მიუთითებს შედარებითი ინვესტირების ქონებათა არსებული ბაზარი და ფულადი ბაზრის უფრო ხშირი ცვლილებები, რასაც შეუძლია მომავალი ტენდენციები წარმოგვისახოს.

### 3. მიწის ნაკვეთების საბაზისო ღირებულების დადგენის მეთოდები

შეფასების თანამედროვე პრაქტიკაში არსებობს მიწის ნაკვეთის საბაზისო ღირებულების დადგენის სხვადასხვა მეთოდები, მათ შორისაა:

- 3.1 შესადარისი გაყიდვის შედარების მეთოდი;
  - 3.2 ექსტრაქციის (გამოყოფის) მეთოდი;
  - 3.3 მიწის საიჯარო ქირის კაპიტალიზაციის მეთოდი;
  - 3.4 მიწის ნარჩენი ღირებულების მეთოდი;
  - 3.5 განვითარების (ათვისების) მეთოდი;
  - 3.6 მიწის ნაკვეთის დაყოფის მეთოდი.
- განვიხილოთ თითოეული მეთოდი ცალცალკე:

#### 3.1. შესადარისი გაყიდვების შედარების მეთოდი

ეს მეთოდი დაფუძნებულია შესაფასებელი ობიექტების ანალოგიური გაყიდული მიწის ნაკვეთების ფასების შედარებაზე. ანალოგიური მიწის ნაკვეთების ფაქტიური გაყიდვების მონაცემები, რომელიც განხორციელებულია ტიპიურ საბაზრო პირობებში და მაქსიმალურად მიახლოებულია შეფასების თარიღს. ეს არის ყველაზე პოპულარული და მიღებული მეთოდი მიწის ნაკვეთის

შეფასებისას. შემფასებელს შეუძლია ანალიზი გაუკეთოს წარდგენილ შეთავაზებას, სხვა საბაზისო ინფორმაციებს და მიიღოს ოპტიმალური გადაწყვეტილება ფასის განსაზღვრისას.

ამ მეთოდის ძირითად პრინციპს წარმოადგენს ჩანაცვლების პრინციპი, რომელიც მიუთითებს იმ გარემოებაზე, რომ ბაზარზე მყიდველი არ გადაიხდის იმაზე მეტს კონკრეტულ ობიექტში, რაც ღირს იმავე სარგებლის მქონე ანალოგიური უძრავი ქონება.

სარგებლის ქვეშ იგულისხმება ობიექტის მაზასიათებლის ერთობლიობა, რომლებიც განსაზღვრავენ მის დანიშნულებას, შესაძლებლობებს და გამოყენების პირობებს, ასევე მიღებული შემოსავლის სიდიდეს და ვადებს.

შესადარისი გაყიდვების შედარების მეთოდის გამოყენების შედეგს წარმოადგენს გაყიდული შესადარისი ობიექტების ფასების ტრანსფორმაციის გზით შეფასებული ობიექტის საბაზრო ღირებულებაში გადაყვანა.

მეთოდის გამოყენების პირობაა – შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ანალოგიური მიწის ნაკვეთების გაყიდვების ფასებზე ინფორმაციის არსებობა. ასეთი ინფორმაციის არსებობის შემთხვევაში დასაშვებია გამოყენებული იქნას მოთხოვნის ან შეთავაზების ფასები.

შესადარისი გაყიდვების შედარების მეთოდის გამოყენებისას შემფასებელი ახორციელებს ქმედებების შემდეგ თანმიმდევრობას:

1. ბაზრის მონაცემების მოგროვებას, კლისიფიკაციას და ანალიზს, რომლებიც იძლევიან საშუალებას დადგინდეს გასაყიდი მიწის ნაკვეთის ანალოგიები, რომლებიც შეესაბამებიან და შეედარებიან შესაფასებელ მიწის ნაკვეთს;

2. ადგენს ელემენტებს, რომლის მეშვეობით განხორციელდება შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის შედარება ანალოგებთან;

3. განსაზღვრავს შერჩეული (დადგენილი) შედარების ელემენტების განსხვავებების ხასიათს და ხარისხს, რომლებიც გააჩნია შესადარებელ და შესაფასებელ მიწის ნაკვეთებს ერთმანეთთან;

4. კორექტირდება ყველა ანალოგის დადგენილი შედარების ელემენტების ფასები, რაც შეესაბამება იმ განსხვავებების ხასიათსა და ხარისხს, რომლებიც გააჩნია ყველა ანალოგს შესაფასებელი ობიექტების მიმართ.

5. კორექტირდება ყველა ანალოგის ფასები დადგენილი შედარების ელემენტების მიხედვით შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის მიმართ;

6. შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების დადგენა ანალოგების დაკორექტირებული ფასების შეჯერების დასაბუთების გზით.

ყველა საჭირო მონაცემები, რომლებიც ეხება შესადარის გაყიდვებს უნდა იყოს სისტემატიზირებული, რომ უზრუნველყოს უბრალო და ზუსტი შედარება შესადარებელ უძრავ ქონებასთან. რომ დადგინდეს არის თუ არა ესა თუ ის გაყიდვა შესადარისი შესაფასებელ ქონებასთან, უნდა შემოწმდეს ყველა გაყიდვების დეტალები.

შესაფასებელი უძრავი ქონების ობიექტების შედარების პროცესი სხვა ანალოგიურ ობიექტებთან ყოველთვის მოიცავს ორ კომპონენტს:

ა) შედარების ელემენტებს; ბ) შედარების ერთეულებს.

შემფასებლები მიწის ნაკვეთების შესადარისობის დასადგენად გამოიყენებენ შემდეგ ელემენტებს:

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. ფინანსური პირობები<br>(გარიგების ფინანსირების პირობები) | შესადარისი უძრავი ქონების გაყიდვების ფასი შეიძლება განსხვავებული იქნეს ერთმანეთისაგან ფინანსირების პირობებიდან გამომდინარე.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2. გაყიდვის პირობები                                       | შედარების ამ ელემენტის შესაბამისი საბაზრო მონაცემების მიღება და მათზე შესწორების შეტანა გართულებულია. ზოგიერთი შემფასებელი დარწმუნებულია, რომ თუ შესაფასებელი უძრავი ქონების გაყიდვის პირობები, რომლითაც გაიანგარიშება მისი ღირებულება განსხვავებულია ანალოგიური ობიექტების გაყიდვის პირობებისაგან, მაშინ ეს ანალოგიები არ გამოდგებიან შესადარისად, სხვები – თვლიან, რომ თუ შესაძლებელია დადგინდეს |

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                       | შესწორებები გაყიდვების პირობებზე მაშინ, შესადარისი ობიექტი გამოყენებული იქნას შესაფასებელი ობიექტის ღირებულების დასადგენად.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3. საბაზრო პირობები (გაყიდვის თარიღი) | <p>შედარების პროცესში გასათვალისწინებელია შესადარისი უძრავი ქონების ობიექტების გაყიდვის თარიღი და შეფასების თარიღი, რადგანაც ბაზრის პირობები იცვლება დროის განმავლობაში.</p> <p>ბაზრის ღრმა ცოდნა აუცილებელია ამ ელემენტებზე შესწორების შეტანის ოდენობის დასადგენად, ამიტომ ასეთ მონაცემთა მუდმივი შეგროვება და შენახვა წარმოადგენს უმნიშვნელოვანეს ფაქტორს, რომელიც ეხმარება შემფასებელს გააკეთოს დასაბუთებული დასკვნა.</p> |
| 4. ადგილმდებარეობა                    | <p>თუ შესადარისი შეფასებული ობიექტი მდებარეობს ერთი და იმავე რაიონში, შეიძლება გამოირიცხოს ამ ელემენტის მიხედვით შესწორების შეტანა</p> <p>იმ შემთხვევაში თუ შესადარისი და შესადარებელი ქონება მდებარეობს სხვადასხვა რაიონში, უნდა ჩატარდეს უფრო ერცელი ანალიზი ამ რაიონებს შორის განსხვავების დასადგენად და თუ რაიონებს შორის სხვაობები დიდია, შეტანილი უნდა იქნეს შესწორებები.</p>                                          |
| 5. ფიზიკური მახასიათებლები            | შედარების მიხედვით შეფასებისას განიხილავენ არა მარტო ფიზიკურ მსგავსებას და განსხვავებას, საჭიროა თითოეული შესადარისი ობიექტის ინსპექტირებაც.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6. შემოსავლის მახასიათებლები          | საჭირო ქირის და სხვა შემოსავლების ოდენობები; გაქირავებული უძრავი ქონების გაყიდვის ფასები.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## შედარების ერთეულებს წარმოადგენენ:

|                                           |                                                                                                                        |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 პექტარის ფასი                           | სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, ან ნაკვეთები საწარმოო და საბინაო მშენებლობისათვის.                     |
| 1 მ.კვ.-ის ფასი                           | საქმიანი ცენტრების, ოფისების და სხვა დანიშნულების მქონე მიწის ნაკვეთები და გაუმჯობესებები.                             |
| 1 გრძივი მეტრის ფასი (ფრონტალური მეტრი)   | კომერციული გამოყენებისათვის მიწის ნაკვეთები და გაუმჯობესებები.                                                         |
| განაშენიანების ერთეულის სიმჭიდროვის ფასი  | განაშენიანების ფართი შეფარდებული მიწის ნაკვეთის ფართზე                                                                 |
| ერთეულის ფასი, რომელსაც მოაქვს შემოსავალი | სპორტული კომპლექსები, რესტორანი, კაზინო (მაგიდა), თეატრი, ფასიანი სადგომები და ავტოფარეხები (ერთი ავტომობილი) და სხვა. |

კორექტირებები, რომლებიც შეიტანება ანალოგის ფასში მისი წარმოქმნის მახასიათებლების დაყვანის დროს შესაფასებელი ობიექტების მახასიათებლებთან ითვლება შესწორებებად.

შესწორებას არ ექვემდებარება ბაზრის მახასიათებლები, რომლებიც განაპირობებენ მისი სეგმენტის წარმოქმნას, მაგ: ობიექტის გამოყენება (დანიშნულება);

ყოველთვის არ არის შესაძლებელი გამოითვალოს შესწორებები დაფინანსების ან გაყიდვის პირობებზე;

კორექტირების ობიექტს წარმოადგენს შესადარისი უძრავი ქონების ფასი, მაშინ როდესაც შესადარისი გაყიდვის ელემენტი ხარისხით აღემატება შესაფასებელი ობიექტის იგივე ელემენტს, ან პირიქით. კეთდება შესაბამისი შესწორება-უარყოფითი ან დადებითი.

შესწორებები შესადარის ელემენტზე კეთდება როგორც პროცენტული, ასევე ფულადი:

პროცენტული შესწორება. ამ სახის შესწორება შეიტანება ანალოგის ფასის ან მისი შესადრისი ერთეულის გამრავლებით პროცენტული შესწორების ერთეულზე.

ფულადი შესწორება. ფულადი შესწორება ორი სახისაა: ფარდობითი ფულადი შესწორება – ცვლის მხოლოდ შედარების ერთეულის ფასს.

აბსოლუტური ფულადი შესწორება-ცვლის შესაფასებელი ობიექტის ოდენობას განსაზღვრულ სიდიდეზე და ეს სიდიდე არ არის დამოკიდებული შედარების ერთეულების რაოდენობაზე.

აბსოლუტური ფულადი შესწორებები მიეკუთვნება შესწორებებს დამატებით გაუმჯობესებებზე, მაგ: ავტოსადგომის დამატებით არსებობა.

### შესწორების შეტანის თანმიმდევრობა

პროცენტული შესწორებების შეტანის (მარტო პროცენტული ან თანხობრივ შესწორებასთან შეთავსებით), ამ პროცესში აუცილებელია დაცული იქნას გარკვეული თანმიმდევრობა. შემფასებელი იღებს ფასის შუალედურ მაჩვენებლებს და იყენებს შემდეგ შესწორებებს უკვე დაკორექტირებული ფასის მაჩვენებელზე.

მიმდინარეობა, რომელიც მოიცავს ყველა პროცენტულ შესწორებებს შემდეგნაირად გამოიყურება:

პირველი შესწორება კეთდება ფინანსების პირობებზე და აკლდება ანალოგიის გასაყიდ ფასის სიდიდეს. შესწორება გვიჩვენებს თანხას, რომლითაც გაიყიდებოდა შესადარებელი ობიექტი ნორმალური საბაზო ფინანსირების დროს.

მეორე შესწორება შეიტანება გაყიდვის განსაკუთრებული პირობების არსებობისას. შემფასებელმა უნდა მიუთითოს გაყიდვის რა პირობები განიხილებოდა. შესწორების შეტანის შედეგად მიღებული თანხა გვიჩვენებს იმ თანხის სიდიდეს, რომლითაც გაიყიდებოდა შესადარისი ობიექტი გაყიდვისა და ფინანსირების ნორმალურ პირობებში.

მესამე შესწორება შემფასებელს შეაქვს საბაზრო პირობების ცვლილებების დროს. სავარაუდოდ, მისი სიდიდე ეფუძნება გაყიდვების ანალიზს, რომელიც მოხდა ნორმალური ფინანსირების

და სხვა ანალოგიური პირობების საფუძველზე. შესწორება იქნება არასწორი, თუ გამოყენებული იქნება გაყიდვის ფაქტიურ თანხაზე არასაბაზრო ფაქტორების გათვალისწინებით. საბაზრო პირობების ცვლილებების შეტანის შემდეგ მიღებული თანხა გვიჩვენებს თანხას, რომლითაც გაიყიდებოდა შესადრისი ობიექტი შეფასების თარიღისათვის, გაყიდვისა და ფინანსირების ნორმალურ პირობებში. ამის შემდეგ შემფასებელს შეაქვს შესწორებები ადგილმდებარეობაზე და ფიზიკურ მახასიათებლებზე, რომლებიც დაკორექტირებულია დროის მიხედვით. ეს შესწორებები ითვალისწინებენ შესადრის და შესაფასებელ ობიექტებს შორის სხვაობებს. ისინი გამოიყენებიან შესადრის ობიექტის გასაყიდ ფასთან მიმართებაში, თუ მათ ადგილი ექნებოდა შეფასების თარიღისათვის ნორმალური ფინანსირებისა და გაყიდვის პირობებში.

