

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის

ბრძანება №487

2019 წლის 31 დეკემბერი

ქ. თბილისი

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 35-ე მუხლის, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-5 მუხლის მე-6 პუნქტისა და „ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის 25-ე მუხლის შესაბამისად, ვბრძანებ:

1. დამტკიცდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ თანდართული ინსტრუქცია.

2. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს:

ა) „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანება;

ბ) „სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის, საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანისა და მედიატორის შერჩევის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს №153 ბრძანება.

3. ეს ბრძანება ამოქმედდეს 2020 წლის 1 იანვრიდან.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის
მოვალეობის შემსრულებელი

მიხეილ სარჯველაძე

ინსტრუქცია საჯარო რეესტრის შესახებ

თავი I. ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. ინსტრუქციის რეგულირების სფერო

ინსტრუქცია განსაზღვრავს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის, სისტემური და სპორადული რეგისტრაციისა და სარეგისტრაციო წარმოებისას სანოტარო მედიაციის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს.

მუხლი 2. ინსტრუქციის მიზანი

ინსტრუქციის მიზანია სარეგისტრაციო წარმოების, ინფორმაციის მომზადებისა და გაცემის, სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში სანოტარო მედიაციის წესის განსაზღვრა და მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით სარეგისტრაციო წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის რეგულირება.



მუხლი 3. სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფებისა და ტერიტორიული სამსახურების კომპეტენცია

1. სააგენტოს კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხებზე გადაწყვეტილებას იღებენ საამისოდ უფლებამოსილი სტრუქტურული ქვედანაყოფის/ტერიტორიული სამსახურის თანამშრომლები.
2. სააგენტო თავის უფლებამოსილებებს ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სამსახურებისა და ავტორიზებული პირების მეშვეობით. ავტორიზებული პირების უფლებამოსილების ფარგლები განისაზღვრება შესაბამისი ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით.
3. ტერიტორიული სამსახურების ტერიტორიული კომპეტენცია განისაზღვრება სარეგისტრაციო ზონების შესაბამისად, რომლებსაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ამტკიცებს სააგენტოს თავმჯდომარე.
4. ტერიტორიული სამსახურების უფლებრივ კომპეტენციასთან დაკავშირებული საკითხები რეგულირდება სააგენტოს თავმჯდომარის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.
5. სააგენტოს შეუძლია უფლებამოსილება განახორციელოს უქმე ან დასვენების დღეებში, შესვენების ან არასამუშაო დროს.

მუხლი 4. მომსახურების საფასურის გადახდის წესი

1. სააგენტოს კომპეტენციას მიკუთვნებული რამდენიმე მომსახურების ერთდროულად მოთხოვნისას მომსახურების საფასური შესაძლებელია გადახდილ იქნეს ერთიანად.
2. სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური შესაძლებელია გადახდილ იქნეს ნებისმიერი პირის მიერ, მიუხედავად იმისა, წარმოადგენს თუ არა ეს პირი „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ დაინტერესებულ პირს.
3. თუ სასამართლოს ან სხვა უფლებამოსილ ორგანოს/პირს სააგენტოსთვის დავალებული აქვს მომსახურების გაწევა, მომსახურება წარმოებს საფასურის გადახდის გარეშე.

თავი II. ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა

მუხლი 5. ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა, მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებისა და დოკუმენტის დამოწმების წესი და პირობები

1. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები და მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული დოკუმენტაცია არის საჯარო და ხელმისაწვდომია გასაცნობად ნებისმიერი პირისათვის, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შემთხვევებისა.
2. სააგენტო უფლებამოსილია ნებისმიერი დოკუმენტი მიიღოს, გამოსცეს ან გასცეს როგორც ქალაქის მატარებელზე, ასევე, ელექტრონული და მართვის ერთიანი ავტომატური საშუალებების გამოყენებით.
3. სააგენტო უფლებამოსილია ელექტრონული ასლის სახით შეინახოს და გასცეს თავის მიერ შექმნილი ან თავისთან დაცული ნებისმიერი მატერიალური დოკუმენტი.
4. სააგენტო უფლებამოსილია დაამოწმოს თავის მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტების და სხვა დოკუმენტების, ასევე, თავისთან დაცული სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტაციის ასლები, თუ დოკუმენტის დედნისა და ასლის შინაარსი შეესაბამება ერთმანეთს.
5. სააგენტოს მიერ დამოწმებული დოკუმენტის ასლს აქვს ოფიციალური ძალა და ადასტურებს დედანთან იგივეობას.
6. ელექტრონული სახით დოკუმენტი გაიცემა სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდის – www.napr.gov.ge შესაბამისი ბმულების მეშვეობით.



7. სააგენტოს მიერ გამოცემული ელექტრონული დოკუმენტის ყველა ეგზემპლარი ორიგინალია. ელექტრონულ დოკუმენტს არ შეიძლება ჰქონდეს ელექტრონული ასლი.

8. სააგენტოს მიერ შექმნილი ან/და სააგენტოში დაცული ელექტრონული დოკუმენტის ამონაბეჭდი არის ელექტრონული დოკუმენტის ასლი და მას ელექტრონული დოკუმენტის თანაბარი იურიდიული ძალა აქვს, თუ ის ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირის მიერ არის დამოწმებული ან/და დადასტურებული.

9. სააგენტოს მიერ შექმნილი ან/და სააგენტოში დაცული მატერიალური დოკუმენტის ელექტრონულ ასლს ორიგინალის თანაბარი იურიდიული ძალა აქვს, თუ ის ხელმოწერისთვის პასუხისმგებელი პირის მიერ ან/და კვალიფიციური ელექტრონული შტამპით არის დამოწმებული ან/და დადასტურებული.

10. სააგენტოს მიერ მომზადებული ინფორმაციის, ასევე, ინფორმაციის გაცემაზე უარის თქმის, დამატებითი დოკუმენტაციის მოთხოვნის ან განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ გადაწყვეტილების განმცხადებლისთვის გაცნობად ითვლება ამ ინფორმაციის/გადაწყვეტილების სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე გამოქვეყნება.

11. სააგენტო ვალდებულია, მოთხოვნის შემთხვევაში, უზრუნველყოს მასთან დაცული დოკუმენტაციის ელექტრონული ასლის გაცნობა.

12. განმცხადებლის ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილი პირის მოთხოვნის შემთხვევაში, სააგენტო ვალდებულია დააბრუნოს მასთან დაცული დოკუმენტაციის დედნები, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ აღნიშნული დოკუმენტაცია წარმოადგენს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების საფუძველს (უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს).

მუხლი 6. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრიდან

1. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან და მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან გაიცემა ნებისმიერ პირზე და მზადდება უფლების (გარდა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკისა) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან ერთად (გარდა რეგისტრაციის გაუქმებისა), ხოლო რეგისტრირებული მონაცემის არსებობის შემთხვევაში – შესაბამისი მოთხოვნისას.

2. ამონაწერი ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრიდან გაიცემა ნებისმიერ პირზე და მზადდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან (გარდა რეგისტრაციის გაუქმების გადაწყვეტილებისა) ერთად, რეგისტრირებული მონაცემის არსებობის შემთხვევაში კი – შესაბამისი მოთხოვნისას.

3. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და მოვალეთა რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავ ნივთზე ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს.

4. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან, გარდა ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა, უნდა ასახავდეს ინფორმაციას:

ა) უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდის შესახებ;

ბ) განცხადების რეგისტრაციისა და ამონაწერის მომზადების თარიღების, რეგისტრირებული უფლებებისა და ვალდებულებების რეგისტრაციის თარიღისა და სარეგისტრაციო ნომრების შესახებ;

გ) უძრავი ნივთის მისამართის, მისამართის განმსაზღვრელი დოკუმენტის და მისი რეკვიზიტების შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

დ) უძრავი ნივთის შესახებ, რომელშიც მიეთითება: მიწის მიზნობრივი დანიშნულება და კატეგორია,



საკუთრების ფორმა, დაზუსტებული/დაუზუსტებელი მონაცემი, ფართობი, შენობა-ნაგებობების რაოდენობა, ნომერი, შენობის ფართობი და დახასიათება, ინდივიდუალური საკუთრების საგნის დახასიათება (ფართობი, საკუთრების ტიპი, დანიშნულება, სართული, სადარბაზო, ბინის ნომერი და სხვ.), ხაზობრივი ნაგებობის შემთხვევაში, ობიექტის ტიპი, ობიექტის აღწერა, სიგრძე, დაფარვის ზონა;

ე) მესაკუთრე ფიზიკური პირის სახელის, გვარისა და პირადი ნომრის შესახებ (დასაშვებია დაბადების რიცხვის, თვის, წლის და პასპორტის ნომრის ასახვა);

ვ) მესაკუთრე იურიდიული პირის სახელწოდების, სამართლებრივი ფორმისა და საიდენტიფიკაციო ნომრის შესახებ;

ზ) ამონაწერის მომზადების მომენტისათვის რეგისტრირებული უფლებების/ვალდებულებებისა და მათი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტის/დოკუმენტაციის შესახებ;

თ) ამონაწერის მომზადების მომენტისათვის რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლების, მისი რეგისტრაციის თარიღისა და ფარგლების, ამ შეზღუდვის/უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის სახეობის, რეკვიზიტებისა და მისი გამომცემი ორგანოს შესახებ;

ი) ამონაწერის მომზადების მომენტისათვის მესაკუთრის მოვალეთა რეესტრში ასახვის, მისი საფუძვლის და რეკვიზიტების შესახებ.

5. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან უნდა ასახავდეს მხოლოდ ერთ სარეგისტრაციო ობიექტზე რეგისტრირებულ მონაცემებს. უძრავი ნივთის შემთხვევაში, ერთეულ სარეგისტრაციო ობიექტად მიიჩნევა მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობა ან შენობა-ნაგებობის ერთეული, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით აღიარებულია დამოუკიდებელი უფლების ობიექტად. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა.

6. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან შესაძლებელია გაიცეს მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განლაგებულია რამდენიმე დამოუკიდებელი უფლების ობიექტი. ამ შემთხვევაში, ამონაწერი უნდა ასახავდეს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, ფართობის, მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების საკუთრების ფორმის, უფლებრივი დატვირთვისა და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის (გარდა დამოუკიდებელი უფლების ობიექტების უფლებრივი დატვირთვისა და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა) შესახებ.

7. ამონაწერი მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან მზადდება მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირებისა და მოვალეთა რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე, და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს.

8. ამონაწერი მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან, უნდა ასახავდეს ინფორმაციას:

ა) ამონაწერის მომზადების მოთხოვნით წარდგენილი განცხადების რეგისტრაციის ნომრისა და თარიღის შესახებ;

ბ) ამონაწერის მომზადების თარიღისა და საფუძვლის შესახებ;

გ) გირავნობის/ლიზინგის რეგისტრაციის მოთხოვნით წარდგენილი განცხადების რეგისტრაციის ნომრისა და თარიღის შესახებ;

დ) გირავნობის/ლიზინგის რეგისტრაციის თარიღის შესახებ;

ე) კრედიტორის/მესაკუთრის, ლიზინგის გამცემისა (მესაკუთრე) და ლიზინგის მიმღების საიდენტიფიკაციო მონაცემების შესახებ;



ვ) გირავნობის/ლიზინგის საგნის ზოგადი ან/და კონკრეტული ნიშნებით აღწერის შესახებ;

ზ) რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის რეკვიზიტების შესახებ;

თ) ამონაწერის მომზადების მომენტისათვის მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე რეგისტრირებული გირავნობის უფლებების, მათი რეგისტრაციის თარიღის, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის რეკვიზიტების შესახებ;

ი) ამონაწერის მომზადების მომენტისათვის მესაკუთრის ქონებაზე რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, მათი რეგისტრაციის თარიღისა და ფარგლების, ამ შეზღუდვის/უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის სახეობის, რეკვიზიტებისა და მისი გამომცემი ორგანოს შესახებ;

კ) ამონაწერის მომზადების მომენტისათვის მესაკუთრის მოვალეთა რეესტრში ასახვის, მისი საფუძვლისა და რეკვიზიტების შესახებ.

9. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან და მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის მოქმედების ვადა არის განუსაზღვრელი.

10. ამონაწერი ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრიდან მზადდება ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრისა და მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის საფუძველზე და ასახავს სუბიექტის შესახებ ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს.

11. ამონაწერი ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრიდან უნდა ასახავდეს ინფორმაციას:

ა) განაცხადის რეგისტრაციის ნომრის, ამონაწერის მომზადების თარიღის, ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის თარიღის/ნომრის შესახებ;

ბ) სუბიექტის სახელწოდების და სამართლებრივი ფორმის შესახებ;

გ) სუბიექტის საიდენტიფიკაციო ნომრის შესახებ;

დ) სუბიექტის იურიდიული მისამართის შესახებ;

ე) დამატებით ინფორმაციას სუბიექტის იურიდიული მისამართისაგან განსხვავებული მისამართისა და ტელეფონის ნომრის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), ასევე, ელექტრონული ფოსტის მისამართის შესახებ;

ვ) საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მიერ დამტკიცებული საქართველოს ეროვნული კლასიფიკატორით გათვალისწინებული ეკონომიკური საქმიანობის სახისა (საიდენტიფიკაციო კოდისა და დასახელების) და ასეთი საქმიანობის ადგილის (მისამართის) შესახებ.

12. ამონაწერი ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრიდან უნდა ასახავდეს ერთ სუბიექტზე რეგისტრირებულ მონაცემებს.

13. ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრიდან ამონაწერის მოქმედების ვადა განსაზღვრულია შესაბამისი რეგისტრაციის არსებობის ვადით.

მუხლი 7. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრიდან ამონაწერის ფორმები

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის ფორმა განისაზღვრება ამ ინსტრუქციის



დანართი №1-ის შესაბამისად.

2. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის ფორმა განისაზღვრება ამ ინსტრუქციის დანართი №2-ის შესაბამისად.

3. ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრიდან ამონაწერის ფორმა განისაზღვრება ამ ინსტრუქციის დანართი №3-ის შესაბამისად.

მუხლი 8. ინფორმაცია უფლებადაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების შესახებ

1. ინფორმაცია უფლებადაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების შესახებ ასახება საკადასტრო მონაცემთა ბანკში, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის გარეშე.

2. უფლებადაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების შესახებ ინფორმაციის საკადასტრო მონაცემთა ბანკში ასახვა წარმოებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო) მიმართვისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე.

3. თუ ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს ან/და დგინდება უფლებადაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან ზედდება, სააგენტო წერილობით აცნობებს სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს საკადასტრო მონაცემთა ბანკში ინფორმაციის ასახვის დამაბრკოლებელი გარემოებების შესახებ.

4. საკადასტრო მონაცემთა ბანკში აღრიცხული უფლებადაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში ცვლილება წარმოებს სსიპ – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე ან უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად.

5. მოთხოვნის შემთხვევაში, უფლებადაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის შესახებ მზადდება საკადასტრო რუკა.

მუხლი 9. უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ამსახველი ინფორმაცია/დოკუმენტაცია

1. საკადასტრო კოდი არის უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო კოდი, რომელიც ენიჭება უძრავ ნივთს მასზე საჯარო რეესტრში უფლების რეგისტრაციასთან ერთად. საკადასტრო კოდის ფორმირების წესი განისაზღვრება სააგენტოს თავმჯდომარის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

2. საიდენტიფიკაციო ნომერი არის უფლებადაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო ნომერი, რომელიც ენიჭება საკადასტრო მონაცემთა ბანკში უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთს საკადასტრო მონაცემების აღრიცხვასთან ერთად. საიდენტიფიკაციო ნომრის ფორმირების წესი განისაზღვრება სააგენტოს თავმჯდომარის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

3. საკადასტრო გეგმა და საკადასტრო რუკა გაიცემა საჯარო რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის მიწის ნაკვეთის და ნაგებობების შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.

4. მიწის ნაკვეთის საკადასტრო გეგმა არის მიწის ნაკვეთის საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, მისი ფართობის, კონფიგურაციის, დანიშნულების, საკოორდინატო ბადის, მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობებისა (აშენებული, მშენებარე, დანგრეული) და მათი სართულიანობის, ასევე, ამ მიწის ნაკვეთზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც



რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

5. ხაზობრივი ნაგებობების საკადასტრო გეგმა არის ნაგებობების საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას ხაზობრივი ნაგებობის საკადასტრო კოდის, მისი სიგრძის, კონფიგურაციისა და საკოორდინატო ბადის შესახებ.

6. საკადასტრო რუკა არის დოკუმენტი, რომელიც ასახავს კონკრეტული ტერიტორიის საკადასტრო მონაცემებს, ინფორმაციას ამ ტერიტორიაზე უფლებარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების/ნაგებობების, საკადასტრო მონაცემთა ბანკში აღრიცხული უფლებდაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის, მათი საკოორდინატო ბადისა და საკადასტრო კოდის/საიდენტიფიკაციო ნომრის შესახებ, ასევე, ამ ტერიტორიაზე არსებულ მიწის ნაკვეთსა და შენობა-ნაგებობებზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

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

8. საკადასტრო გეგმა არ გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია.

მუხლი 10. ცნობა საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ

1. ცნობა საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ გაიცემა საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრის მონაცემთა ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის არსებობის შესახებ ძალაში მყოფ მონაცემებს.

2. საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის არსებობის შესახებ ცნობა გაიცემა ნებისმიერ პირზე.

მუხლი 11. ინფორმაციის გაცემა ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან

1. ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებზე დაყრდნობით მზადდება:

ა) ცნობა-დახასიათება, რომელიც ასახავს ინდივიდუალური უფლების ობიექტთან დაკავშირებით არქივში აღრიცხულ ბოლო მდგომარეობას;

ბ) საინვენტარიზაციო გეგმა, რომელიც ასახავს მიწის ნაკვეთის საზღვრის კონფიგურაციის და ადგილმდებარეობის, მასზე არსებული ნაგებობების, ასევე, რიგ შემთხვევებში, უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ გრაფიკულად და ტექსტურად გამოსახულ ინფორმაციას.

2. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში ინახება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების ასლები სათანადო წესით დამოწმების გარეშე, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია, დაინტერესებული პირის მოთხოვნის შემთხვევაში, გასცეს ამ დოკუმენტის დამოწმებული ასლი, ცნობა-დახასიათება ან სხვა შესაბამისი დოკუმენტი და მათზე გააკეთოს სათანადო ჩანაწერი ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების დაუმოწმებელი ასლის სახით არსებობის თაობაზე.

3. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში ერთ უძრავ ნივთზე დაცულია რამდენიმე ურთიერთშეუსაბამო ინფორმაცია/გეგმა, უფლებამოსილი პირის მიერ უნდა გაიცეს ბოლო მდგომარეობის ამსახველი ინფორმაცია/გეგმა.

4. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე უფლება არ არის აღრიცხული ან აღრიცხულია არასრულად, მაგრამ სააღრიცხვო ბარათში ინახება უფლების დამადასტურებელი შესაბამისი დოკუმენტი, ტექნიკური აღრიცხვის არქივი ინფორმაციას (ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა და სხვა) გასცემს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიხედვით.

5. ტექნიკური აღრიცხვის არქივის საფუძველზე მომზადებულ ინფორმაციაში (ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა და სხვა) გააუქმებული უფლება არ მიითითება.



6. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში სააღრიცხვო ბარათი ან დოკუმენტაცია ინახება რუსულ ენაზე, ინფორმაცია მზადდება და უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის მიერ დოკუმენტების სახელმწიფო ენაზე შესრულებული თარგმანის წარმოდგენის გარეშე.

7. სააგენტო იღებს ინფორმაციის ხელმისაწვდომობაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას, თუ დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნილია ისეთი ინფორმაციის/დოკუმენტაციის გაცემა, რომელიც სააგენტოში არ ინახება.

თავი III. რეგისტრაცია

მუხლი 12. განცხადებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის წარდგენა

1. განცხადება და სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია შეიძლება წარედგინოს სააგენტოს ნებისმიერ ტერიტორიულ სამსახურს, საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – იუსტიციის სახლს ან სხვა ავტორიზებულ პირს, პირადად, ელექტრონულად ან ფოსტის მეშვეობით. განცხადების ფოსტის მეშვეობით წარდგენისას განცხადებაზე ხელმოწერა დამოწმებულ უნდა იქნეს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

2. განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის, ასევე, მიმდინარე სარეგისტრაციო წარმოებაზე დამატებითი ინფორმაციის ან დოკუმენტაციის წარმოდგენისას სააგენტო გასცემს განცხადების/დოკუმენტაციის მიღების დამადასტურებელ ბარათს.

მუხლი 13. განცხადების რეგისტრაცია

1. სააგენტო ვალდებულია დაიწყოს წარმოება დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი განცხადების/მომართვის საფუძველზე.

2. სააგენტო, ასევე, ვალდებულია განცხადების წარდგენის გარეშე დაიწყოს წარმოება კანონმდებლობით, ზემდგომი ორგანოს ან სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტით დაკისრებული ვალდებულების შესრულების მიზნით.

3. სააგენტო ვალდებულია, განცხადების წარდგენისთანავე, დაარეგისტრიროს განცხადება და მიანიჭოს მას უნიკალური სარეგისტრაციო ნომერი.

4. სააგენტო უფლებამოსილია, განცხადება დაარეგისტრიროს როგორც სპეციალური ელექტრონული პროგრამების მეშვეობით, ისე ქაღალდის ან სხვა მატერიალური ფორმის სარეგისტრაციო წიგნში.

5. თუ განცხადება წარმოდგენილია ფოსტის მეშვეობით ან ჩაბარებულია სააგენტოს კანცელარიაში სპეციალურ ელექტრონულ პროგრამაში რეგისტრაციის გარეშე, სააგენტოს უფლებამოსილი პირი ვალდებულია დაუყოვნებლივ დაარეგისტრიროს აღნიშნული განცხადება შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში და მიანიჭოს მას უნიკალური სარეგისტრაციო ნომერი.

6. კანონმდებლობით, ზემდგომი ორგანოს ან სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტით დაკისრებული ვალდებულების შესრულების მიზნით, სააგენტო ვალდებულია საკუთარი ინიციატივით, სპეციალურ ელექტრონულ პროგრამაში დაარეგისტრიროს განცხადება, რომელსაც მიენიჭება უნიკალური სარეგისტრაციო ნომერი. აღნიშნული წესი, ასევე, ვრცელდება ინფორმაციის/დოკუმენტაციის გაცემაზე.

7. განცხადებაზე თანდართული დოკუმენტაციის ფორმა და შინაარსი არ წარმოადგენს განცხადების მიღებაზე უარის თქმის საფუძველს.

მუხლი 14. სააგენტოს გადაწყვეტილება

1. სააგენტოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის, რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერების, განახლების ან რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ უნდა გამოიცეს წერილობით,



უნდა იყოს დასაბუთებული და შეესაბამებოდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მოთხოვნებს.

2. გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტის მიზნებისათვის, სააგენტოს გადაწყვეტილებაში მიუთითოს როგორც სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის, რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერების, განახლების ან რეგისტრაციის გაუქმების კონკრეტული მიზეზი, ასევე, ამგვარი გადაწყვეტილების სამართლებრივი საფუძველი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის, ამ ინსტრუქციისა და სხვა საკანონმდებლო ან/და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტის შესაბამის ნორმაზე მითითებით.

3. სააგენტოს გადაწყვეტილებაში უნდა მიეთითოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი და ვადა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის შესაბამისად.

მუხლი 15. უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის ზოგადი წესი

1. უძრავი ნივთი არის 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.

2. მიწის ნაკვეთი არის ტერიტორია, რომელსაც აქვს გეომეტრიული ერთიანობა და რომელიც მოქცეულია ერთიან საზღვრის კონტურსა და ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება.

3. მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილს განეკუთვნება მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, რომელიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიჯნული დროებითი სარგებლობისათვის. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება, ასევე, მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

4. ხაზობრივი ნაგებობა არის საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნქციური, დამბა, არხი. ხაზობრივ ნაგებობაზე საკუთრების უფლება დამოუკიდებელია მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებისაგან.

5. მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის არსებობა დგინდება საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით.

6. რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავ ნივთად (მის არსებით შემადგენელ ნაწილებად) არ მიიჩნევა წიაღისეული, მცენარეები, მცირე არქიტექტურული ფორმები, დროებითი, არაკაპიტალური ან/და ისეთი ხაზობრივი ნაგებობები/ობიექტები, რომლებზეც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ გაიცემა მშენებლობის ნებართვა, გარდა საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №375 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოში ფართოზოლოვანი ინფრასტრუქტურის განვითარების სახელმწიფო პროგრამის“ ფარგლებში აშენებული ფართოზოლოვანი ინფრასტრუქტურისა.

7. საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 28 ივლისის №375 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოში ფართოზოლოვანი ინფრასტრუქტურის განვითარების სახელმწიფო პროგრამის“ ფარგლებში აშენებული ფართოზოლოვანი ინფრასტრუქტურის რეგისტრაციის მიზნით, სააგენტოს განცხადებით მიმართავს არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი „ოუფენ ნეტი“ (საიდენტიფიკაციო ნომერი: 404497790). განცხადებით უნდა დგინდებოდეს ხაზობრივი ნაგებობის „საქართველოში ფართოზოლოვანი ინფრასტრუქტურის განვითარების სახელმწიფო პროგრამის“ ფარგლებში მშენებლობის ფაქტი.

8. ა(ა)იპ „ოუფენ ნეტი“ სააგენტოს განცხადებასთან ერთად წარუდგენს:

ა) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის/მფლობელის კანონმდებლობით დადგენილი წესით შედგენილ თანხმობას, რომლითაც დადასტურდება მის საკუთრებაში/მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე



ფართოზოლოვანი ინფრასტრუქტურის აშენების ნება;

ბ) ფართოზოლოვანი ინფრასტრუქტურის ამსახველი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის ქალაქისა და ციფრულ ვერსიას.

9. სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი დოკუმენტაციისა და ხაზობრივი ნაგებობის ადგილმდებარეობის სისწორეზე პასუხისმგებელია ა(ა)იპ „ოუფენ ნეტი“.

10. ხაზობრივ ნაგებობაზე ა(ა)იპ „ოუფენ ნეტის“ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია არ წარმოშობს იმ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, რომელზეც განთავსებულია ეს ხაზობრივი ნაგებობა.

11. თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტში არასწორი შეჯამების ან ნამრავლის შედეგად მითითებულია მცდარი ფართობი, სააგენტო ვალდებულია თავად დაიანგარიშოს ფართობები და რეგისტრაცია მოახდინოს ახლად დაანგარიშებული ფართობების შესაბამისად.

12. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის გადაუდებელ ღონისძიებათა და საქართველოს მოქალაქეთათვის სარეგისტრაციო მოწმობების გაცემის შესახებ“ საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების (შემდგომ – „ბრძანებულება“) საფუძველზე უძრავი ნივთი რეგისტრირებულად ითვლება, თუ სააღრიცხვო ბარათზე ან/და საკადასტრო რუკაზე ან/და მათ ასლზე დატანილია ბეჭედი ან/და რეგისტრატორის ხელმოწერა.

13. თუ საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, სასამართლოს მიერ საკუთრებაში გადაეცა საცხოვრებელი სადგომი, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის ფართობი განისაზღვრება ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული მონაცემების ან სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე.

14. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, თუ არ დგინდება იურიდიული პირის დამფუძნებლის/პარტნიორის/წევრის შესახებ მონაცემები, სააგენტოს უნდა წარედგინოს ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, რომლითაც დადგინდება დომინანტი პარტნიორი.

15. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საქართველოში რეგისტრირებული სააქციო საზოგადოების საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, სააგენტოს უნდა წარედგინოს ინფორმაცია/დოკუმენტაცია დომინანტი პარტნიორის შესახებ და ფასიანი ქაღალდების რეგისტრატორის (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) მიერ გაცემული ამონაწერი ფასიანი ქაღალდების რეესტრიდან.

16. თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას დგინდება პარტნიორთა სიმრავლე, რომლებიც, თავის მხრივ, არიან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირები, სააგენტოს, ასევე, უნდა წარედგინოს ინფორმაცია/დოკუმენტაცია მათი დომინანტი პარტნიორის შესახებ.

17. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე იმ ორგანიზაციული წარმონაქმნის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, რომელიც არ არის იურიდიული პირი, სააგენტოს უნდა წარედგინოს ინფორმაცია/დოკუმენტაცია, რომლითაც დგინდება ამ ორგანიზაციული წარმონაქმნის წევრები.

18. საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 21 აგვისტოს №214 დადგენილებით დამტკიცებული „საქართველოში ელექტროსადგურების მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ფლობის და ოპერირების შესახებ ინტერესთა გამოხატვის წესით“ გათვალისწინებული ასაშენებელი პოტენციური ელექტროსადგურის ტერიტორიულ საზღვრებში მოქცეულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ფიზიკური ან/და კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისა და საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებისას,



სააგენტოს დამატებით უნდა წარედგინოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც დადასტურდება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციოდ წარდგენილ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის იდენტურობა.

მუხლი 16. შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე უფლების რეგისტრაცია

1. შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული მონაცემების საფუძველზე, ხოლო თუ წარმოდგენილია შიდა აზომვითი ნახაზი – მისი საერთო ფართის შესაბამისად, რომელიც მოიცავს როგორც საცხოვრებელი, ისე არასაცხოვრებელი დანიშნულების ფართებს.
2. ერთეული უძრავი ნივთის დანიშნულების ცვლილების რეგისტრაცია მესაკუთრის განცხადების საფუძველზე წარმოებს.
3. თუ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია მასზე განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების გარეშე, შენობა-ნაგებობაზე მიწის მესაკუთრის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება მისი მოთხოვნის შემთხვევაში, თუ უფლების დამდგენი დოკუმენტით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.
4. თუ უფლების დამდგენი დოკუმენტი მოიცავს რამდენიმე ცალკეულ უფლების ობიექტს, რეგისტრაცია წარმოებს თითოეულ მათგანზე ცალ-ცალკე.
5. ტექნიკური აღრიცხვის არქივში მრავალბინიან უძრავ ნივთზე არსებული ჩანაწერებისა და უფლების დამდგენ დოკუმენტებში მითითებული ჯამური ფართების შეუსაბამობის შემთხვევაში, უძრავი ნივთის საერთო სარეგისტრაციო ფართობი დგინდება მესაკუთრეების ერთობლივი განცხადების საფუძველზე.
6. თუ საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტით გათვალისწინებულ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში მითითებულ ფართობზე მეტი ან ნაკლებია, თანამესაკუთრეთა/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის შემთხვევაში რეგისტრაცია წარმოებს საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. თუ საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს, რეგისტრაციისთვის ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არ მოითხოვება.
7. თუ სარეგისტრაციო უძრავი ნივთი წარმოადგენს საერთო შესასვლელის მქონე სხვადასხვა სართულზე მდებარე ერთ სისტემაში გაერთიანებულ ფართს, მასზე უფლების რეგისტრაცია წარმოებს ერთი უფლების ობიექტის რეგისტრაციის წესით.
8. თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით არ დგინდება, რომ შენობა-ნაგებობა ან მისი ერთეული მშენებარეა, მათზე უფლების რეგისტრაცია წარმოებს აშენებული შენობა-ნაგებობების ან მისი ერთეულის რეგისტრაციის წესით.
9. მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, სააგენტოში წარდგენილ უნდა იქნეს კანონმდებლობით განსაზღვრული სამშენებლო დოკუმენტაცია, ხოლო მშენებლობის დასრულებისას – შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტი.
10. მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) რეგისტრაციის შედეგად იცვლება ამ შენობა-ნაგებობის ყველა ერთეულის რეგისტრირებული მონაცემებიც.
11. მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობაში მდებარე ლეგალიზებულ უძრავ ნივთზე (მიშენება, დაშენება და სხვა) რეგისტრირდება იმ პირის საკუთრების უფლება, რომელიც აღნიშნულია უძრავი ნივთის ლეგალიზების აქტში და საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის არ მოითხოვება



ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის გადაწყვეტილება ლეგალიზებული უძრავი ნივთის დაინტერესებული პირისთვის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე.