ადგილმდებარეობისა და ფიზიკური მახასიათებლების მიხედვით შეტანილი შესწორებების შედეგად მიღებულ სიდიდეს უწოდებენ გაყიდვის დაკორექტირებულ თანხას, ეს არის თანხა, რომელიც ყველაზე მეტად (რამდენადაც ეს შესაძლოა) და რეალურად ასახავს ფასს, რომლითაც შესადარებელი ობიექტი გაიყიდებოდა შეფასების თარიღისათვის, რომ ყოფილიყო ზუსტად ისეთივე როგორიც შესაფასებელი ქონება.

| შედარების ელემენტები                                 | შესწორება | დაკორექტირებული ფასი |
|------------------------------------------------------|-----------|----------------------|
| გასაყიდი ფასი                                        |           | 100 000 00           |
| ფინანსური პირობები                                   | -5%       | -5 000 00            |
| დაკორექტირებული ფასი                                 |           | 95 000 00            |
| გაყიდვის პირობები                                    |           | +9 500               |
| დაკორექტირებული ფასი                                 | +10%      | 104 500 00           |
| საბაზრო პირობები                                     |           | 10 450               |
| დაკორექტირებული ფასი                                 | +10%      | 11 950 00            |
| ადგილმდებარეობა                                      |           | +5745                |
| ფიზიკური მახასიათებლები                              | +5%       | -11495               |
| შესაფასებელი უძრავი ქონების ღირებულების მაჩვენებლები | -10%      | 109 200<br>00        |



შესაფასებელი ობიექტის საბაზრო ღირებულების მაჩვენებლების მისაღებას შემდეგ ნაბიჯს წარმოადგენს ყველა შესაღარიისი ობიექტის დაკორექტირებული ფასის შედეგების შეთანხმება.

შეფასების პრაქტიკაში მიღებული არ არის და დაუშვებელია ღირებულების მაჩვენებლის უბრალო არითმეტიკული გასაშუალება.

როდესაც გამოიყენება ერთეული, აუცილებელია გადადგმული იქნეს ორი დამატებითი ნაბიჯი. პირველად ერთეულზე გაყიდვების კორექტირებული ფასები უთანაბრდება ერთეულზე გაყიდვის მთლიან ფასებს, შემდეგ შესაფასებელი ქონების ერთეულების სიდიდე მრავლდება ამ სიდიდეზე ნაკვეთის ღირებულების მაჩვენებლის მისაღებად.

### 3.2. ექსტრაქციის (გამოყოფის) მეთოდი

ეს მეთოდი გამოიყენება განაშენიანებული მიწის ნაკვეთის შეფასებისათვის, რომელიც გამოიყენება შემდეგი პირობების გათვალისწინებით:

ა) ერთიანი უძრავი ქონების (მიწის ნაკვეთი და გაუმჯობესებები) ობიექტებზე გარიგებების ფასების ინფორმაციის არსებობისას, რომლებიც ანალოგიური არიან შესაფასებელი ერთიანი უძრავი ქონებისა, და რომელიც მოიცავს შესაფასებელ მიწის ნაკვეთს. როდესაც არსებობს ინფორმაცია გარიგების ფასებზე, შესაძლებელია გამოყენებული იქნას მოთხოვნა-მიწოდების ფასების გამოყენება;

ბ) მიწის ნაკვეთის გაუმჯობესებების შესაბამისობა.

ამ მეთოდის გამოყენება ითვალისწინებს მოქმედების შემდეგ თანმიმდევრობას:

1. ელემენტის განსაზღვრა, რომლის მიხედვითაც განზორციელდება შესაფასებელი ერთიანი უძრავი ქონების შედარება ანალოგიურ ობიექტებთან.

2. ყოველი ანალოგის განსაზღვრული შედარების ელემენტების განსხვავებების ხასიათის და ხარისხის დადგენა შესაფასებელ ერთიან უძრავ ქონებასთან მიმართებაში.

3. ყოველი ანალოგის განსაზღვრული შედარების ელემენტების ფასების კორექტირება, რომლებიც ასახავენ განსხვავებების

ხარისხსა და ხასიათს შესაფასებელ ერთიან უძრავ ქონებასთან მიმართებაში.

4. ყოველი ანალოგის განსაზღვრული ფასების კორექტირება, განსაზღვრული შედარების ელემენტების მიხედვით შესაფასებელ ერთიან უძრავ ქონებასთან მიმართებაში.

5. ერთიანი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულების დადგენა, ანალოგების ფასების შეჯერების დასაბუთების გზით.

6. გაუმჯობესების მშენებლობაზე დანახარჯების დადგენა ხარჯთაღრიცხვის ან ჩანაცვლების საშუალებით.

7. შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების გამოთვლა ერთიანი უძრავი ქონების საბაზრო ღირებულებიდან გაუმჯობესებების გამოკლების გზით.

### 3.3. მიწის საიჯარო ქირის კაპიტალიზაციის მეთოდი

მიწის საიჯარო ქირის კაპიტალიზაციის მეთოდი გამოიყენება გაუნაშენიანებელი და განაშენებული მიწის ნაკვეთების შეფასებისათვის შემდეგი პირობების გათვალისწინებით: ამ მეთოდის გამოყენების მთავარი პირობა არის — შესაფასებელი მიწის ნაკვეთისაგან მიწის საიჯარო გადასახადის მიღების შესაძლებლობა.

მოცემული მეთოდის გამოყენება ითვალისწინებს მოქმედების შემდეგ თანმიმდევრობას:

1. მიწის საიჯარო ქირის ღირებულების გაანგარიშება;

2. მიწის საიჯარო ქირის კაპიტალიზაციის შესაბამისი კოეფიციენტის მაჩვენებლის სიდიდის განსაზღვრა;

3. მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების გაანგარიშება მიწის საიჯარო ქირის კაპიტალიზაციის გზით.

ამ მეთოდის ჩარჩოებში მიწის იჯარის ქირის ოდენობა შეიძლება გაანგარიშებული იქნეს, როგორც შემოსავალი ამ მიწის ნაკვეთის იჯარით გაცემისას იმ პირობით, რომელიც ჩამოყალიბებულია მიწის ბაზარზე.

კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი განისაზღვრება — ანალოგიური მიწის ნაკვეთების მიწის საიჯარო ქირის ღირებულების ოდენობის გაყოფით, მათი გაყიდვის ფასზე.

გაუშენებული მიწის ნაკვეთის სავარაუდო საბაზრო ღირებულება განისაზღვრება:

$$V=Y/R$$

V – საბაზრო ღირებულება;

Y – სუფთა საოპერაციო შემოსავალი;

R – კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი.

განაშენიანებული მიწის ნაკვეთის სავარაუდო საბაზრო ღირებულება განისაზღვრება:

ჯერ გამოითვლება საშუალოშეწონილი (საერთო) კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი

$$R_s=R_s \times I_s + R_m \times I_m$$

სადაც:

$R_s$  – კაპიტალიზაციის კოეფიციენტია შენობისათვის;

$R_m$  – კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი მიწისათვის;

$I_s$   $I_m$  – პროცენტული წილი შენობისათვის და მიწის ნაკვეთისათვის მთლიან ღირებულებაში.

შემდეგ კი დგინდება მთლიანი უძრავი ქონების მიახლოებითი საბაზრო ღირებულება

$$V=Y:R_s$$

სადაც:

V – სავარაუდო საბაზრო ღირებულება;

Y – სუფთა საოპერაციო შემოსავალი;

$R_s$  – საშუალოშეწონილი (საერთო) კაპიტალიზაციის კოეფიციენტი.

### 3.4. მიწის ნარჩენი ღირებულების მეთოდი

ნარჩენი ღირებულების მეთოდი გამოიყენება მიწის ნაკვეთის შეფასებისას. იგულისხმება, რომ ნაკვეთი გაუმჯობესებულია და წარმოადგენს მის საუკეთესო და ყველაზე ეფექტურ გამოყენებას.

ამ მეთოდის გამოყენება ითვალისწინებს მოქმედების შემდეგ თანმიმდევრობას:

1. გაუმჯობესების აღდგენითი ან ჩანაცვლების ღირებულების გაანგარიშება;

2. ერთიანი უძრავი ქონების ობიექტის სუფთა საოპერაციო შემოსავლის გაანგარიშება ღრის განსაზღვრულ პერიოდში, იჯარის გადასახადის საბაზრო ოდენობის საფუძველზე;

3. გაუმჯობესებებზე ღრის განსაზღვრულ პერიოდში წმინდა საოპერაციო შემოსავლის გაანგარიშება, როგორც გაუმჯობესების აღდგენითი ან ჩანაცვლების ღირებულების ნამრავლი ამ გაუმჯობესებიდან შემოსავლების კაპიტალიზაციის კოეფიციენტზე;

4. მიწის ნაკვეთის წმინდა საოპერაციო შემოსავლის ოდენობის გაანგარიშება, როგორც ერთიანი უძრავი ქონების ობიექტის სუფთა საოპერაციო შემოსავლის სხვაობა გაუმჯობესების წმინდა საოპერაციო შემოსავალს შორის;

5. მიწის ნაკვეთის მიახლოებითი საბაზრო ღირებულება გაიანგარიშება მიწის ნაკვეთის წმინდა საოპერაციო შემოსავლის კაპიტალიზაციის გზით.

მაგალითად, თუ აშენებული შენობის საბაზრო ღირებულება ტოლია 450000, მისი ეკონომიკური სიცოცხლის ეკონომიკური ხანგრძლივობა ტოლია 50 წლის, საპროცენტო განაკვეთი ინვესტიციაზე ტოლია 12%. ექსპლოატაციის 1 წელს მიღებული იქნა წმინდა საოპერაციო შემოსავალი 65000-ის ოდენობით მაშინ:

1.  $450000 \times 0,12 = 54187$  იქნება წმინდა საოპერაციო შემოსავალი შენობისათვის.

2.  $65000 - 54187 = 10813$  იქნება წმინდა საოპერაციო შემოსავალი მიწისათვის.

ხოლო,  $10813 : 0,12 = 90108$  მიწის ნაკვეთის ღირებულება.

ამ მეთოდის გამოყენება შესაძლებელია საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური ანალიზისას. მისი გამოყენებისას შეიძლება მიწის ნაკვეთისათვის მიღებული იქნეს უარყოფითი ნარჩენი მაჩვენებელი, რაც იძლევა სიგნალს იმაზე, რომ შენობა წარმოადგენს ჭარბ გაუმჯობესებას ამ მიწის ნაკვეთისათვის.

### 3.5. განვითარების (ათვისების) მეთოდი

განვითარების მეთოდი გამოიყენება განაშენიანებული და გაუშენებელი მიწის ნაკვეთების შეფასებისათვის. მასში იგულისხმება, რომ მიწის ნაკვეთის გამოყენებისას შესაძლებელია მიღებული იქნეს შემოსავალი.

ამ მეთოდის გამოყენება ითვალისწინებს მოქმედების შემდეგ თანმიმდევრობას:

1. დანახარჯების (ხარჯების) ჯამის და მისი ღრობითი სტრუქტურის განსაზღვრა, რომლებიც აუცილებელია მიწის ნაკვეთის საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენებისას (მაგალითად: დანახარჯები მიწის ნაკვეთის გაუმჯობესებაზე და სხვ.);

2. შემოსავლების მოცულობისა და ღრობითი სტრუქტურის განსაზღვრა, რომლებიც აუცილებელია მიწის ნაკვეთის საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენებისას;

3. საოპერაციო ხარჯების და ღრობითი სტრუქტურის განსაზღვრა, რომლებიც აუცილებელია მიწის ნაკვეთის საუკეთესო და ყველაზე ეფექტური გამოყენებისას;

4. დისკონტირების განაკვეთის ოდენობის განსაზღვრა, რომელსაც შეესაბამება შესაფასებელი მიწის ნაკვეთის ინვესტირებული კაპიტალის რისკის დონე;

5. მიწის ნაკვეთის ღირებულების გამოთვლა ყველა შემოსავლისა და დანახარჯის (ხარჯის) დისკონტირების გზით, რომელიც დაკავშირებულია ზემოაღნიშნულ გამოყენებასთან.

დისკონტირების ქვეშ იგულისხმება ყველა მომავალი შემოსავლისა და დანახარჯების შეფასების თარიღისათვის დაყვანის პროცესი.

შემოსავლის წყაროდ ამ მიზნისათვის შეიძლება ჩაითვალოს უძრავი ქონების იჯარით გადაცემა.

მიწის ნაკვეთის მიახლოებითი საბაზრო ღირებულება გაიანგარიშება მიწის ნაკვეთის წმინდა საოპერაციო შემოსავლის კაპიტალიზაციის გზით.

### 3.6. მიწის ნაკვეთის დაყოფის მეთოდი

ნაკვეთის დაყოფის მეთოდი გამოიყენება იმ შემთხვევაში, როდესაც აუცილებელია განისაზღვროს მიწის ნაკვეთის ღირებულება, რომელიც შესაძლებელია გამოიყოს ცალკეულ ინდივიდუალურ ნაკვეთებად.

ამ მეთოდის გამოყენების პირობებია მიწის დაყოფა ინდივიდუალურ ნაკვეთებად, რომელიც ითვალისწინებს მოქმედების შემდეგ თანმიმდევრობას:

1. განისაზღვრება ინდივიდუალური ნაკვეთების რიცხვი და ზომები. აქვე განსაზღვრული უნდა იქნეს იურიდიული შეზღუდვები, ფიზიკური მოთხოვნები, რომლებიც ეხება: ზომებს, ტოპოგრაფიას და გეოლოგიას;

2. გაანგარიშდება ათვისებული მიწის ნაკვეთების ღირებულება შედარების მეთოდით;

3. გაანგარიშდება ათვისების პირდაპირი და ირიბი დანახარჯები, აგრეთვე გაყიდვებთან დაკავშირებული ხარჯები;

4. ღგინდება ათვისების და მოსალოდნელი გაყიდვის გრაფიკი;

5. განისაზღვრება ინდივიდუალური მიწის ნაკვეთების გაყიდვიდან ამონაგების ოდენობა;

6. განისაზღვრება სუფთა ამონაგები, რომელიც წარმოადგენს სხვაობას ათვისების დანახარჯებსა და გაყიდვიდან ამონაგებს შორის;

7. განისაზღვრება დისკონტირების განაკვეთი;

8. ცალკეულ ნაკვეთებად დაყოფილი მიწის ნაკვეთის ღირებულების გაანგარიშებისათვის, გაყიდვებიდან სუფთა ამონაგების დისკონტირება.

### 4. მიწისა და ქონების გადასახადები

ზემოთ განხილული შეფასების სისტემების მიზანს წარმოადგენს მიწის, ან მასზე დამატებული შენობის გადასახადის დადგენა. ნებისმიერი საგადასახადო სისტემის დანიშნულებაა:

— უზრუნველყონ ნათლად ჩამოყალიბებული სოციალური მიზნების განხორციელება;

- მნიშვნელოვნად გაზარდოს შემოსავლების რაოდენობა;
- ექსკლუზიურად დაექვემდებაროს სამთავრობო ოფიციალური უწყების კონტროლს;

- წარმართოს ადმინისტრირება იმგვარად, როგორც ეს საზოგადოებას მიაჩნია სამართლიანად;

- შედარებით მარტივი და იაფი გადახდის გადასახადების მოკრება;

- შექმნილი იქნეს იმგვარად, რომ სირთულეს წარმოადგენდეს გადასახადებისათვის თავის არიდება;

- გადასახადის მთლიანი სიმძიმე თანაბრად გადაანაწილოს საზოგადოებაზე;

- ხელი შეუწყოს რესურსების სწორად გამოყენებას.

და ბოლოს, პოლიტიკური განხილვის საგანს წარმოადგენს – სამართლიანი და თანაბარია თუ არა მიწასა და საკუთრებაზე დაკისრებული გადასახადი. ზოგ ქვეყანაში არსებობს მიწის გადაცემის გადასახადი, ხოლო ზოგან – პირდაპირი გადასახადი მიწაზე, ან შენობებზე, ან ორივეზე ერთდროულად.

ფისკალური კადასტრი წარმოადგენს იარაღს მიწის საგადასახადო პოლიტიკის ადმინისტრირებისათვის. ამასთან, მიწის ფასისა და საკუთრების გადასახადის მხარდაჭერისათვის ფისკალურ კადასტრში არსებული მონაცემები შესაძლებელია გამოყენებულ იქნეს გადასახადების სხვა ფორმების განსაზღვრისათვის, როგორიცაა კერძო სიმდიდრიდან, ან უძრავი ქონებიდან მიღებული შემოსავლებისათვის დადგენილი გადასახადები. უძრავი ქონებიდან მიღებული შემოსავლები მოიცავს მემკვიდრეობის, ან როგორც ამას ზოგჯერ უწოდებენ, გარდაცვალების გადასახადს.

ეფექტური ფისკალური კადასტრის უპირველესი საჭიროებაა არსებული საკუთრების რუკების ნაკრები, რომლებიც უზრუნველყოფენ კოეფიციენტებს შეფასების ინფორმაციის შევსებისა და წარმოებისათვის. ასეთი რუკები შეიძლება საგადასახადო ჩანაწერების განუყოფელ ნაწილს წარმოადგენდნენ, ან მიღებულ იქნენ მიწის მესაკუთრეობის რეესტრში არსებული მონაცემებიდან. საკუთრების რუკები აუცილებელია იმის უზრუნველსაყოფად, რომ ყველა მიწის ნაკვეთი იდენტიფიცირებულია და, რომ არც ერთ

ნაკვეთზე არ არის დაწესებული გადასახადი ერთზე მეტჯერ. მიწის ნაკვეთის დაახლოებითი ზომა, ფორმა და ადგილმდებარეობა, როგორც ეს გამოსახულია რუკაზე, შეიძლება გამოყენებულ იქნეს ფაქტობრივი შეფასების პროცესში.

მიწისა და საკუთრების გადასახადებზე ჩანაწერების ნაკრების შექმნა საჭიროებს შემდეგს:

- დასაბეგრი ყველა საკუთრების იდენტიფიცირებას და რუკაზე დატანას;

- საკუთრების ყოველი ობიექტის კლასიფიცირებას მთელი რიგი შეთანხმებული მახასიათებლების მიხედვით, რომლებიც დაკავშირებულია ისეთ საკითხებთან, როგორიცაა: გამოყენება, ზომა, კონსტრუქციისა და გასაუმჯობესებელი სამუშაოების ტიპი;

- შესაბამისი საბაზრო მონაცემების შეგროვებას და ანალიზს, მათ შორის: მონაცემებს გასაყიდ ფასებზე, საიჯარო გადასახადებზე, ან შენობის ექსპლუატაციის ხარჯზე, ასეთი შემთხვევების დეტალურ მონაცემებთან ერთად;

- თითოეული მიწის ფასის დადგენას საჯაროდ ცნობილი პროცედურის მიხედვით;

- იმ პირისა და პირების იდენტიფიკაციას, რომლებიც ვალდებული არიან გადაიხადონ გადასახადი;

- შეფასების ჩამონათვალის მომზადება;

- გადასახადის მოცულობის შესახებ შეტყობინებას საკუთრების გადასახადის ინდივიდუალური გადამხდელისათვის;

- შესაბამისი გადასახადების მოკრებას;

- სააპელაციო პროცედურებს გადასახადის იმ გადამხდელთათვის, რომლებიც პრეტენზიას გამოთქევენ თავიანთი საკუთრების შეფასებასთან დაკავშირებით.

იურიდიული და ფიზიკური პირებისათვის ქონების გადასახადით დაბეგვრის ობიექტია საკუთრებაში არსებული მიწა და საგადასახადო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობაში ან ფაქტობრივ მფლობელობაში არსებული სახელმწიფო მიწა.



**საქართველოს მიწის ფონდი**  
(აფხაზეთის და სამაჩაბლოს ჩათვლით)

| ტერიტორია                      | ჰექტრებში | %-ში  |
|--------------------------------|-----------|-------|
| სასოფლო-სამეურნეო სავარგული    | 3026300   | 39,67 |
| სახნავი                        | 802100    | 10,51 |
| მრავალწლიანი ნარგავები         |           |       |
| სულ:                           | 264000    | 3,46  |
| აქედან:                        |           |       |
| ზეხილის ბალი                   | 67300     | 0,88  |
| ვენახი                         | 67500     | 0,88  |
| ჩაი                            | 55300     | 0,72  |
| ციტრუსები                      | 27700     | 0,36  |
| თუთა                           | 5500      | 0,07  |
| დაფნა                          | 2500      | 0,03  |
| ტუნგი                          | 5200      | 0,07  |
| კაკლოვანი                      | 8700      | 0,11  |
| სხვა დანარჩენი                 | 24300     | 0,31  |
| სათიბი                         | 143500    | 1,88  |
| საძოვარი                       | 1796600   | 23,55 |
| არასასოფლო-სამეურნეო სავარგული | 3857200   | 50,57 |
| ტყე.                           | 2838300   | 37,23 |
| მინდორსაცავი ტყის ზოლები       | 11500     | 0,16  |
| ბუჩქნარი                       | 154700    | 2,03  |
| ჭაობი                          | 17100     | 0,22  |
| წყლით დაკავებული მიწა          |           |       |
| სულ:                           | 876500    | 11,48 |
| აქედან:                        |           |       |
| მდინარეები და ნაკადულები       | 91300     | 1,19  |

|                                          |         |      |
|------------------------------------------|---------|------|
| წყალსაცავები                             | 17900   | 0,23 |
| მყინვარები                               | 21300   | 0,27 |
| ტბები                                    | 17500   | 0,22 |
| ტბორები                                  | 1000    | 0,01 |
| მაგისტრალური არხები და შიდა ქსელები      | 49000   | 0,64 |
| ტერიტორიული წყლები                       | 678500  | 8,89 |
| გზებით დაკავებული მიწა                   | 291200  | 3,81 |
| შენობებით დაკავებული მიწა                | 108100  | 1,41 |
| სხვა დანარჩენი გამოუყენებელი მიწა<br>სულ | 298900  | 3,91 |
| აქედან:                                  |         |      |
| კლდეებით დაკავებული                      | 18400   | 0,24 |
| ქვიშრობებით დაკავებული                   | 2400    | 0,03 |
| ხრამებით, ხევებით დაკავებული             | 171300  | 0,24 |
| სასაფლაოებით დაკავებული                  | 4100    | 0,05 |
| ეროზირებული და დამეწყრილი                | 102700  | 1,34 |
| სულ საქართველოს ტერიტორია                | 7628400 | 100  |

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადის საბაზისო განაკვეთი დიფერენცირებულია ადმინისტრაციულ-ტერიტორიული ერთეულებისა და მიწის ხარისხის მიხედვით და დგინდება წელიწადში 1 ჰა გაანგარიშებით ლარებში. ის შეადგენს:

ა) სახნავი და მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწებისათვის:

| ადმინისტრაციული ერთეულის<br>დასახელება                         | საბაზისო განაკვეთი<br>(ლარი/ჰა) |       |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------|
|                                                                | მიწის ხარისხი                   |       |
|                                                                | კარგი                           | მწირი |
| 1. თბილისი, მარნეული                                           | 57                              | 31    |
| 2. ბოლნისი, გარდაბანი                                          | 52                              | 27    |
| 3. რუსთავი                                                     | 51                              | 27    |
| 4. ბათუმი, გაგრა, გაღი, გუდაუთა, გულრიფში,<br>ოჩამჩირე, სოხუმი | 51                              | 24    |

|                                                                                 |    |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 5. ქობულეთი, ხელვაჩაური, გურჯაანი, დედოფლისწყარო                                | 44 | 24 |
| 6. თელავი, ლაგოდეხი, სიღნაღი                                                    | 43 | 22 |
| 7. ყვარელი, გორი, მცხეთა, ახმეტა, დმანისი, ერედვი                               | 39 | 21 |
| 8. კასპი, თეთრი წყარო, სამტრედია                                                | 38 | 20 |
| 9. საგარეჯო, ქარელი, ხაშური                                                     | 36 | 20 |
| 10. ქურთა, წალკა                                                                | 34 | 19 |
| 11. აბაშა, ზუგდიდი                                                              | 34 | 18 |
| 12. ახალქალაქი, ახალციხე                                                        | 34 | 19 |
| 13. მარტვილი, სენაკი, ხობი, ფოთი                                                | 33 | 17 |
| 14. ნინოწმინდა                                                                  | 33 | 17 |
| 15. ახალგორი, ვანი, ზესტაფონი, ლანჩხუთი, ოზურგეთი                               | 30 | 15 |
| 16. ბაღდათი, თერჯოლა, ხონი, ქუთაისი                                             | 28 | 15 |
| 17. წალენჯიხა, წყალტუბო, ჩხორიწყუ                                               | 24 | 13 |
| 18. საჩხერე, ცაგერი, ცხინვალი                                                   | 22 | 12 |
| 19. ამბროლაური, დუშეთი, თიანეთი, აღიგენი, ბორჯომი                               | 18 | 11 |
| 20. ასპინძა, ტყიბული, ხულო, ქედა                                                | 17 | 9  |
| 21. შუახევი, ხარაგაული, ჭიათურა, ლენტეხი, ონი, ჩოხატაური, მესტია, ყაზბეგი, ჯავა | 13 | 8  |

ბ) ბუნებრივი სათიბებისა და საძოვრებისათვის:

| ადმინისტრაციული ერთეულის დასახელება                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | საბაზისო განაკვეთი (ლარი/ჰა) |           |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------|-----------|-----------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | სათიბები                     | საძოვრები | კულტურული |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                              |           | სათიბები  | საძოვრები |
| აბაშა, ახალქალაქი, გორი, ბათუმი, ბოლნისი, გაგრა, გაღი, გარდაბანი, გუდაუთა, გულრიფში, გურჯაანი, დედოფლისწყარო, დმანისი, ზუგდიდი, თბილისი, თეთრი წყარო, თელავი, ლაგოდეხი, ლანჩხუთი, მარნეული, მცხეთა, ნინოწმინდა, ოზურგეთი, ოჩამჩირე, რუსთავი, სამტრედია, სენაკი, სიღნაღი, სოხუმი, ქუთაისი, ქობილეთი, ყვარელი, წალკა, წყალტუბო, ხელვაჩაური, ხობი, ფოთი | 6                            | 3         | 8         | 4         |

|                                                                                                                                                                                                                             |     |     |   |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|---|---|
| ადგილი, ასპინძა, ახალგორი, ბაღდათი, ბორჯომი, ვანი, ზესტაფონი, თერჯოლა, თიანეთი, კასპი, მარტვილი, საგარეჯო, საჩხერე, ტყიბული, ქარელი, ქუდა, შუახევი, ჩოხატაური, ჩხოროწყე, წალენჯიხა, ზარაგაული, ზაშური, ზონი, ზულო, ახალციხე | 4   | 2   | 7 | 3 |
| ამბროლაური, ახმეტა, დუშეთი, ლენტეხი, მესტია, ონი, ყაზბეგი, ცაგერი, ცხინვალი, ჭიათურა, ჯავა                                                                                                                                  | 2.5 | 1.5 | 4 | 2 |

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების საბაზისო განაკვეთები განისაზღვრება ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობით ორგანოების გადაწყვეტილებით. ამ განაკვეთის ოდენობა შეიძლება იყოს საბაზისო განაკვეთზე არანაკლებ 50%-ისა და არაუმეტეს 150%-ისა.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადი გამოიანგარიშება გადასახადის განაკვეთის გამრავლებით მიწის ნაკვეთის ფართობზე (ჰექტრებში).

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე გადასახადის გადამხდელი საგადასახადო ორგანოს არ წარუდგენს კონკრეტული მიწის ნაკვეთისათვის მიწის ხარისხის დამადასტურებელ დოკუმენტს, აღნიშნული მიწის ნაკვეთი დაიბეგრება სახნავი და მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული მიწის შემთხვევაში კარგი ხარისხის მიწის ნაკვეთებისათვის, ხოლო ბუნებრივი სათიბებისა და საძოვრების შემთხვევაში გაკულტურებული მიწის ნაკვეთებისათვის.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საბაზისო განაკვეთი ღირდება წელიწადში მიწის 1 კმ-ზე – 0,24 ლარის ოდენობით.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადი გამოიანგარიშება გადასახადის საბაზისო განაკვეთის გამრავლებით ტერიტორიულ კოეფიციენტსა და მიწის ფართობზე ტერიტორიული კოეფიციენტი არ შეიძლება იყოს 1,5-ზე მეტი.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის ტერიტორიული კოეფიციენტი დიფერენცირებულია მიწის ადგილმდებარეობისა და ზონის მიხედვით და განისაზღვრება ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოების გადაწყვეტილებით.

**არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გადასახადის ოდენობა  
საქართველოს რაიონების მიხედვით**

| №                    | რაიონი (ქალაქი)<br>ღმა, თეზი | მიწის გადასახადის<br>ოდენობა ზონების<br>მიხედვით ლარებში |                     |                     | არასასოფლო-სამეურნეო<br>მიწის ნორმატიული ფასი ლარებში |        |        |        |        |        | (0,1-1,3)<br>მდებარეობს<br>აღმოსავლეთით |  |
|----------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------------------------------------|--|
|                      |                              | იყვანა სარეზერვუარი                                      | იყვანა სარეზერვუარი | იყვანა სარეზერვუარი | საფარი                                                | საფარი | საფარი | საფარი | საფარი | საფარი |                                         |  |
| 1                    | 2                            | 3                                                        | 4                   | 5                   | 6                                                     | 7      | 8      | 9      | 10     | 11     | 12                                      |  |
| <b>კახეთის მხარე</b> |                              |                                                          |                     |                     |                                                       |        |        |        |        |        |                                         |  |
| 1                    | დ/წყარო                      | 0.072                                                    |                     |                     |                                                       | 1.44   |        | 2.592  | 0.72   | 0.36   |                                         |  |
| 2                    | ლაგოდეზი                     | 0.072                                                    |                     |                     |                                                       | 1.44   |        | 3.072  | 0.72   | 0.36   |                                         |  |
| 3                    | ახმეტა                       | 0.072                                                    |                     |                     |                                                       | 1.44   |        | 1.73   | 0.72   | 0.36   |                                         |  |
| 4                    | სიღნაღი                      | 0.067                                                    |                     |                     |                                                       | 1.68   |        |        | 0.84   | 0.42   |                                         |  |
| 5                    | გურჯაანი                     | 0.108                                                    | 0.086               | 0.1296              |                                                       | 2.16   | 1.73   |        | 1.08   | 0.54   |                                         |  |
| 6                    | თელავი                       | 0.127                                                    | 0.101               | 0.1536              |                                                       | 2.544  | 2.02   |        | 1.272  | 0.636  |                                         |  |
| 7                    | საგარეჯო                     | 0.072                                                    | 0.058               | 0.0864              |                                                       | 1.44   | 1.15   |        | 0.72   | 0.36   |                                         |  |
| 8                    | ყვარელი                      | 0.077                                                    |                     |                     |                                                       | 1.69   |        |        | 0.845  | 0.423  |                                         |  |

| 1                             | 2             | 3      | 4     | 5      | 6      | 7     | 8    | 9     | 10    | 11    | 12    |
|-------------------------------|---------------|--------|-------|--------|--------|-------|------|-------|-------|-------|-------|
| მცხეთა- მთიანეთის მხარე       |               |        |       |        |        |       |      |       |       |       |       |
| 1                             | ახალგორი      | 0.067  |       |        |        | 1.340 |      |       | 0.340 | 0.340 |       |
| 2                             | დუშეთი        | 0.084  |       |        |        | 1.680 |      |       | 0.840 | 0.420 |       |
| 3                             | თიანეთი       | 0.055  |       |        |        | 1.104 |      |       | 0.552 | 0.276 |       |
| 4                             | მცხეთა        | 0.1510 |       |        |        | 3.024 |      | 4.530 | 1.512 | 0.756 |       |
| 5                             | ყაზბეგი       | 0.048  |       |        |        | 0.940 |      |       | 0.240 | 0.240 |       |
| სამეგრელო-ზემო სვანეთის მხარე |               |        |       |        |        |       |      |       |       |       |       |
| 1                             | აბაშა         | 0.113  | 0.11  | 0.204  | 0.039  | 2.25  | 2.20 | 4.08  | 1.125 | 0.780 | 2.880 |
| 2                             | ზუგდიდის რ-ნი | 0.156  |       |        |        | 3.12  |      |       | 1.560 | 0.600 |       |
| 3                             | მარტვილი      | 0.096  |       |        |        | 2.4   |      |       | 1.200 | 0.264 |       |
| 4                             | მესტია        | 0.053  |       |        |        | 1.056 |      |       | 0.528 | 0.540 | 3.310 |
| 5                             | სენაკი        | 0.111  | 0.883 | 0.1344 | 0.1114 | 3.31  | 2.66 | 4.03  | 1.650 | 0.444 | 1.776 |
| 6                             | ჩხორიწყე      | 0.072  |       |        |        | 2.16  |      |       | 1.080 |       |       |
| 7                             | წალენჯიხა     | 0.089  |       |        |        | 1.776 |      |       | 0.888 |       |       |
| 8                             | ზობი          | 0.103  |       |        |        | 2.064 |      |       | 1.320 |       |       |
| 9                             | ქ. ზუგდიდი    | 0.156  | 0.11  | 0.204  |        | 3.12  | 2.21 | 4.08  |       |       |       |
| 10                            | ქ. ფოთი       | 0.290  | 0.22  | 0.31   |        | 5.54  | 4.54 | 6.55  |       |       |       |
| ქვემო ქართლის მხარე           |               |        |       |        |        |       |      |       |       |       |       |
| 1                             | ქ. რუსთავი    | 0.168  | 0.118 | 0.2184 |        | 3.360 | 2.35 | 4.368 | 1.300 | 0.660 |       |
| 2                             | გარდაბანი     | 0.130  | 0.110 | 0.1500 | 0.11   | 2.400 | 2.20 | 3.000 | 1.248 | 0.624 |       |
| 3                             | მარნეული      | 0.125  | 0.101 | 0.1488 |        | 2.496 | 2.02 | 2.976 | 0.910 | 0.460 |       |
| 4                             | ბოლნისი       | 0.091  | 0.072 | 0.1100 | 0.31   | 1.820 | 1.44 | 2.210 | 0.552 | 0.276 |       |
| 5                             | თფილი წყარო   | 0.055  |       |        |        | 1.100 |      |       | 0.552 | 0.275 |       |
| 6                             | ღმანისი       | 0.055  |       |        |        | 1.100 |      |       | 0.552 | 0.275 |       |
| 7                             | წალკა         | 0.055  |       |        |        | 1.100 |      |       | 0.552 | 0.275 |       |

| 1                      | 2             | 3     | 4     | 5     | 6      | 7     | 8    | 9     | 10    | 11    | 12   |
|------------------------|---------------|-------|-------|-------|--------|-------|------|-------|-------|-------|------|
| იმერეთის მხარე         |               |       |       |       |        |       |      |       |       |       |      |
| 1                      | ტყეული        | 0.103 |       | 2.064 |        |       | 3.66 | 6.84  | 1.032 | 0.516 |      |
| 2                      | ქუთაისი       | 0.175 | 0.123 | 5.28  |        |       | 2.11 | 3.168 | 1.32  | 0.66  |      |
| 3                      | ზესტაფონი     | 0.132 | 0.106 | 2.64  |        |       |      |       | 1.248 | 0.624 |      |
| 4                      | ჭიათურა       | 0.125 |       | 2.496 |        |       |      |       | 0.888 | 0.444 |      |
| 5                      | ვანი          | 0.089 |       | 1.776 |        |       |      |       | 2.088 | 1.044 |      |
| 6                      | სამტრედია     | 0.139 |       | 4.176 |        |       |      |       | 1.032 | 0.516 |      |
| 7                      | თერჯოლა       | 0.103 |       | 2.064 |        |       |      |       | 1.2   | 0.6   |      |
| 8                      | წყალტუბო      | 0.12  |       | 2.4   |        |       |      |       | 0.96  | 0.48  |      |
| 9                      | ბაღდათი       | 0.096 |       | 1.92  |        |       |      |       | 1.512 | 0.756 |      |
| 10                     | ზინი          | 0.101 |       | 3.024 |        |       |      |       | 0.888 | 0.444 |      |
| 11                     | ხარაგაული     | 0.089 |       | 1.776 |        |       |      |       | 0.792 | 0.396 |      |
| 12                     | საჩხერე       | 0.079 |       | 1.584 |        |       |      |       |       |       |      |
| სამცხე-ჯავახეთის მხარე |               |       |       |       |        |       |      |       |       |       |      |
| 1                      | ქ. კალე       | 0.067 |       |       |        | 1.344 |      |       | 0.65  | 0.325 | 1.30 |
| 2                      | ალიგენი       | 0.065 |       |       |        | 1.3   |      |       |       |       |      |
| 3                      | ამასოშენი     |       |       |       | 0.0648 |       |      |       | 0.65  | 0.325 |      |
| 4                      | ასპინძა       |       |       |       |        |       |      |       | 1.32  | 0.660 |      |
| 5                      | ქ. ბორჯომი    | 0.065 |       |       |        | 1.3   |      |       |       |       | 2.16 |
| 6                      | დ. ბაკურიანი  | 0.132 |       |       |        | 2.64  |      |       |       |       | 2.16 |
| 7                      | ახალდაბა      |       |       |       |        |       |      |       |       |       | 1.92 |
| 8                      | დ. წაღვრი     |       |       |       | 0.108  |       |      |       | 0.72  | 0.360 |      |
| 9                      | ქ. ახალქალაქი | 0.072 |       |       | 0.108  |       |      |       | 0.55  | 0.275 |      |
| 10                     | ქ. ნინოწმინდა | 0.055 |       |       | 0.096  | 1.44  |      |       |       |       |      |
|                        |               |       |       |       |        | 1.1   |      |       |       |       |      |

| 1                                | 2          | 3     | 4      | 5      | 6      | 7     | 8   | 9    | 10   | 11    | 12   |
|----------------------------------|------------|-------|--------|--------|--------|-------|-----|------|------|-------|------|
| გურიის მხარე                     |            |       |        |        |        |       |     |      |      |       |      |
| 1                                | ქ. ზურგეთი | 0.132 |        | 0.1584 | 0.1716 | 2.64  |     | 3.17 |      |       |      |
| 2                                | სოფლები    | 0.066 |        |        |        | 1.32  |     |      |      |       |      |
| 3                                | დ/ურეკი    | 0.091 |        |        |        | 3.43  |     |      |      |       |      |
| 4                                | ლანჩხუთი   | 0.091 |        |        |        | 1.824 |     |      |      |       |      |
| 5                                | გრიგოლეთი  | 0.072 |        |        |        | 1.824 |     |      |      |       |      |
| 6                                | ჩოხატაური  | 0.072 |        |        |        | 1.44  |     |      |      |       |      |
| 7                                | ბახმარი    | 0.036 |        |        |        | 1.44  |     |      |      |       |      |
| 8                                | სოფლებში   |       |        |        |        | 0.72  |     |      |      |       |      |
| შიდა ქართლის მხარე               |            |       |        |        |        |       |     |      |      |       |      |
| 1                                | გორი       | 17.94 |        | 20.28  |        | 4.48  |     | 5.07 |      |       |      |
| 2                                | ქარელი     |       |        | 0.1008 |        |       |     | 2.02 |      |       |      |
| 3                                | კასპი      | 0.113 | 0.9600 | 0.144  |        | 0.11  | 0.1 | 0.14 |      |       |      |
| 4                                | ხაშური     | 0.135 | 0.1100 | 0.16   | 0.11   | 2.00  | 2.2 | 3.28 | 1.37 | 0.68  | 2.2  |
| რაჭა-ლეჩხუმ-ქვემო სვანეთის მხარე |            |       |        |        |        |       |     |      |      |       |      |
| 1                                | აბროლაური  | 0.076 |        |        |        | 1.54  |     |      | 0.77 | 0.384 |      |
| 2                                | ონი        | 0.067 |        |        |        | 1.34  |     |      | 0.68 | 0.34  | 0.34 |
| 3                                | ცაგერი     | 0.072 |        |        |        | 1.44  |     |      | 0.72 | 0.36  | 1.44 |
| 4                                | ლენტეხი    | 0.067 |        |        |        | 1.34  |     |      | 0.68 |       |      |
|                                  | თბილისი    | 0.24  | 0.12   | 0.36   |        |       |     |      |      |       |      |



· მიწაზე ქონების გადასახადის გადამხდელთა აღრიცხვა და გადასახადის ღარიცხვა წარმოებს ყოველწლიურად, 1 მარტის მდგომარეობით.

მიწაზე ქონების გადასახადის ღარიცხვის საფუძველია მიწის საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტი, იჯარის (ქირავნობის) ხელშეკრულება, ან სხვა დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს მიწით სარგებლობის უფლებას, ასევე სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფაქტობრივი მფლობელობა.

1 მარტის შემდეგ სახელმწიფო საკუთრებაში რიცხული მიწის შესყიდვის ან იჯარით აღების შემთხვევაში, პირს საგადასახადო ვალდებულება დაეკისრება წლის ბოლომდე დარჩენილი დროის პროპორციულად.

ქონების გადასახადით დასაბეგრი მიწის ფართობი მოიცავს შენობა-ნაგებობებით დაკავებულ, ასევე მათი ფუნქციონირებისათვის აუცილებელ მიწის ნაკვეთებსა და შენობა-ნაგებობების სანიტარიულ-ტექნიკურ ზონას.

მიწაზე ქონების გადასახადი პირს დაერიცხება მიწაზე საკუთრების ან სარგებლობის უფლების წარმოშობის, ხოლო სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ფაქტობრივი მფლობელობის შემთხვევაში – ფაქტობრივ მფლობელად გახდომის თვის მომდევნო თვიდან.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადი გადაიხდება საანგარიში წლის 15 ნოემბრამდე.

არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე ქონების გადასახადი გადაიხდება ორ თანაბარ ნაწილად 15 აგვისტოდან 15 ნოემბრამდე.

შენობა-ნაგებობებით დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, რომელიც რამდენიმე პირის საკუთრებაა, გადასახადი გადაიხდება ცალ-ცალკე ნაგებობებისათვის, თითოეული პირის თანასაკუთრებაში არსებული ფართობის პროპორციულად.

ქონების გადასახადისაგან გათავისუფლებული არიან საგადასახადო კოდექსის 276-ე მუხლის პუნქტებით გათვალისწინებული პირობების არსებობისას, კერძოდ:

ა) რეზიდენტი ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული

საგადასახადო კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილის „ა“ ქვეპუნქტის განსაზღვრული დაბეგვრის ობიექტი, თუ ამ პირის ოჯახის მიერ საგადასახადო წლის წინა წლის განმავლობაში მიღებული შემოსავალი არ აღემატება 40 000 ლარს.

ბ) მრავალბინიან საცხოვრებელ სახლში მცხოვრები ფიზიკური პირის თანასაკუთრებაში არსებული ფართობის პროპორციულად განსაზღვრული დაბეგვრის ობიექტი (მიწის ნაკვეთი) რომლის ფართობი არ აღემატება 30 კვადრატულ მეტრს.