12. თუ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია, რომ სანივთო ან/და ვალდებულებითი უფლებით დატვირთულია მთელი შენობა-ნაგებობა ან მისი ერთეული, კონკრეტული ფართის მითითების გარეშე და სარეგისტრაციოდ წარდგენილია ამ ნივთთან არსებითად დაკავშირებულ ლეგალიზებულ უძრავ ნივთზე (მიშენება, დაშენება და სხვა) ლეგალიზების აქტი, რეგისტრირებული სანივთო ან/და ვალდებულებითი უფლება ვრცელდება ლეგალიზების შედეგად მიღებულ მთლიან ფართზე. სხვა შემთხვევაში, რეგისტრირებული სანივთო ან/და ვალდებულებითი უფლება ლეგალიზებულ ფართზე არ ვრცელდება.

13. თუ შენობა-ნაგებობა ან მისი ერთეული დატვირთულია სანივთო ან/და ვალდებულებითი უფლებით და მოთხოვნილია ფართის დაზუსტება, რეგისტრირებული სანივთო ან/და ვალდებულებითი უფლება ვრცელდება მთელ დაზუსტებულ ფართზე. თუ შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის ფართის დაზუსტების შედეგად ფართი მცირდება, რეგისტრაცია წარმოებს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული სანივთო ან/და ვალდებულებითი უფლების მქონე პირის თანხმობით.

მუხლი 17. უძრავ ნივთზე საერთო საკუთრების უფლებისა და მისი განკარგვის რეგისტრაცია

1. თუ უძრავ ნივთზე საერთო საკუთრების უფლება წარმოემოხა რამდენიმე პირს, განცხადება შეიძლება წარადგინოს ნებისმიერმა თანამესაკუთრემ და მომსახურების საფასურიც ერთი უფლების რეგისტრაციისათვის გადაიხდევინება.

2. თანამესაკუთრების მიერ თანაზიარი ან წილადი საკუთრების უფლების ერთ პირზე გასხვისების შემთხვევაში, მომსახურების საფასური ერთი უფლების რეგისტრაციისათვის გადაიხდევინება.

3. საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის დაყოფა ან სხვაგვარად განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის/მართლზომიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობით. ამ შემთხვევაში, რეგისტრაციის მიზნებისთვის, მესაკუთრედ/მართლზომიერ მოსარგებლედ/მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ ტექნიკური აღრიცხვის არქივსა და საჯარო რეესტრში აღრიცხული/რეგისტრირებული პირი. სხვა მესაკუთრეთა/მართლზომიერ მოსარგებლეთა/მფლობელთა თაობაზე ინფორმაციას სააგენტოს წარუდგენენ უძრავი ნივთის დაყოფაზე/განკარგვაზე გადაწყვეტილების მიმღები პირები. აღნიშნული წესი, ასევე, ვრცელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების დაყოფასა და სანივთო უფლებებით დატვირთვაზე.

4. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა საერთო საკუთრების მიწის ნაკვეთის ან/და სხვა უძრავი ნივთის, ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა და მესამე პირთა სასარგებლოდ სარგებლობის უფლებით დატვირთვა ან გასხვისება, დაყოფა ან/და გაერთიანება შესაძლებელია ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა ერთხმად მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე.

5. თუ წარმოდგენილია შრომითი კოლექტივის ამხანაგობაზე გაცემული საკუთრების მოწმობა, თანდართულ ხელშეკრულებასთან ერთად, მაგრამ არ არის წარმოდგენილი აღნიშნული ამხანაგობის კერძო სამართლის იურიდიულ პირად ჩამოყალიბების დამადასტურებელი დოკუმენტი, უძრავ ნივთზე რეგისტრირდება ყოფილი შრომითი კოლექტივის წევრების საკუთრების უფლება.

მუხლი 18. იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია

1. სანოტარო წესით დამოწმებული იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე იპოთეკის წარმოშობის/ცვლილების რეგისტრაციის მიზნით, დაინტერესებული პირი შესაბამის განცხადებას და თანდართულ დოკუმენტაციას სააგენტოს წარუდგენს უშუალოდ ან ავტორიზებული ნოტარიუსისათვის მიმართვის გზით.

2. საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის მე-300 მუხლის შესაბამისად, იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში გადასვლისას, კრედიტორის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს კრედიტორისა და მოვალის ერთობლივი განცხადების საფუძველზე,



რომელშიც აღნიშნული უნდა იყოს ვალდებულების შეუსრულებლობის ფაქტის დადგომის გამო იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთის კრედიტორის საკუთრებაში გადასვლის შესახებ. თუ იპოთეკით დატვირთული უძრავი ნივთი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთია, იგი კრედიტორის (იპოთეკარის) საკუთრებაში შეიძლება გადავიდეს „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მოთხოვნების გათვალისწინებით.

3. თუ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია ორი ან მეტი იპოთეკის უფლება, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერში აისახება რეგისტრირებული იპოთეკის უფლებების რიგითობა არაბული ციფრებით.

მუხლი 19. ქირავნობის, ქვექირავნობის, იჯარის, ქვეიჯარის ან/და თხოვების უფლების ცალმხრივად შეწყვეტის რეგისტრაცია

1. სააგენტო უფლებამოსილია დაინტერესებული პირის მოთხოვნით შეწყვიტოს ქირავნობის, ქვექირავნობის, იჯარის, ქვეიჯარის ან/და თხოვების უფლების რეგისტრაცია, თუ რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული ხელშეკრულების შესაბამისად, დაინტერესებულ პირს გააჩნია გარიგების ცალმხრივად შეწყვეტის უფლებამოსილება.

2. თუ დაინტერესებულ პირს რეგისტრაციის შეწყვეტის მოთხოვნის უფლება წარმოემოხა ხელშეკრულების მეორე მხარის მიერ ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, რეგისტრაცია უქმდება ხელშეკრულებით გათვალისწინებული პირობის დარღვევის დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

3. თუ რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული ხელშეკრულების შესაბამისად, ფულადი ვალდებულება უნდა შესრულდეს განსაზღვრულ ვადაში თანხის მხოლოდ კონკრეტულ საბანკო ანგარიშზე ჩარიცხვით, რეგისტრაცია შეწყდება შესაბამისი კომერციული ბანკის მიერ გაცემული ცნობის ან საბანკო ანგარიშიდან ამონაწერის საფუძველზე, რომლითაც დადასტურდება სახელშეკრულებო პირობების დარღვევა.

4. სააგენტო უფლებამოსილია დაინტერესებული პირის მოთხოვნით შეწყვიტოს ქირავნობის, ქვექირავნობის, იჯარის, ქვეიჯარის ან/და თხოვების უფლების რეგისტრაცია, თუ გასულია რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული ხელშეკრულების მოქმედების ვადა, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ ამავე დოკუმენტით სხვა რამ არის გათვალისწინებული.

მუხლი 20. არასრულყოფილი ან ურთიერთშეუსაბამო საიდენტიფიკაციო მონაცემების არსებობისას უფლების რეგისტრაციის წესი

1. საქართველოს მოქალაქისა და საქართველოში მცხოვრები უცხოელის იდენტიფიცირებისა და პირადობის დადასტურებისათვის გამოიყენება საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს (შემდგომ – სსიპ სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტო) ელექტრონულ მონაცემთა ბაზა.

2. თუ დაინტერესებული პირის პირადობის დადასტურების მიზნით სააგენტოში წარდგენილია უცხო ქვეყნის მიერ გაცემული პასპორტის ასლი რუსულ ან ინგლისურ ენაზე შევსებული რეკვიზიტებით, რეგისტრაციისას არ მოითხოვება მისი თარგმანი.