გ) 2007 წლის 1 იანვრამდე ჟურნალ-გაზეთების საგამომცემლო საქმიანობით დაკავებული პირების ბალანსზე არსებული და ამ საქმიანობაში უშუალოდ გამოყენებული ქონება;

დ) მიწის ის ფართობები, რომლებიც უშუალოდ არის დაკავებული სარკინიგზო ტრანსპორტის ძირითადი საქმიანობისათვის, მათ შორის ლიანდაგებისა და სალიანდაგო დისტანციების, სავაგონო და სალოკომოტივო დეპოების, რკინიგზის ფუნქციონირებისათვის აუცილებელი შენობა-ნაგებობებისა და კომუნიკაციების, სარკინიგზო კოდექსით განსაზღვრული გასხვისების ზოლისა და დამცავი ზონის მიერ, გარდა სამედიცინო, კულტურულ-საყოფაცხოვრებო, სავაჭრო, სპორტული და უშუალოდ რკინიგზის ფუნქციონირებასთან კავშირში არმყოფი ობიექტების მიერ დაკავებული მიწებისა. აგრეთვე მიწის გადასახადისაგან არ თავისუფლდება რკინიგზის ვაგზლის შენობის ქვეშ არსებული მიწის ფართობი;

ე) ბუნების დაცვის და სახანძრო უსაფრთხოებისათვის გამოყენებული ქონება, გარდა მიწისა;

ვ) მიმოსვლის გზები, საკომუნიკაციო და ელექტროგადამცემი ხაზები;

ზ) საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სტანდარტების, ტექნიკური რეგლამენტისა და მეტროლოგიის ეროვნული სააგენტოს საეტალონო და სასტენდო მოწყობილობები;

თ) ორგანიზაციის ქონება, გარდა მიწისა და ეკონომიკური საქმიანობისათვის გამოყენებული ქონებისა;

ი) „ნავთობისა და გაზის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ნავთობისა და გაზის ოპერაციების საწარმოებლად გამოყენებული ქონება;

კ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის ის ნაწილი, რომელიც გადაცემული აქვს საბიუჯეტო ორგანიზაციას, გარდა სამეწარმეო საქმიანობისათვის გამოყენებული მიწებისა;

ლ) ბუნებისა და ისტორიული ძეგლების დაცვის ორგანიზაციების მიწის ფართობები, რომლებზედაც განლაგებულია სახელმწიფოს მიერ ისტორიულ, კულტურულ ანდა არქიტექტურულ ძეგლებად მიჩნეული ნაგებობები, თუ ისინი არ გამოიყენება სამეწარმეო საქმიანობისათვის, რომელშიც არ იგულისხმება შესასვლელი ბილეთების რეალიზაცია;

მ) ბუნებრივი პარკებით, ბოტანიკური და ღენდროლოგიური ბაღებით, კულტურისა და დასვენების მუნიციპალური პარკებით ანდა სასაფლაოებით, ზოოლოგიური ბაღებით ანდა პარკებით, ოკეანერიუმებით, სკვერებით, ხეივნებით, დაცული ტერიტორიებით, სატყეო ორგანიზაციებით, აგრეთვე ღია საუწყებო პარკებით, ბაღებით და ტყე-ბაღებით დაკავებული მიწები, გარდა ამ ტერიტორიაზე ეკონომიკური საქმიანობისათვის გამოყენებული ნაკვეთებისა;

ნ) ქალაქის წყალსაცავებით და მათი აკვანტორიებით დაკავებული ის მიწები, რომლებიც გამოიყენება სატრანსპორტო და მიწისქვეშა კომუნიკაციებისათვის და არ გამოიყენება სასოფლო-სამეურნეო პროდუქციის წარმოებისა და ეკონომიკური საქმიანობისათვის;

ო) ჰიდრომეტეოროლოგიური ცენტრების, გარემოს დამინტერესების კონტროლის სადგურებისა და დანადგარების ფუნქციონირებისათვის გამოყენებული მიწები;

პ) სასმელი წყლით მოსახლეობის მომარაგებისათვის, ელექტროსადგურებისა და სამელიორაციო სისტემებისა და მათი ფუნქციონირებისათვის განკუთვნილი წყალსაცავებით დაკავებული მიწები და ამ ობიექტების სანიტარულ-დაცვითი და ტექნიკური ზონები;

ჟ) „ნავთობისა და გაზის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ნავთობისა და გაზის ოპერაციების (საქმიანობის) საწარმოებლად გამოყენებული მიწის ნაკვეთები, თუ ისინი სხვა მიზნით არ გამოიყენება;

რ) საქართველოს გემების სახელმწიფო რეესტრში

რეგისტრირებული და საქართველოს სახელმწიფო აღმით მცურავი გემები, გარდა ამ კოდექსის 272-ე მუხლის მე-4 ნაწილისა „დ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული დაბეგვრის ობიექტისა;

ს) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომელთა ნაყოფიერი ფენაც სანახევროდ ან მეტადაა დაზიანებული სტიქიის შედეგად;

ტ) ქუთის, ერედვისა და თილვის თემები, სოფლები ავნევი და ნული – დროებით, კონფლიქტის მოგვარებამდე და ეკონომიკური სიტუაციის მოწესრიგებამდე;

უ) სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული და გამოუყენებელი სათიბები, საძოვრები, სარეკულტივაციო და სამარაგო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები;

ფ) ის მიწები, რომლებიც გამოიყენება აეროდრომების, აეროპორტების, ვერტოდრომებისა და აერონავიგაციის უსაფრთხოების ზონებად და მიწისქვეს კომუნიკაციებისათვის, აგრეთვე ნავსადგურებისათვის პერსპექტიული განვითარების მიზნით დამაგრებული მიწის ნაკვეთები, თუ ისინი არ გამოიყენება ეკონომიკური საქმიანობისათვის;

ქ) ფიზიკური და იურიდიული პირები, რომლებმაც მიიღეს ახალსათვისებელი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები – მიწებიდან 5 წლის განმავლობაში;

ღ) ნასოფლარების ტერიტორიაზე, აგრეთვე განსახლების სახელმწიფო ღონისძიებათა შესაბამისად დასახლებულ მოქალაქეთა ოჯახები – დასახლებიდან 5 წლის განმავლობაში;

ყ) 2004 წლის 1 მარტის მდგომარეობით ფიზიკური პირის საკუთრებაში არსებული 5 ჰექტრამდე ფართობის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები;

შ) „მიწების მელიორაციის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად საჯარო სამართლის იურიდიული პირისათვის უზუფრუქტის ხელშეკრულებით გადაცემული სახელმწიფო საკუთრების სამელიორაციო ინფრასტრუქტურა, აგრეთვე 2014 წლის 1 იანვრამდე „მიწების მელიორაციის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული სამელიორაციო ასოციაციებისათვის გადაცემული,

მათი მომსახურების ტერიტორიაზე არსებული სამედიცინო ინფრასტრუქტურა;

ჩ) მეორე მსოფლიო ომის ინვალიდები და მათთან გათანაბრებული პირები – პრივატიზაციის წესით მიღებულ მიწის ნაკვეთებზე;

ც) „მაღალმთიანი რეგიონების სოციალურ-ეკონომიკური და კულტურული განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული, კავკასიონის ქედის სამხრეთ ფერდობზე განლაგებული რაიონებისა და აჭარა-გურიის მთიანეთის სოფლების, თემებისა და დაბების მცხოვრებნი – მოცემულ ტერიტორიებზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე. სამხრეთ საქართველოს მაღალმთიან რეგიონებში მცხოვრებთ მოცემულ ტერიტორიებზე არსებულ მიწის ნაკვეთებზე მიწის გადასახადი უმცირდებათ 50 პროცენტით;

ძ) სამედიცინო საქმიანობისათვის გამოყენებული სამედიცინო დაწესებულებათა ქონება, გარდა მიწისა;

წ) სამედიცინო დაწესებულებებზე დამაგრებული მიწის ნაკვეთები, თუ ისინი არ გამოიყენება არასამედიცინო ეკონომიკური საქმიანობისათვის;

ჭ) სამეცნიერო-კვლევითი, სასწავლო, საცდელ-სასელექციო, ექსპერიმენტული, ჯიშთა გამოცდის მიწის ის ნაკვეთები, რომლებიც გამოიყენება სამეცნიერო და სასწავლო მიზნებისათვის და რომლებზედაც სამუშაოები ფინანსდება ბიუჯეტიდან;

ხ) მიწის ნაკვეთები, რომლებიც გამოიყენება უსინათლოების, ყრუ-მუნჯების, გონებრივად ჩამორჩენილი და ფიზიკურად განუვითარებელი ბავშვების, ომის ვეტერანთა საზოგადოებების, მოხუცებულთა და ბავშვთა სახლების, მოზარდთა სოციალური ადაპტაციისა და შრომითი რეაბილიტაციის ცენტრების მიერ თავიანთი ძირითადი ფუნქციების შესრულებისათვის და ფინანსდება ბიუჯეტიდან; მიწის ნაკვეთები, გამოყენებული ბავშვთა სახლების სპეციალური სკოლა-ინტერნატების, ბავშვთა სოფლებისა და საბავშვო ბაღების მიერ, რომლებიც უსასყიდლოდ ეწევიან ბავშვთა მოვლა-აღზღდას და მათთვის განათლების მიცემას, თუ ისინი არ გამოიყენება ეკონომიკური საქმიანობისათვის;

ჯ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთები, რომლებზედაც მოწეული მოსავლის ნახევარზე მეტიც განადგურდა

სტიქიის (ქარიშხალი, სეტყვა, გვალვა, წყალდიდობა) და სხვა ფორსმაჟორული შემთხვევების შედეგად. მიწის გადასახადისაგან გათავისუფლების საფუძველია ადგილობრივი თვითმმართველობის წარმომადგენლობითი ორგანოს გადაწყვეტილება, რომელიც მიიღება საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს შესაბამის ტერიტორიულ ორგანოსთან შეთანხმებით. კომისიის დასკვნა დგება ორჯერ – სტიქიის დამთავრების მომენტიდან 2 კვირის ვადაში და მოსავლის აღების წინ;

3) სამონადირეო მეურნეობების მიერ დაკავებული მიწები.

დადგენილი საგადასახადო შეღავათები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც შეღავათების მქონე პირთათვის საკუთრებაში, მფლობელობაში ან სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთს (ან მის ნაწილს) ანდა შენობა-ნაგებობებს (ან მათ ნაწილს) იჯარით, უზუფრუქტით, ქირით ან სხვა ამგვარი ფორმით გადასცემს სხვა პირს.

## 5. საშემფასებლო ცენტრალური სააგენტოები

ძრავალ ქვეყანაში არის საშემფასებლო ცენტრალური ოფიციალური ორგანო, რომელიც პასუხისმგებელია სამთავრობო შეფასების ადმინისტრირებაზე და ფისკალურ კადასტრზე. ასეთი ოფიციალური ორგანო, ჩვეულებრივ, ფინანსთა სამინისტროს დაქვემდებარებაშია, მაგრამ გააჩნია საკუთარი ადმინისტრაციული სტრუქტურა და ტექნიკური დავალება. შეფასების ცენტრალური ოფიციალური ორგანო უზრუნველყოფს მიწის სავალდებულო შეფასების მომსახურებას, როგორც ცენტრალური მთავრობის დეპარტამენტებისთვის, ისე ადგილობრივი ოფიციალური ორგანოებისთვის და მთავრობას უწევს საკონსულტაციო დახმარებას იმ საკითხებზე, რომლებსაც გავლენა აქვთ მიწის ფასზე. ის უნდა განხორციელდეს უძრავი ქონების შეფასების საჭიროების შესაბამისად, მაგალითად:

– მიწისა და საკუთრების საგადასახადო სისტემა;

– კომპენსაციის გამოთვლა, რომელიც გადახდილ უნდა იქნეს მიწის საჯარო მიზნებით სავალდებულო ან შეთანხმებული შესყიდვის დროს;

— კომპენსაციის განსაზღვრა დაგეგმარების გადაწყვეტილებების არასასურველი შედეგებისათვის;

— საიჯარო გადასახადის დადგენა მთავრობის საკუთრებაში არსებულ ქონებაზე.

გარდამავალი ეკონომიკის მქონე მრავალ ქვეყანაში ადგილი ჰქონდა ისეთ საკადასტრო სისტემებს, რომლებიც ფოკუსირებული იყო, უპირველესად, მიწის გამოყენების მონაცემებზე. მათ უმეტესობას ჯერ არ გააჩნია შეფასების ცენტრალური ოფიციალური ორგანო. ამის ერთ-ერთი მიზეზია შეფასების განმახორციელებელი კვალიფიცირებული მუშახელის არყოლა. თავდაპირველად, შეფასებას ახორციელებდნენ ის ადამიანები, რომლებსაც არ ჰქონდათ მიღებული მიწის ბაზართან მუშაობაში სათანადო გამოცდილება, ან მომზადება. დახმარების მრავალმხრივი პროგრამები განიხილავდნენ ამ პრობლემას და ქვეყნების უმეტესობა ახლა იძენს შეფასების მეთოდების ცოდნას. ამჟამად, ხშირ შემთხვევაში ეს ცოდნა სცილდება კადასტრის ფარგლებს და ძირითადი ყურადღება ექცევა კომპიუტერიზაციას.

შეფასების პროცესების კომპიუტერიზაციას უპირატესობა აქვს, ვინაიდან მონაცემთა უმეტესობა ერთნაირი ხასიათისაა, რომლებსაც ესაჭიროებათ მუდმივი დამუშავება და ხშირად — საკმაოდ კომპლექსური ანალიზი. კომპიუტერები შეიძლება გამოყენებულ იქნეს შეფასების მონაცემთა ბაზების შექმნასა და წარმოებაში, რათა ანალიზი გაუკეთდეს ფასისა და ხარჯის მონაცემებს, განისაზღვროს ზოგადი საბაზრო ტენდენციები, განხორციელდეს ინვესტიციები და სტატისტიკური ანალიზი, იწარმოოს დეპარტამენტების ანგარიშები და სხვა ჩანაწერები. კომპიუტერის გამოყენებამ უნდა მიგვიყვანოს შეფასების ოფისის მიერ გაწეული მომსახურების ღონის გაუმჯობესებამდე, განსაკუთრებით, შეფასების წარმოების სიზუსტისა და სისწრაფის საკითხებთან დაკავშირებით. მათ უნდა შეამცირონ საოფისე ხარჯები და, რა თქმა უნდა, შეფასების ხარჯი. შესაძლებელი უნდა გახდეს თითოეული შემფასებლის სამუშაოს უფრო ეფექტური დაგეგმარება და უკეთესი ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა გადაწყვეტილების მიღებისა და მთლიანი ადმინისტრაციული კონტროლისათვის.

გარკვეული უპირატესობა აქვს საშემფასებლო ცენტრალური სააგენტოს შექმნას საკადასტრო ოფიციალურ ორგანოში, ან სხვა მასთან მჭიდროდ მოთანამშრომლე სააგენტოებში. ამით უზრუნველყოფილი იქნება შემდეგი:

- კანონებისა და სტანდარტების ერთნაირი გამოყენება;
- გაზრდილი ეკონომია, ჩანაწერების, პერსონალისა და ქმედებების დუბლირების შემცირებით;
- პროფესიული კადრების გაზრდილი ცოდნის გაღრმავების პოტენციალი სპეციალიზებულ სფეროებში, როგორცაა ნარგავებისა და სამანქანო მექანიზმები, სასოფლო-სამეურნეო მიწის ან საბადოების შეფასება;
- მიწის გაყიდვის მონაცემთა დიდი მოცულობის კოორდინირების შესაძლებლობა კომპიუტერიზაციის საშუალებით;
- მიწის გაყიდვების მონიტორინგი სპეკულაციის, სოციალური, ან ეკონომიკური ცვლილებების ფაქტების დადგენისათვის, რომლებიც ასახულია მიწის ბაზრის მონაცემებში.

## 6. მიწის ადმინისტრირების ხარჯები და სარგებელი

ამ ნაწილში განხილულია მიწის ადმინისტრირების როგორც ტრადიციული, ისე ახალი სისტემების ხარჯებისა და სარგებლის შეფასება. გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში შეინარჩუნეს ნახევარი საუკუნის წინათ მოქმედი სისტემის მრავალი ელემენტი, თანამედროვე მოთხოვნების გაუთვალისწინებლად, ინოვაციების შესაძლებლობების შეფასების გარეშე. ძალიან ხშირად უმნიშვნელოდ, ან საერთოდ არ ანალიზდებოდა, არც ძველი სისტემის და არც ახალი მიდგომების ხარჯი და სარგებელი. ხშირ შემთხვევაში, გადადგმულ ნაბიჯს, ფრთხილი შეფასების ნაცვლად, ვარაუდი განაპირობებდა. საბოლოოდ, გადაწყვეტილებები ინვესტიციის შესახებ შესაძლოა მიღებული იქნეს პოლიტიკური, ან სოციალური მიზნებით და, არა უბრალოდ ფინანსურ საფუძველზე, მაგრამ ეს უნდა მოიცავდეს ხელმისაწვდომი ვარიანტების გულდასმით ანალიზსა და შეფასებას.



ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზი საბაზრო მსჯელობისა და პრიორიტეტების დადგენის დამხმარე საშუალებაა. მას არ შეუძლია უზრუნველყოს განსაზღვრული გადაწყვეტილება, მაგრამ მნიშვნელოვანია ხარჯებისა და სარგებლის გათვალისწინება, ვინაიდან მათი ანალიზი საშუალებას მოგვცემს თავიდან ავიცილოთ რესურსების არამიზნობრივი ხარჯვა და დაეხმარება მათ, ვინც განიხილავს ინვესტიციის ჩადების საკითხს.

### 6.1. ინვესტიციის შეფასება, ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზი

მიწის ადმინისტრირების სისტემის დანერგვა საჭიროებს ინვესტიციებს კომპიუტერულ ტექნიკაში, პროგრამულ უზრუნველყოფაში, მონაცემებში და, რა თქმა უნდა, მომსახურე პერსონალი-სათვის. ეს ინვესტიცია უნდა განხორციელდეს დროის განმავლობაში, ვინაიდან ჩანაწერების განახლებულად წარმოება მიწის რეგისტრირების სისტემის მნიშვნელოვან ელემენტს წარმოადგენს. არსებობს როგორც მოკლევადიანი, ისე გრძელვადიანი ხარჯები. ამის მსგავსად, არსებობს მოკლევადიანი და გრძელვადიანი სარგებელი. ბევრი მათგანის ხარისხის განსაზღვრა სირთულეს წარმოადგენს. ისინი საჭიროებენ იდენტიფიკაციას, რათა გარანტირებულ იქნეს ფინანსური და ადამიანური რესურსების განკარგვის მიზნობრიობა.

ინვესტიციის შეფასება წარმოადგენს ტექნიკური საკითხების ციკლს, რომელიც მოიცავს ყველა სამომავლო რეალური ხარჯისა და სარგებლის ანალიზს, როგორც ინვესტიციის ჩადების საპასუხისმგებლო გადაწყვეტილების მიღების დამხმარე საშუალებას.

ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზი წარმოადგენს ტექნიკურ საშუალებას, რომელიც ცდილობს პროექტის ეკონომიკური და სოციალური ხარჯების შეფასებას და მათ ინვესტიციის ფინანსურ და სოციალურ სარგებელთან შედარებას. ის განიხილავს ინვესტიციის შეფასების პროცესს უფრო ფართო ასპექტში, როგორიცაა „უკეთესი“ გარემოს შექმნა.

ინვესტიცია, როგორც ეს მკაცრად არის განსაზღვრული ეკონომისტების მიერ, არის საწარმოო საშუალებების დანახარჯები.

ზოგადად, ამ ხარჯებს ადგილი აქვს რაიმე ქონების შეძენისას, რომელსაც სჭირდება გარკვეული „მსხვერპლის“ გაღება, რათა მიღებულ იქნეს სარგებელი, მათ შორის ინვესტიცია პერსონალის, ან სწავლებისათვის, ისევე, როგორც ტექნიკისა და პროგრამული უზრუნველყოფის შესყიდვისათვის. დიდი მოცულობის ინვესტიცია არის ხარჯი, რომელიც მოიცავს მოძველებული აღჭურვილობის შეცვლას, სადაც გათვალისწინებული იქნება ამორტიზაციის ხარჯი; სუფთა ინვესტიცია არ ითვალისწინებს ამორტიზაციას და ძველი აღჭურვილობის შეცვლას.

ზოგიერთ შემთხვევაში, შესაძლებელია გათვლილ იქნეს საქმიანობის შესრულების საჭირო ვადები, ასევე გარკვეულ დროში სისტემის გამოყენებით მიღებული დანაზოგები. ნორმალურია ხარჯებისა და სარგებლის გამოხატვა ფულადი ფორმით, ფულის ადეკვატურ დროში იმ ხელფასების საფუძველზე, რომელიც გადახდილ უნდა იქნეს.

ვინაიდან ხარჯები და სარგებელი დროთა განმავლობაში დაიფარება, საჭიროა ნებისმიერი ციფრის სავალუტო ერთეულის სტანდარტების მიხედვით შესწორება. ფულის მომავალი ღირებულების განსაზღვრა მოცემული მომენტისათვის, დისკონტირებაა.

დღეისათვის ხელმისაწვდომი ფული შესაძლებელია ინვესტირებულ იქნეს პროცენტული სარგებლის მიზნით, იმგვარად, რომ ციფრული თვალსაზრისით, მისი ღირებულება ხვალ უფრო სასარგებლო იქნება, ვიდრე ეს არის დღეს, ინფლაციის გამო.

დროთა განმავლობაში ხარჯებისა და სარგებლის შესადარებლად საჭიროა ზომის ერთეულის სტანდარტიზაცია იმ ფაქტორის გამოყენებით, რომელიც დამოკიდებულია მონაცემებზე, რაც თავის მხრივ გამოიყენება ხარჯებისა და სარგებლის გამოთვლისას. დისკონტირებული ფულის მიმოქცევის საფუძველზე ფასდება ინვესტიციის ნამდვილი სარგებელი.

ინვესტიციის შეფასებასა და ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზს შორის მნიშვნელოვანი სხვაობა იმაში მდგომარეობს, რომ ეს უკანასკნელი მოიცავს არამატერიალურ საგნების შეფასებას, რაც შეუძლებელია გამოისახოს ფულადი ფორმით.

## 6.2. ხარჯების შეფასება

შესაძლოა უფრო მარტივად მოგვეჩვენოს მიწის ადმინისტრირების სისტემის შექმნის ხარჯების გამოთვლა. პრაქტიკულად, ხშირად ეს ასე არ არის, ვინაიდან შესაძლოა ადვილი იყოს ახალი აღჭურვილობის შესყიდვის ფასის განსაზღვრა, მაგრამ მისი შენახვის ხარჯის, მიმდინარე და საექსპლუატაციო ხარჯების დადგენა საკმაოდ რთულია.

იატაკის ფართის ყოველ კვადრატულ მეტრს აქვს ექვივალენტური საიჯარო ფასი და აღჭურვილობის ყოველი ნაწილი წარმოადგენს ინვესტიციას, რომლის ღირებულებაც დროთა განმავლობაში ამორტიზებას განიცდის. მუშახელის ხარჯები, ხშირად, ნებისმიერი ორგანიზაციის ბიუჯეტის მნიშვნელოვან კომპონენტს წარმოადგენს. ამ ხარჯების ასანაზღაურებლად ინდივიდუალური მშრომელის მიერ სამუშაოზე დახარჯული დრო უნდა ანაზღაურდეს უფრო მაღალი კურსით, ვიდრე რეალური თანხით, რასაც ადამიანი იღებს ხელფასის სახით. სულ მცირე 25% შესაძლოა დაემატოს ეროვნული დაზღვევისათვის გადასახდელი თანხისა და პერსონალის საპენსიო ფონდში გადასახდელი თანხისათვის. ამასთანავე, არსებობს სხვა დამატებითი დანახარჯებიც, როგორიცაა ოფისის იჯარა, გათბობა, სინათლე, ტელეფონი და საფოსტო საშუალებები, ოფისის დამხმარე პერსონალი. ესენი არიან: დამლაგებლები, ტელეფონის ოპერატორები და სამდივნო შტატი, აგრეთვე უმცროსი მმართველები, რომელთა ხარჯების პროპორცია უნდა განაწილდეს ორგანიზაციის მიერ განხორციელებულ თითოეულ პროექტზე. ამ ხარჯებმა შესაძლოა დაამატოს თანხების 150%-დან 200%-მდე, რაც უშუალოდ გადაეხდებათ იმათ, ვინც ასრულებს სამუშაოს.

საშუალო დრო, რასაც მშრომელი წელიწადში ხარჯავს პროდუქტიულად, სავარაუდოდ ფასდება 1 500-დან 1 800 საათამდე. ეს ითვალისწინებს შვებულების დროს, ბიულეტენს, სოციალური მიზეზებით გაცდენას, გადამზადების პერიოდს და ა.შ. უმცირესი ციფრის აღებით და მასზე 200 პროცენტის დამატებით, პერსონალის წლიური ხელფასი საჭიროებს 500-ად დაყოფას, რათა გამოთვლილ იქნეს გაწეული მომსახურების რეალური საათობრივი ფასი. ასე, რომ ნებისმიერი ადამიანის წლიური ხელფასის

საათობრივი ანაზღაურება იქნება 40 ევრო, ხოლო თითოეული სამუშაო დღისათვის 320 ევრო. შედარებით უფრო უნარიანი და მაღალანაზღაურებადი შტატისათვის საჭირო იქნება უფრო მაღალი კურსი.

მუშახელის ხარჯთან ერთად გათვალისწინებულ უნდა იქნეს აღჭურვილობის ხარჯი. არსებობს აღჭურვილობის დაქირავეების კომერციული ნიხრი და, თუმცა, ეს ნიხრი მოიცავს მოგების ზღვარს ამ გამქირავებელი კომპანიისათვის, ისინი უზრუნველყოფენ ხელსაყრელ ფასს მაშინაც კი, როდესაც აღჭურვილობა ადგილზეა შეძენილი. დაქირავეების უპირატესობა მდგომარეობს იმაში, რომ არ ერიცხება ამორტიზაციის ხარჯი და აღჭურვილობა შესაძლებელია გამოიცვალოს, როდესაც ახალი და უკეთესი მოდელი გამოდის ბაზარზე. თუ მას, გამოყენების ლიმიტირებული პერიოდი აქვს, აღჭურვილობის ნაწილის შესყიდვის ნაცვლად, სამთავრობო ორგანიზაციისათვის, შესაძლოა უმჯობესი იყოს დაქირაება, ან სამუშაოს კერძო სექტორისათვის გადაცემა. მაგალითისათვის, ზოგიერთი სამთავრობო ორგანიზაცია მხოლოდ იშვიათად საჭიროებს დიდი მოცულობის რუკების სკანირებას ან დაბეჭვდას და მათთვის უფრო იაფია ამ სამუშაოს ქვეკონტრაქტორებისათვის გადაცემა, ვიდრე საჭირო აღჭურვილობის შესყიდვა. თუკი, აღჭურვილობა შესყიდულია, მას, როგორც ქონებას, უნდა დაერიცხოს ამორტიზაცია, ამასთან, ფული გადადებულ უნდა იქნეს მისი რემონტისა და შესაბამისი შეცვლისათვის. შესაძლოა დაიდოს სარემონტო კონტრაქტი, რაც ძვირია და მერყეობს შესყიდვის ფასის 10-დან 25 პროცენტამდე. აუცილებელია განიხილოს ნებისმიერი აღჭურვილობის მწყობრიდან გამოსვლის ფინანსური შედეგები. თუკი მიწის რეესტრი მონაცემებს საზოგადოებისათვის ხელმისაწვდომს ხდის საკომუნიკაციო საშუალებებით, საჭირო იქნება აღჭურვილობის სასწრაფოდ შეკეთება, მაგრამ თუ ეს აღჭურვილობა პერსონალური კომპიუტერია, მაშინ მისი შეცვლა უფრო ადვილად და იაფად მოხდება, ვიდრე შეკეთების კონტრაქტის გაფორმება.

ხშირად, მონაცემები და აღჭურვილობა შესაძლოა განაწილდეს ორგანიზაციის სხვადასხვა ნაწილებზე, სადაც თითოეულ ნაწილს

ექნება თავისი საკუთარი ხარჯებისა და ბიუჯეტის წყარო. ასე, რომ დიგიტალური რუკები შეიძლება შესყიდულ იქნეს მინიციპალური ოფიციალური უწყების ერთი განყოფილებისათვის, მაგალითად, საგზაო დეპარტამენტისათვის, მაგრამ შესაძლოა გამოყენებული იქნეს სხვა განყოფილებების მიერ, როგორიცაა დაგეგმარების, ან კომუნალური ნარჩენების მომკრები დეპარტამენტები.

შესაძლებელია საჭირო გახდეს ხარჯთა განაწილების შეთანხმება, თუმცა ეს შესაძლებელია რთული აღმოჩნდეს გატარებული პოლიტიკისა და ხელმისაწვდომი ბიუჯეტის გამო.

რთულია არამატერიალური ხარჯების შეფასება. ის მოიცავს მშრომელის უნარს იმუშაოს ახალ ტექნოლოგიებით, სამუშაოს უსაფრთხოების მიმართ ტრადიციულ დამოკიდებულებას, ცვლილებებს სამუშაო იერარქიაში და ორგანიზაციის შიგნით პასუხისმგებლობის დონეებში. ზოგიერთი ადამიანი შეიძლება დაწინაურდეს, მაგრამ სხვებმა შეიძლება აღმოაჩინონ, რომ თავიანთი ნაშუშევარი ნაკლებად შემოქმედებითია. ხარჯებისა და სარგებლის სრული ანალიზისას ეს ფაქტორები გათვალისწინებულ უნდა იქნეს.