3. თუ სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგინდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებული სახელების ან/და გვარების ურთიერთშეუსაბამობა, კერძოდ, ასოებში უზუსტობა, რომელიც გამოწვეულია მექანიკური შეცდომით, ქართულ ენაზე გადმოტანისას უზუსტობის დაშვებით ან სხვა მიზეზით, სახელის კნინობით-ალერსობითი ფორმა, სახელში ან/და გვარში ასოების მეტობა ან ნაკლებობა, მაგრამ სხვა მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები (პირადი ნომერი, მამის სახელი, დაბადების თარიღი, მისამართი, სხვა მონაცემი) ერთმანეთს შეესაბამება, რეგისტრაცია წარმოებს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არსებული ჩანაწერების შესაბამისად.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული ურთიერთშეუსაბამობის აღმოჩენისას, პირის



იდენტიფიცირების შეუძლებლობისას, პირის სახელების ან/და გვარების სხვაგვარი ურთიერთშეუსაბამობისას ან/და ურთიერთშეუსაბამობის სხვაგვარად გამოსწორების შეუძლებლობისას უფლების რეგისტრაციის საფუძველია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის (შემდგომ – მინისტრი) ბრძანებით შექმნილი, სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი კომისიის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების შესახებ.

მუხლი 21. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა და მოვალეთა რეესტრი

1. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების/ვალდებულების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული. ამ პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა (მისი შინაარსის გათვალისწინებით) არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როცა:

ა) რეგისტრაციით დაინტერესებული პირი ნივთის/არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის მესაკუთრის ან ამ ნივთზე/არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული უფლების/ვალდებულების მქონე პირის სამართალმემკვიდრეა;

ბ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტია;

გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ყადაღის, განკარგვის უფლების შეზღუდვის ან აკრძალვის რეგისტრაციამდე და „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის №1962-III კანონის ამოქმედებამდე. ამ შემთხვევაში, რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ძალადაკარგულად ცხადდება;

დ) რეგისტრაციის შედეგად იცვლება უფლების სუბიექტის ან/და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები ან სწორდება ტექნიკური ხარვეზი;

ე) საკუთრების უფლების გაუქმებით ნივთი მესაკუთრის გარეშე რჩება. ამ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებასთან ერთად, რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ძალადაკარგულად ცხადდება;

ვ) ნივთი/არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე განკარგულია სააღსრულებო დაწესებულების მიერ, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი იძულების წესით. ამ შემთხვევაში რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ძალადაკარგულად ცხადდება;

ზ) მოთხოვნილია რეგისტრირებული უფლების (გარდა საკუთრების უფლების) ან ვალდებულების შეწყვეტა, რომელიც არ არის დაკავშირებული ნივთზე რეგისტრირებულ საჯარო-სამართლებრივ შეზღუდვასთან და მისი გაუქმება არ ეწინააღმდეგება აღნიშნულ ნივთზე რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შინაარსს.

2. თუ მოთხოვნილია ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების/ვალდებულების ან რეგისტრირებულ მონაცემებში ისეთი ცვლილების (გარდა მესაკუთრის ცვლილებისა) რეგისტრაცია, რომელიც ეწინააღმდეგება ნივთზე რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შინაარსს, მაგრამ საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის ინიციატორმა მარეგისტრირებელ ორგანოს წარუდგინა წერილობითი თანხმობა ამგვარი რეგისტრაციის განხორციელებაზე, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა არ არის რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი წესი არ ვრცელდება იმ შემთხვევაში, როცა საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ სამართლებრივ აქტში პირდაპირ არის მითითებული რეგისტრაციის აკრძალვის შესახებ.

4. სააგენტო ვალდებულია მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული მოვალის მიერ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა უფლების რეგისტრაციის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს შესაბამის



საადსრულებო ბიუროს და შეაჩეროს მოვალის ქონების შემდგომი განკარგვის ან სანივთო უფლებით/ვალდებულებით დატვირთვის რეგისტრაცია რეესტრიდან მოვალის ამორიცხვამდე. ეს წესი არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც ქონება გასხვისებულია საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული საადსრულებო დაწესებულებების მიერ „საადსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით, ან სარეგისტრაციო დოკუმენტად წარმოდგენილია სასამართლო/საარბიტრაჟო აქტი, რომელიც არ არის შედგენილი მხარეთა მორიგების შედეგად.

5. მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებულ პირების ქონების განკარგვასთან ან სანივთო უფლებით/ვალდებულებით დატვირთვასთან დაკავშირებული შეზღუდვები არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც სარეგისტრაციო დოკუმენტი მიღებული ან შედგენილია 2010 წლის 1 იანვრამდე, ხოლო სარეგისტრაციო განაცხადის წარმოდგენის მომენტისათვის უძრავი ნივთის მესაკუთრე რეგისტრირებულია მოვალეთა რეესტრში.

მუხლი 22. უძრავი ნივთის დაყოფა და გაერთიანება

1. უძრავი ნივთის დაყოფისას/გაერთიანებისას, უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება ან ვალდებულება უცვლელად გადადის დაყოფის/გაერთიანების შედეგად შექმნილ უძრავ ნივთ(ებ)ზე ან მის ნაწილ(ებ)ზე, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

2. მიწის ნაკვეთის დაყოფის/მიწის ნაკვეთების გაერთიანების რეგისტრაციას სააგენტო ახორციელებს შესაბამის მუნიციპალიტეტის ორგანოსთან შეთანხმებული მიწის ნაკვეთის დაყოფის/მიწის ნაკვეთების გაერთიანების პროექტის საფუძველზე. ეს პროექტი უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 70-ე მუხლით, აგრეთვე, საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილ სხვა მოთხოვნებს.

3. სახელმწიფოს ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთის დაყოფის/გაერთიანების რეგისტრაციისას, ასევე, თუ მიწის ნაკვეთის დაყოფა/გაერთიანება გათვალისწინებულია განაშენიანების რეგულირების გეგმით, მუნიციპალიტეტის ორგანოსთან შეთანხმებული მიწის ნაკვეთის დაყოფის/მიწის ნაკვეთების გაერთიანების პროექტი არ მოითხოვება.

მუხლი 23. რეგისტრაციის გაუქმება, გაუქმებული მონაცემების აღდგენა

1. თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით ბათილად იქნება ცნობილი ან არარად იქნება აღიარებული რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება, საჯარო რეესტრში დაუყოვნებლივ აღდგება ბათილად ცნობილი/არარად აღიარებული აქტით რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობა, რისთვისაც მომსახურების საფასური არ გადაიხდევინება.

2. თუ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველს წარმოადგენს სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმება, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება დაინტერესებული პირის მოთხოვნის საფუძველზე, უფლების რეგისტრაციისათვის დადგენილი მომსახურების საფასურის გადახდით. საფასური არ მოითხოვება, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაუქმდა სასამართლოს (არბიტრაჟის) აქტით.

3. თუ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ძალადაკარგულად გამოცხადდა სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით, რეგისტრაცია უქმდება მომსახურების საფასურის გადახდის გარეშე.

4. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების შემთხვევაში, გაუქმებულ რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენა შესაძლებელია რეგისტრაციისთვის დადგენილი მომსახურების საფასურის გადახდის შემთხვევაში.

მუხლი 24. მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლა და მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის რეგისტრაცია

1. მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლას ახორციელებს სააგენტო.

2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის არასასოფლო-სამეურნეო



დანიშნულებით შეცვლა შეიძლება განხორციელდეს:

ა) საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევაში;

ბ) სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენების დასაბუთებული აუცილებლობის არსებობის შემთხვევაში.

3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით შეცვლის რეგისტრაციისათვის, კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა დოკუმენტაციასთან ერთად, წარმოდგენილ უნდა იქნეს:

ა) ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, დასაბუთებული განცხადება საზოგადოებრივი საჭიროების არსებობის შესახებ, შესაბამისი დოკუმენტაციის თანხლებით;

ბ) ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევებში, იმ უფლებამოსილი ორგანოს დასაბუთებული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი ან დასაბუთებული განცხადება, რომლის საკუთრებაშიც არის მოცემული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი.

4. ამ მუხლით გათვალისწინებული განცხადების/ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის განხილვის, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების ცვლილების დასაბუთებლობის საკითხის წინასწარი შეფასებისა და ამ საკითხთან დაკავშირებით დასკვნის შემუშავების მიზნით, სააგენტოს თავმჯდომარე ქმნის სამუშაო ჯგუფს კომისიის სახით (შემდგომ – კომისია), რომელშიც თავად არ მონაწილეობს.

5. სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, კომისიას მიაწოდოს განცხადებასთან/ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტთან დაკავშირებული ინფორმაცია და მისი ანალიზი, ასევე, საჭიროების შემთხვევაში, კომისიის მიერ საკითხის განხილვამდე დამატებით მოსთხოვოს განმცხადებელს მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შესაცვლელად სარეგისტრაციო წარმოების აღნიშნული მუხლით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით აუცილებელი ინფორმაცია.

6. კომისია განცხადებებს/ინდივიდუალურ ადმინისტრაციულ-სამართლებრივ აქტებს იხილავს მათი საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს სისტემაში რეგისტრაციის თარიღის მიხედვით, ქრონოლოგიური პრინციპის დაცვით, და დასკვნას ამტკიცებს 15 დღის ვადაში, გარდა ამ მუხლის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

7. კომისია იკრიბება, არანაკლებ, კვირაში ერთხელ და უფლებამოსილია, თუ სხდომას ესწრება წევრთა ნახევარზე მეტი. სხდომას ხელმძღვანელობს კომისიის ერთ-ერთი წევრი, კონსენსუსის საფუძველზე. კომისიის სხდომა ფორმდება ოქმით, რომელსაც ხელს აწერს ყველა დამსწრე წევრი. კომისიის მიერ დასკვნა დამტკიცებულად ითვლება, თუ მას მხარს დაუჭერს კომისიის წევრთა უმრავლესობა. კომისიის თითოეულ წევრს უფლება აქვს, განსხვავებული აზრი დაუროთოს დასკვნას.

8. თუ კომისიის მიერ განცხადების/ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის განხილვისას აღმოჩნდა, რომ აუცილებელია დამატებითი ინფორმაციის მოპოვება, კომისია შეაჩერებს საკითხის განხილვას, ხოლო სააგენტოს შესაბამისი სამსახური დაუყოვნებლივ მოითხოვს განმცხადებლისაგან მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შესაცვლელად სარეგისტრაციო წარმოების ამ მუხლით დადგენილ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით აუცილებელ ინფორმაციას, რომელიც კომისიას უნდა წარედგინოს მოთხოვნიდან 10 დღის ვადაში. ამ შემთხვევაში, კომისია მომდევნო სხდომაზე განაახლებს საკითხის განხილვას და დამტკიცებს დასკვნას.

9. კომისიის ნებისმიერი დასკვნა განსახილველად და გადაწყვეტილების მისაღებად წარედგინება სააგენტოს თავმჯდომარეს, რომელიც გადაწყვეტილებას იღებს დასკვნის წარდგენიდან 5 დღის ვადაში.

10. განცხადების/ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებლობის



დადასტურების შემთხვევაში, სააგენტოს თავმჯდომარე იღებს გადაწყვეტილებას მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის შესახებ, რის საფუძველზეც ტერიტორიული სამსახური უზრუნველყოფს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით შეცვლის რეგისტრაციას. განცხადების/ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დაუსაბუთებლობის შემთხვევაში, სააგენტოს თავმჯდომარე იღებს გადაწყვეტილებას მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლაზე უარის შესახებ, რომელიც საჩივრდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 25. სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი კომისიის საქმიანობის წესი

1. ამ ინსტრუქციის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, კომისიას დაუყოვნებლივ მიაწოდოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და განცხადებასთან დაკავშირებული ინფორმაცია.
2. კომისია გადაწყვეტილებებს იღებს სააგენტოს შესაბამისი სამსახურის მიმართვიდან 10 დღის ვადაში.
3. კომისია იკრიბება, არანაკლებ, კვირაში ერთხელ და უფლებამოსილია, თუ სხდომას ესწრება კომისიის წევრთა ნახევარზე მეტი. სხდომას ხელმძღვანელობს კომისიის თავმჯდომარე. კომისიის სხდომა ფორმდება ოქმით, რომელსაც ხელს აწერს თავმჯდომარე, დამსწრე წევრები და მდივანი. კომისიის მიერ გადაწყვეტილება მიიღება კომისიის დამსწრე წევრთა უმრავლესობით. კომისიის წევრის განსხვავებული აზრი ფიქსირდება ოქმში.
4. კომისიის თავმჯდომარის არყოფნის ან მოვალეობის შესრულების შეუძლებლობის შემთხვევაში, კომისიას თავმჯდომარეობს სააგენტოს თავმჯდომარის ბრძანებით განსაზღვრული სხვა პირი.
5. კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება საჩივრდება შესაბამისი სამსახურის გადაწყვეტილებასთან ერთად, კანონით დადგენილი წესით.

მუხლი 26. რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები

1. სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები. თუ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ზღუდავს მესამე პირის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება სათანადოდ დაასაბუთოს, რათა ის შეესაბამებოდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მოთხოვნებს.
2. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების შემთხვევაში, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების/მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებაში მიუთითოს ყველა იმ დოკუმენტისა თუ ინფორმაციის წარმოდგენის აუცილებლობის შესახებ, რომელიც საჭიროა მოთხოვნილი რეგისტრაციისათვის. დამატებით წარმოსადგენი დოკუმენტი/ინფორმაცია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების/მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებაში კონკრეტულად უნდა იყოს განსაზღვრული. აკრძალულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადის დინების რამდენიმეჯერ შეჩერება ან/და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების რამდენიმეჯერ მიღება დამატებითი დოკუმენტის ან ინფორმაციის მოთხოვნის მოტივით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დამატებითი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენისას გამოვლინდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების/მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების ახალი საფუძველი. აღნიშნული წესი, ასევე, ვრცელდება ინფორმაციის გაცემასთან დაკავშირებულ შემთხვევებზე.
3. თუ განცხადების განხილვის/ადმინისტრაციული წარმოების ვადის დინება შეჩერებულია რაიმე საფუძველით და დაინტერესებულმა პირმა შეჩერების პერიოდში წარმოადგინა არა გადაწყვეტილებით მოთხოვნილი, არამედ სხვა დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომლითაც არ აღმოიფხვრა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი, მაშინ ახალი გადაწყვეტილების გამოტანის გარეშე, განცხადების განხილვის (ადმინისტრაციული წარმოების) ვადის დინება რჩება შეჩერებული. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადის გასვლის შემდეგ წარმოება წყდება და განცხადება რჩება განუხილველი.



4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში სააგენტო ვალდებულია, დაუყოვნებლივ აცნობოს დაინტერესებულ პირს იმის შესახებ, რომ მის მიერ წარმოდგენილია არა გადაწყვეტილებით მოთხოვნილი, არამედ სხვა დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომლითაც არ აღმოიფხვრა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი.

თავი IV. მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესი

მუხლი 27. მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესი

1. მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაცია წარმოებს ქვეყნის მთელ ტერიტორიაზე, დაინტერესებული პირის განცხადების, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული შეღავათებისა და ამ ინსტრუქციის შესაბამისად.

2. სისტემური რეგისტრაცია წარმოებს სააგენტოს/განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის მიერ პროაქტიულად და სისტემურად მოპოვებული სარეგისტრაციო დოკუმენტაციისა და შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული შეღავათების შესაბამისად.

3. სპორადული და სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „თ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული მუნიციპალიტეტის მიერ გაცემული ცნობის, მე-7 მუხლის მე-9 პუნქტისა და მე-11 მუხლის მე-3 პუნქტის საფუძველზე რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი ერთ ფიზიკურ პირზე ან კომლზე (კომლის წევრებზე) არ უნდა აღემატებოდეს ბარში 1.25 ჰა-ს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებებში – 5 ჰა-ს.

4. ფიზიკური პირის (პირების) ან კომლის (კომლის წევრების) მიერ თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთების რეგისტრირებული ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს ბარში 1.25 ჰა-ს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებებში – 5 ჰა-ს. აღნიშნულ ფართობში, ასევე, იანგარიშება 2020 წლის 1 იანვრამდე, თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიების მიერ გაცემული საკუთრების მოწმობის საფუძველზე, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთებიც.

5. თუ სააგენტოში დაცული/სააგენტოს მიერ მოძიებული ან/და დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით/ინფორმაციით ვერ დგინდება სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი მდებარეობს თუ არა „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებაში, სააგენტო ინფორმაციას გამოითხოვს შესაბამისი მუნიციპალიტეტიდან.