### 6.3. სარგებლის გაანგარიშება

სარგებლის გაანგარიშება უფრო რთული გამოსათვლელია, ვიდრე ხარჯების შეფასება. ფასი შესაძლოა დაედოს ზოგიერთ საკმიანობას, როგორიცაა გაუმჯობესებული მომსახურება, ღოკუმენტაციის მომზადება უფრო სწრაფად და იაფად, ან გადასახადების უფრო ეფექტური მოგროვება, ანუ მთავრობისათვის მეტი შემოსავლების მოტანა. ზოგიერთი ასეთი სარგებელი იქნება „ერთჯერადი“, ხოლო სხვები შეინარჩუნებენ ხანგრძლივ ეფექტს.

ზოგიერთი სარგებელი, პირდაპირ შესაძლებელია გამოისახოს ფულადი ფორმით, მაგალითად, როგორიცაა უკეთესი გარემო, ან მიწათმოწყობის უკეთესი გარემო, ან მიწათმოწყობის მეტი უსაფრთხოება. ზოგიერთი სახის სარგებელი შედარებით სწრაფად იქნება მიღებული, ვინაიდან ისინი წარმოადგენენ უფრო რენტაბელურ მეთოდებს იმის გასაკეთებლად, რაც უკვე კეთდება; სხვები გრძელვადიანი იქნება და შესაძლოა წარმოიშვას სისტემის შექმნიდან მხოლოდ რამდენიმე წლის შემდეგ.

სარგებლის მასშტაბი დიდად იქნება დამოკიდებული სისტემის მომხმარებელთა ტიპსა და რაოდენობაზე. ურბანული საზოგადოების საჭიროებები, მაგალითად, სასოფლო ტერიტორიები-საგან განსხვავებული იქნება. ამგვარად, აზრი არა აქვს საკადასტრო სისტემაში ქალაქის ცენტრებისათვის ნიადაგის მონაცემების ჩანაწერების შენახვას, და, პირიქით, უმეტესი სასოფლო ფართობებისათვის ქუჩების განათებაზე ჩანაწერების წარმოება ნაკლებად მნიშვნელოვანია. მონაცემთა ნებისმიერი კატეგორიისათვის შესაძლოა არსებობდეს სხვადასხვა ტიპის მომხმარებელი და, შესაბამისად – სარგებლის სხვადასხვა ღონე.

სარგებლის შეფასებისა და „ფულის ღირებულების“, როგორც მიწის ადმინისტრირების სისტემაში ახალი ინვესტიციის შედეგის განსაზღვრისას სასარგებლოა მომხმარებლის საჭიროებების ანალიზის ჩატარება. ამას შეუძლია:

- დაადგინოს, ვინ არიან არსებული და პოტენციური მომხმარებლები;

- მოამზადოს დოკუმენტი მასზე, თუ რა ინფორმაცია არის უკვე ხელმისაწვდომი;

- განსაზღვროს პოტენციურ ახალ მონაცემთა ერთობა, რაც დაეხმარება მიწის მენეჯერებს, გადასახადების ამკრებებს, საერთოდ საზოგადოებას და სხვა;

- განსაზღვროს სამართლებრივი საჭიროებები მონაცემთა უზრუნველსაყოფად, ან მათი მოხმარების შესაზღუდად (ამას ადგილი აქვს, განსაკუთრებით, ცენტრალური და ადგილობრივი მთავრობების მონაცემების ნაკრებებში, სადაც ნებისმიერი მონაცემის დაცვის აქტმა შეიძლება შეზღუდოს მონაცემთა გამოყენება, გარდა იმ მიზნისა, რისთვისაც ის იქნა მოპოვებული);

- შეაფასოს მონაცემთა ყოველი ერთობა მათი შეძენის ხარჯების დასადგენად, შესანახად და გასაახლებლად;

- შეაფასოს სარგებელი, რომლის მოტანაც მონაცემთა თითოეულ ერთობას შეუძლია.

ზემოთ მოყვანილი ჩამონათვალი მოცემული არის მაგალითისათვის. იმის დასადგენად, თუ რა ტიპისა და რაოდენობის ხალხს სჭირდება ეს სისტემა და რა რაოდენობის დანაზოგი იქნება

მიღებული შემოთავაზებული სისტემით საჭირო იქნება დეტალური გამოკითხვები.

სარგებლის ნაწილს წარმოადგენს განსხვავება დღეისათვის არსებულ საექსპლუატაციო ხარჯსა და ახალი სისტემის საექსპლუატაციო ხარჯს შორის. ანალიზის ზოგიერთ ფორმაში კაპიტალური ინვესტიციის ხარჯები არ არის გათვალისწინებული და მხოლოდ მიმდინარე ხარჯები განიხილება. არსი იმაში მდგომარეობს, იქნება თუ არა ახალი სისტემის ექსპლუატაცია უფრო იაფი, ვიდრე ძველი სისტემა.

თუ სარგებლის ფასი არამატერიალურია, შეფასებები შეიძლება გაკეთდეს ექსპერტებისა და გამოცდილი მენეჯერების საფუძველზე. მათი ამოცანაა სარგებლის გამოანგარიშება. შემდეგ ქულები ნაწილდება სპეციფიკური ამოცანების შესრულებისათვის, მაგალითად სპეციალური ბიზნეს-მიზნების თანხვედრისათვის. ამ შეფასების საფუძველზე, შესაძლებელი იქნება დადგინდეს ფულადი ფორმით გამოსახვატი დანაზოგები, და შესაბამისად – დანაზოგების დონე ალტერნატიული სტრატეგიებისათვის.

#### 6.4. ხარჯებისა და სარგებლის შედარება

როდესაც ყველა ხარჯი და სარგებელი დადგინდება და, თუ შესაძლებელია გამოისახოს რაოდენობრივად, შესაძლოა შედგეს საბალანსო უწყისი, სადაც შესაფასებელი, პირდაპირი ხარჯი და სარგებელი ჩამოიწერება არამატერიალური, ირიბი ხარჯებისა და სარგებლის ჩამონათვალის გვერდით. კორექტირებულმა საბალანსო უწყისმა უნდა მოიცავს ხარჯებისა და სარგებლის ყველა ფორმა. როდესაც ყველა მონაცემი მოგროვდება, დისკუსია უნდა გაიმართოს იმის თაობაზე, გამართლებულია თუ არა ინვესტიციის გარკვეული დონე. და ბოლოს, ხარჯებისა და სარგებლის ანალიზი არის იარაღი, რომელიც ხელს შეუწყობს გადაწყვეტილების მიღებას და არ წარმოადგენს საზოგადოებრივი განსჯის ხელის შემშლელ პირობას.

## 6.5. დაფინანსება და დაფინანსების წყაროები

მიწის ადმინისტრირების სისტემის დაფინანსების ფაქტობრივად სამი სხვადასხვა ფორმა არსებობს: დაფინანსება გადასახადებით; დაფინანსება შენატანებით; დაფინანსება საკომისიო შემოსავლებით. გადასახადების საშუალებით დაფინანსება ნიშნავს იმას, რომ არ არსებობს არანაირი კავშირი დადგენილ გადასახადსა და მთავრობის (ეროვნული ან ადგილობრივი) მიერ სააგენტოს საქმიანობის დაფინანსებას შორის. შენატანების საშუალებით დაფინანსება ნიშნავს იმას, რომ მომხმარებელი იხდის მომსახურების საფასურს და არსებობს კავშირი შენატანსა და მომსახურების საფასურს შორის. ნიხრი დგინდება მთავრობის მიერ. შენატანები შესაძლოა შეტანილ იქნეს სააგენტოში პირდაპირ, ან ირიბად. საკომისიო შემოსავლების საშუალებით დაფინანსება ნიშნავს იმას, რომ მომხმარებელი იხდის მომსახურების გადასახადს და სააგენტო, რომელიც სთავაზობს მომსახურებას, ფლობს უფლებამოსილებას მთავრობის მიერ დადგენილი წესების საფუძველზე დაადგინოს ნიხრი.

დაფინანსების ეს განსხვავებული ფორმები ხშირად ერთსა და იმავე ქვეყანაში გამოიყენება, მაგრამ უკავშირდება სხვადასხვა საქმიანობებს. ასე ხდება შვედეთში, სადაც საქმიანობა, რომელსაც ჰყავს პირდაპირი მომხმარებელი, ექვემდებარება შენატანებს, ან საკომისიო შემოსავლებით დაფინანსებას, ხოლო ის საქმიანობები, რომლებიც უფრო კანონის მიერ დადგენილ წესებს, ან საზოგადოების კეთილდღეობას უკავშირდება, ფინანსდება გრანტების საშუალებით. შენატანების დადგენილი ღირებულება ისაზღვრება იმგვარად, რომ ხელი შეუწყოს არაპირდაპირი გზით გრანტების დაფინანსებას.

გარდამავალი ეკონომიკის ქვეყნებში საკადასტრო საქმიანობისა და მიწის რეგისტრირებისათვის ხშირად საჭიროა, როგორც ძირითადი ორგანიზაციისა და კანონმდებლობის, ასევე საინფორმაციო ინფრასტრუქტურის ჩამოყალიბება, რაც უკვე გახდა განვითარებული საბაზრო ეკონომიკის ნაწილი. ეს მოითხოვს დაფინანსებას, რაც ადგილობრივად ხელმისაწვდომი არ არის. ყველაზე ხშირად ნათლად ჩამოყალიბებული მიზნებისათვის განვითარების სხვადასხვა ბანკები, დამხმარე სააგენტოები და სხვა, წარმოადგენენ დაფინანსების წყაროებს.



აუცილებელია შესაბამისი საკადასტრო სისტემის ჩამოყალიბება და მიწის მესაკუთრეობის შესახებ ჩანაწერების საიმედოდ წარმოება, მაგრამ ამ სისტემების სარგებელი (და მათ მიერ ნაწარმოები ინფორმაცია) რაიმე დაფინანსების უზრუნველყოფამდე წარმოდგენილ უნდა იქნეს უფრო დეტალურად. ეს სარგებელი ძნელი წარმოსადგენი იქნება ციფრებით, მაგრამ რამდენიმე მაგალითი შესაძლოა საინტერესო აღმოჩნდეს.

სარეგისტრაციო მოსაკრებელის წლიური რაოდენობა, რომელიც გადახდილია მომხმარებლების მიერ, მიწის რეესტრის სააგენტოებისათვის შვედეთში შეადგენს 4-5 მილიარდ კრონას. უძრავი ქონების ობიექტების მთლიანი ღირებულება, რომელიც წარმოქმნის გადასახადების საფუძველს, გამოთვლილია, როგორც 1,372 მილიარდი კრონა. უძრავი ქონებისათვის დადგენილი გადასახადის მთლიანი მოცულობა წელიწადში შეადგენს დაახლოებით 16 მილიარდ შვედურ კრონას. შვედეთში გამოცემული საგირავნო თამასუქები, როგორც ფასიანი ქაღალდები, შეადგენს დაახლოებით 1,600 მილიარდ შვედურ კრონას. ეს ციფრები გვიჩვენებს უძრავი ქონების სექტორის უდიდეს მნიშვნელობას. საკადასტრო დაწესებულების, მიწის რეგისტრაციისა და მიწის საინფორმაციო სისტემის საექსპლოატაციო ხარჯები მთლიანი სექტორის ეკონომიკის ძალიან მცირე ნაწილს წარმოადგენს.

უცხოური დამხმარე კონტრიბუციასთან ერთად, არსებობს რეესტრის შექმნის დაფინანსების სხვა შესაძლებლობები. უკანასკნელ დროს დიდი კომპიუტერული კომპანიები გვთავაზობენ ასეთი რეესტრების შექმნის დაფინანსებას. სანაცვლოდ მოითხოვენ მომავალი შენატანების ნაწილს. ეს, სულ მცირე, გამოხატავს მიწაზე ძირითადი ინფორმაციის გამოყენების იმ უდიდეს პოტენციალს, რომელიც დეტალურად გვაწვდის ინფორმაციას მიწის მესაკუთრეობის შესახებ საბაზრო ეკონომიკაში.

## 7. მიწის რეესტრისა და საკადასტრო მონაცემების მარკეტინგი

უკანასკნელ წლებში მნიშვნელოვანი ძვრები მოხდა მთავრობათა მიდგომებში გადასახადის გადამხდელთა მიერ ტრადიციულად სუბსიდირებული მრავალი სახის მომსახურების ხარჯებისა და სარგებლის შესახებ. მრავალი ქვეყნის მთავრობა ეძებდა გამოსავალს მიწის რეგისტრაციის, განსაკუთრებით აგეგმვისა და რუკების შედგენის ხარჯების შესამცირებლად, აგრეთვე პროდუქციისა და მომსახურების გზით მიღებული შემოსავლების გასაზრდელად. დიდი ყურადღება ეთმობა მომხმარებლის მიერ გადახდის გაზრდას და სამთავრობო ზოგადი დანახარჯების შემცირებას. გაზრდილი ხარჯების ანაზღაურება მომხმარებლებს დაარწმუნებს იმაში, რომ, როგორც საზოგადოება ისე ინდივიდუალური მიწის მესაკუთრე იღებს სარგებელს მიწის რეგისტრირების მყარი სისტემისაგან.

საკადასტრო რუკების მიწის გადასახადებისათვის თითქმის ყველა ქვეყანაში მომზადებულ იქნა დიდი ქვეყნის სუბსიდირებით, ან მთლიანად სახელმწიფოს მიერ. იქაც კი, სადაც კერძო სექტორი ჩართულია აგეგმვაში მიწის რეგისტრაციისათვის, სისტემების მთლიანი ხარჯები გადავიდა მიწის მესაკუთრეებზე. ხშირად, ნამდვილი ხარჯები ვერ გამოითვლებოდა. სამთავრობო დეპარტამენტები ფუნქციონირებდნენ ფონდების წლიური ლიმიტებით, რომლებიც იშვიათად ზომავენ პროდუქტიულობას და ბევრ მათგანს არ შეეძლოთ შეთავაზებული პროდუქციისა და მომსახურე ფასის ერთეულის ზუსტი განსაზღვრა.

დღეისათვის, მზარდი რაოდენობის ქვეყნებში პოლიტიკა მიმართულია, რათა ხელი შეუწყოს შემოსავლების მაქსიმალურ და ოპტიმალურ მობილიზებას. რაც უფრო მაღალია ხარჯების ამოგების დონე, მით უფრო მეტმა დაწესებულებამ უნდა შეძლოს ახალი პროდუქციისა და მომსახურების განვითარებისა და ახალი ტექნოლოგიების ინვესტირება. თუ ხარჯების ანაზღაურების დონე ძალიან დაბალია, მაშინ უნდა არსებობდეს ჯვარედინი სუბსიდირება იმ დაწესებულების სხვა ნაწილებისაგან, რომელიც მთავრობის მიერ ჩატარებული საკმიანობების შემთხვევაში აღნიშნავს გადასახადის ჩვეულებრივ გადამხდელს.

მიწის რეესტრები ინახავენ მდიდარ ინფორმაციას, რომელთა გამოყენება შეიძლება მრავალი მიზნით, იმის გარდა, რომ ხელს უწყობს მიწის გადაცემასთან დაკავშირებული სანოტარო დოკუმენტების შედგენას. ოპტიმალური ფასის დადგენა, რომელიც მომხმარებელმა უნდა გადაიხადოს საკადასტრო მონაცემებისათვის, ხშირად სირთულეს წარმოადგენს იქ, სადაც არ არის ჩამოყალიბებული ბაზარი. მთლიანი ინფორმაცია არ გამოიყენება ისე, როგორც ფიზიკური პროდუქტი.

მაგალითად, მას, ვინც ამუშავებს ინფორმაციას, შეუძლია მიეიდოს პროდუქტი ერთ პირს, გადასცეს ის სხვა პირს და მომავალში გამოსაყენებლად შეინახოს. ეს არ ეხება მატერიალური ობიექტების, მაგალითად კომპიუტერის მფლობელებს, რომელსაც არ შეუძლია ერთდროულად გაეიდოს ის და თანაც დაიტოვოს. ამასთან, ინფორმაცია იზრდება გამოყენების საშუალებით, იმის გათვალისწინებით, რომ ის მუდმივად განახლებადია, მატერიალური პროდუქტები კი იხარჯება გამოყენებით.

გადასახადი, რომელიც შესაძლებელია დადგინდეს საკადასტრო ინფორმაციაზე, შესაძლოა განისაზღვროს მთელი რიგი სხვადასხვა გზებით. ეს დამოკიდებულია დამუშავების ფასზე. დიგიტალური საკადასტრო რუკის შემთხვევაში, მაგალითად, ფასი შეიძლება ემყარებოდეს მისი წარმოების ხარჯებს, რომელსაც შესაძლოა დაემატოს ზღვრული მოგება. შემდეგ იგი დაიყოფა რუკების განსაზღვრულ რაოდენობად, რომელიც, სავარაუდოდ, უნდა გაეყიდოს საბაზრო ფასით.

პროდუქციის წარმოების ხარჯი არ უკავშირდება პროდუქტის ფასს – მომხმარებლისათვის – 100 დოლარიანი ქვითრის დაბეჭვდა დიდ ხარჯთან არ არის დაკავშირებული, მაგრამ მაინც ღირს 100 დოლარი. ფასის დადგენის ალტერნატიული გზა არის მისი განსაზღვრა საბაზრო ფასის მიხედვით. თუკი ფასი მაღალია პროდუქტი არ გაიყიდება. თუკი ის სწრაფად იყიდება, მაშინ შესაძლებელია მისი ფასის გაზრდა.

შემდგომ სტრატეგიას უნდა წარმოადგენდეს იმის დადგენა, თუ რა რაოდენობის დანახოგების მოგროვება შეიძლება პროდუქტის გამოყენებით. არსებულ პრაქტიკასთან შედარებით. ანუ, თუ

ქალაქის რუკა ავტომობილის მძღოლს წელიწადში უზოგავს 20 ეკიუს საწვავის ღირებულებაში, უფრო ეფექტური მარშრუტის შერჩევით და თუკი რუკები მოქმედი იქნება ერთი წლის განმავლობაში, ანუ მის დაზიანებამდე, მაშინ ავტომობილის მძღოლს უღირს გადაიხადოს 19 ეკიუ რუკისათვის და არა 21 ეკიუ, სანამ სხვა ფაქტორები მოახდენენ გავლენას. ასეთი გათვლები, რა თქმა უნდა, ძალიან რთულია და გვაძლევს საშუალებას დავასკვნათ, რომ შესაძლოა ჩამოყალიბდეს მოხმარება იმგვარად, რომ მასში ჩართული იყოს საკადასტრო ინფორმაცია. ამგვარად ჩამოყალიბება საჭიროებს მომხმარებლის საჭიროებების ანალიზის ჩატარებას.

ზოგიერთ ქვეყანაში სამთავრობო პოლიტიკას არ წარმოადგენს მონაცემების მოგროვების გადასახადის დადგენა, რაც სამთავრობო დეპარტამენტის სამუშაოს მნიშვნელოვან ნაწილს შეადგენს. ასეთ შემთხვევებში გადასახადი შეიძლება დადგინდეს ხელმისაწვდომი მონაცემების შექმნის ხარჯებისათვის, მაგალითად, ფოტოკოპირების ხარჯის, ან მონაცემთა კომპიუტერიზებული მოპოვების უზრუნველყოფისათვის, მაგრამ მონაცემთა მოპოვების ფაქტიური ხარჯების ანაზღაურების გარეშე.

მიწის რეგისტრაციის მრავალი სისტემის ცალკეული მახასიათებელი არის ის, რომ მონაცემები ხშირად სახელმწიფოს მიერ არის გარანტირებული. მიწის მესაკუთრეობის ჩანაწერების ზოგიერთ სისტემაში ინფორმაცია განიხილება, როგორც საუკეთესო ხელმისაწვდომი საბუთი, მაგრამ არ არის განსაზღვრული და ასევე არ არის გარანტირებული მესაკუთრეობის საფუძველი. არსებობს გარანტირების ხარჯი და ამ ხარჯს ხშირად სახელმწიფო იღებს საკუთარ თავზე.

კერძო სექტორის მონაცემებისათვის საკადასტრო მონაცემების მომწოდებელსა და მონაცემთა მომხმარებელს შორის ურთიერთობა უნდა წარმოადგენდეს ურთიერთშეთანხმების დოკუმენტს, რომელშიც წარმოდგენილი იქნება ვალდებულებებისა და მონაცემთა ხარისხის გარანტირების მასშტაბები. მომხმარებლის დაცვა შესაძლოა უზრუნველყოფილი იქნეს კომპენსაციის ანაზღაურებით, რომლის მიხედვითაც კომპენსაცია გადაეხდება მონაცემთა მომხმარებელს, თუკი დაშვებული შეცდომის მიზეზით მან განიცადა რაიმე

ზარალი. ეს ხარჯი თავდაპირველად უნდა ითაოს მონაცემთა მომწოდებელმა, მაგრამ გარკვეული დროის განმავლობაში ეს უეჭველად გადავა მომხმარებელზე.

მონაცემთა მომწოდებლის ინვესტიციის დაცვისათვის მონაცემთა ყველა ასლი დაცული უნდა იქნეს საავტორო უფლების კანონებით. ელექტრონული ფორმით შენახულ მონაცემთა სტატუსთან დაკავშირებით რიგი თავდაპირველი გაურკვეველობის შემდეგ, ზოგ სამართლებრივ სისტემაში უკვე შესაძლებელია ინტელექტუალური საკუთრების უფლების დაცვა და ინვესტირება მონაცემებში საავტორო უფლების საშუალებით. საკადასტრო მონაცემთა ფასი იმგვარად უნდა დადგინდეს, რომ უზრუნველყოფილ იქნეს მონაცემთა მწარმოებლის სტიმულირება და დაცვა. მონაცემთა ნებადართველი კოპირება, აგრეთვე სხვა ადამიანებისათვის მოპარვა, იმ პირებს, რომლებსაც ეკუთვნით სამართლიანი ანაზღაურება, ართმევს დროს, მცდელობასა და კაპიტალს. მიუხედავად იმისა, რომ საავტორო უფლება არის მორალური საკითხის ნაწილი, მისი უპირველესი მიზანი — დაცვა — კომერციული ხასიათისაა.

ამრიგად, როგორც უკვე აღინიშნა, უძრავი ქონების ბაზარზე თანამედროვე ურთიერთობები — ეს არის ეკონომიკური, სამართლებრივი, სოციალური ურთიერთობების შენაერთი გამყიდველს, მომხმარებელსა და იმ ორგანოებს შორის რომლებიც არეგულირებენ სამართლებრივ ურთიერთობათა სფეროს ქვეყნის განვითარებაში, ფინანსურ ეკონომიკური წინააღმდეგობების ფორმირების მრავალფეროვნების პირობებში.

უპირველეს ყოვლისა უძრავი ქონების თანამედროვე ბაზარი არის რამდენიმე დამოუკიდებლად ფორმირებული ბაზრები: საცხოვრებელი ფონდის ბაზარი, არასაცხოვრებელი ფონდის ბაზარი (სადაც შედიან სავაჭრო, სასაწყობო, წერილი საწარმო და საოფისე შენობები), სპეციფიკური ობიექტების ბაზარი რა თქმა უნდა არის მიწის ბაზარი. მოყვანილი ჩამონათვალიდან ჩანს, რომ ყველა უძრავი ქონების ობიექტი სხვადასხვაგვარია, უნიკალურია და საჭიროებს ინდივიდუალურ მიდგომას მათი მართვისათვის.

მაგრამ, განსაკუთრებული ადგილი უძრავი ქონების მარკეტინგის ფორმირებაში მიწის ბაზრის მართვის შესწავლას

უნდა დაეთმოს, რადგანაც ერთი მხრივ, უძრავი ქონების მართვა – ეს არის პირველყოვლისა მიწის ბაზრის მართვა, ხოლო მიწის რესურსების მართვა – ეს არის კომპლექსური სისტემა, რომელიც აუცილებლად უნდა ითვალისწინებდეს მიწის რესურსების რაციონალურ გამოყენებას და დაცვას.

1. გელაშვილი თ., ბუცხრიკიძე გ. „მიწის მარკეტინგი“, თბ., 2007 წ.
2. იურისტის ბიბლიოთეკა „განმარტებითი ლექსიკონი“, თბ., 2007 წ.
3. კაუფმანი ი., შტიუდლერი დ. „კადასტრი 2014“, საქართველო-გაერო, 1998 წ.
4. ნორმატიული აქტების კრებული „უძრავი ქონება, პრივატიზაცია“, თბ., 2007 წ.
5. საქართველოს კონსტიტუცია, თბ., 2005 წ.
6. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, თბ., 2005 წ.
7. უძრავი ქონების შეფასება (თარგმნილია ინგლისურიდან), თბილისი, 2003 წ.
8. ფანჩულიძე ჯ. „მიწის განკარგვისა და მართვის საკანონმდებლო კრებული“, თბ., 1998 წ.
9. ფანჩულიძე ჯ. „მიწის შესახებ საქართველოს კანონმდებლობათა კრებული“, თბილისი, 2001 წ.
10. ფანჩულიძე ჯ. „მიწის კანონმდებლობა“, თბ., 2002 წ.
11. შუშანაშვილი ა. „იურიდიული ლექსიკონი“, თბ., 2000 წ.
12. ცნობარი მიწის მესაკუთრეთათვის (საკანონმდებლო აქტთა კრებული), თბ., 1997 წ.
13. ჭანტურია ლ. „უძრავი ნივთების საკუთრება“, თბ., 2001 წ.
14. ჭეჭელაშვილი ზ. „სანივთო სამართალი“ თბ., 2006 წ.

## სარჩევი

### შესავალი

#### თავი I

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| უძრავი ქონების სამართლებრივი სფერო . . . . .    | 11 |
| 1. უფლება, საკუთრება . . . . .                  | 11 |
| 2. ნივთი, ქონება . . . . .                      | 18 |
| 3. მფლობელობა, სარგებლობა . . . . .             | 23 |
| 4. საკუთრების გარანტია . . . . .                | 29 |
| ამონარიდი საქართველოს სამოქალაქო კოდექსიდან . . | 40 |

#### თავი II

|                                                                                                                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| უძრავი ქონების (მიწის) ადმინისტრირება . . . . .                                                                                                                                                  | 90  |
| 1. ინსტიტუციური საკითხები . . . . .                                                                                                                                                              | 94  |
| 2. ორგანიზაცია და მმართველობა . . . . .                                                                                                                                                          | 104 |
| 3. საჯარო და კერძო სექტორების როლი . . . . .                                                                                                                                                     | 110 |
| 4. მიწის ადმინისტრირების სისტემების მართვა . . . . .                                                                                                                                             | 114 |
| 5. იურიდიული სფერო . . . . .                                                                                                                                                                     | 128 |
| საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნუ-<br>ლების მიწის საკუთრების შესახებ“. . . . .                                                                                                       | 133 |
| საქართველოს კანონი „სასოფლო-სამეურნეო დანიშ-<br>ნულების მიწის არასასოფლო-სამეურნეო გამოყოფისას სანა-<br>ცვლო მიწის ათვისების ღირებულებისა და მიყენებული<br>ზიანის ანაზღაურების შესახებ“. . . . . | 140 |
| საქართველოს კანონი „სახელმწიფო ქონების პრივატი-<br>ზების, ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის ქონების<br>პრივატიზებისა და სარგებლობის უფლებით გადაცემის<br>შესახებ“. . . . .                      | 149 |
| საქართველოს კანონი „სახელმწიფო საკუთრებაში არსე-<br>ბული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივა-<br>ტიზების შესახებ“. . . . .                                                                | 173 |
| საქართველოს კანონი „ფიზიკური და კერძო სამართ-<br>ლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში)<br>არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების<br>შესახებ“. . . . .                 | 188 |



|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| 6. კადასტრი და მიწის რეგისტრაცია. . . . .       | 199 |
| საქართველოს კანონი „საჯარო რეესტრის შესახებ“. . | 218 |

### თავი III

|                                                                       |     |
|-----------------------------------------------------------------------|-----|
| უძრავი ქონების (მიწის) შეფასება, მარკეტინგი. . . .                    | 249 |
| 1. მიწისა და საკუთრების ბაზრები. . . . .                              | 250 |
| 2. შეფასების მეთოდები. . . . .                                        | 256 |
| 3. მიწის ნაკვეთის საბაზისო ღირებულების დადგენის<br>მეთოდები . . . . . | 260 |
| 4. მიწისა და ქონების გადასახადები . . . . .                           | 272 |
| 5. საშემფასებლო ცენტრალური სააგენტოები . . . . .                      | 288 |
| 6. მიწის ადმინისტრირების ხარჯები და სარგებელი. .                      | 290 |
| 7. მიწის რეესტრისა და საკადასტრო მონაცემების<br>მარკეტინგი. . . . .   | 300 |
| ლიტერატურა. . . . .                                                   | 305 |