მუხლი 28. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მოძიება და სისტემატიზაცია

1. მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მიზნით, სარეგისტრაციო წარმოებისას გამოვლენილი გარემოებების შესაბამისად, სააგენტო/განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი საკუთარი ინიციატივით გამოითხოვს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციას/ინფორმაციას სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან):

ა) საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის



იურიდიული პირიდან – საქართველოს ეროვნული არქივიდან (შემდგომ – ეროვნული არქივი) გამოითხოვება ინფორმაცია კომლის შემადგენლობის ან/და ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ, საკომლო წიგნის შესაბამისი ჩანაწერის ასლი, ინფორმაცია საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის თაობაზე ან/და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სხვა დოკუმენტაცია;

ბ) საქართველოს ფინანსთა სამინისტროს მმართველობის სფეროში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირიდან – შემოსავლების სამსახურიდან გამოითხოვება ინფორმაცია სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის საგადასახადო სიის შესახებ ან/და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სხვა დოკუმენტაცია/ინფორმაცია;

გ) მუნიციპალიტეტებიდან გამოითხოვება ინფორმაცია სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწით სარგებლობისათვის საგადასახადო სიის, ასევე, საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტის თაობაზე ან/და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სხვა დოკუმენტაცია/ინფორმაცია;

დ) შესაბამისი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან).

2. სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) დოკუმენტაცია/ინფორმაცია გამოითხოვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი ან სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია არ არის საკმარისი დაინტერესებული პირის მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად.

3. სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის შემთხვევაში, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომელშიც მიეთითება დოკუმენტაციის/ინფორმაციის გამოთხოვის შესახებ და გაგზავნილი კორესპონდენციის რეკვიზიტები (თარიღი და ნომერი).

4. სააგენტო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების დაწყებიდან 4 სამუშაო დღის ვადაში გამოითხოვოს საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა საჭირო დოკუმენტაცია/ინფორმაცია სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) და მათგან შესაბამისი პასუხის მიღებამდე, მიიღოს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება.

5. სააგენტო ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებით მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება სხვა ადმინისტრაციული ორგანოდან (უფლებამოსილი პირისგან) ყველა პასუხის მიღებიდან 4 სამუშაო დღის ვადაში.

6. სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს (უფლებამოსილი პირის) მიერ წერილის მიღებიდან 15 კალენდარული დღის ვადაში პასუხის მიუღებლობის შემთხვევაში, სააგენტო განმეორებით მიმართავს ადმინისტრაციულ ორგანოს (უფლებამოსილი პირს) შესაბამისი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის მოთხოვნით. განმეორებით გაგზავნილი წერილის ადრესატისთვის ჩაბარებიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში პასუხის მიუღებლობის შემთხვევაში, სააგენტო 4 სამუშაო დღის ვადაში იღებს გადაწყვეტილებას, საქმეში არსებულ დოკუმენტაციაზე/ინფორმაციაზე დაყრდნობით. ეს წესი არ ვრცელდება მუნიციპალიტეტის ორგანოებისთვის გაგზავნილ მიმართვაზე.

7. მუნიციპალიტეტის ორგანოებისგან წერილის/შუამდგომლობის ჩაბარებიდან 3 თვის ვადაში სააგენტოსთვის პასუხის გაუცემლობა, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 177-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად, ჩაითვლება ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის გამოცემაზე უარის თქმად და გასაჩივრდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით. ამ შემთხვევაში სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას საქმეში არსებულ დოკუმენტაციაზე/ინფორმაციაზე დაყრდნობით. სააგენტო ვალდებულია საბოლოო გადაწყვეტილების მიღებამდე დაინტერესებულ პირს წერილობით განუმარტოს მისი უფლებები და მუნიციპალიტეტის მიერ მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის გასაჩივრების წესი.



8. სააგენტო/განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილია, საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე გარემოებების დასადგენად, ფაქტების კონსტატაციის მიზნით, მიმართოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – აღსრულების ეროვნულ ბიუროს (შემდგომ – სსიპ აღსრულების ეროვნული ბიურო).

მუხლი 29. საკადასტრო მონაცემების ცვლილება. დაინტერესებული პირის ჩართვა

1. სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებასა და ცვლილებას სააგენტო ახორციელებს დაინტერესებული პირის განცხადებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე და ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში უზრუნველყოფს ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვას.

2. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტებასა და ცვლილების რეგისტრაციას სააგენტო ახორციელებს საკუთარი ინიციატივით ან განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის მიმართვისა და მის მიერ შედგენილი მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის საფუძველზე, და ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში უზრუნველყოფს ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვას.

3. სააგენტო უფლებამოსილია დაინტერესებული პირის განცხადებით, საკუთარი ინიციატივით ან განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის მიმართვის საფუძველზე შეცვალოს დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ან/და საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგინდა რეგისტრირებული საკადასტრო მონაცემების შეუსაბამობა მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობასთან, და უზრუნველყოფს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვას.

4. სააგენტო უფლებამოსილია შეცვალოს მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული მცდარი საკადასტრო მონაცემები და შეუსაბამოს ისინი ნივთის ფაქტობრივ მდებარეობას (მათ შორის, შეამციროს მიწის ნაკვეთის რეგისტრირებული ფართობი) იმ შემთხვევაშიც, თუ უძრავ ნივთზე რეგისტრირებულია სხვა სანივთო უფლება, ვალდებულება ან საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა, ან/და მესაკუთრე ან სანივთო უფლების/ვალდებულების მქონე პირი აღრიცხულია მოვალეთა რეესტრში.

5. თუ მიწის ნაკვეთის სააღრიცხვო ბარათზე და საკადასტრო რუკაზე მიწის ნაკვეთის ფართობის შესახებ მონაცემები ურთიერთშეუსაბამოა, რეგისტრაცია წარმოებს მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი ფართობის შესაბამისად, არაუმეტეს სააღრიცხვო ბარათზე ან საკადასტრო რუკაზე დატანილი ფართობისა, თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

6. თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში მითითებულ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა-ზე ზევით – არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა), რეგისტრაცია წარმოებს ზოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად. ამ წესის მიხედვით მიწის ნაკვეთის ფართობის დაზუსტება დასაშვებია მხოლოდ ერთხელ.

7. დაინტერესებული პირის ჩართვა ადმინისტრაციულ წარმოებაში ხორციელდება წერილობითი შეტყობინებით, რომელიც უნდა შეიცავდეს:

ა) სააგენტოს იმ სტრუქტურული ქვედანაყოფის/ტერიტორიული სამსახურის დასახელებასა და მისამართს, რომელშიც მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება;

ბ) სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების თარიღს და მიღებული გადაწყვეტილების ნომერს;

გ) სარეგისტრაციო წარმოების საგნის მოკლე აღწერას;



დ) განმარტებას დამატებითი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის, ასევე, წერილობითი მოსაზრებების წარმოდგენის უფლების შესახებ.

8. განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში, დაინტერესებული პირის ჩართვა ადმინისტრაციულ წარმოებაში ხორციელდება წერილობითი შეტყობინებით, რომელიც უნდა შეიცავდეს:

ა) განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის დასახელებასა და მისამართს;

ბ) წარმოების დაწყების თარიღს და მიღებული გადაწყვეტილების ნომერს;

გ) წარმოების საგნის მოკლე აღწერას;

დ) განმარტებას დამატებითი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის, ასევე, წერილობითი მოსაზრებების წარმოდგენის უფლების შესახებ.

9. წერილობით შეტყობინებას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტების/ცვლილების სიტუაციური რუკა, რომელზეც აისახება შესაძლო ცვლილებების შესახებ ინფორმაცია.

10. დამატებითი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის, ასევე, წერილობითი მოსაზრებების წარსადგენად, დაინტერესებულ პირს ეძლევა 10 სამუშაო დღის ვადა. ამ ვადის დენა იწყება წერილობითი შეტყობინების ოფიციალური წესით ჩაბარებიდან, ხოლო სარეგისტრაციო წარმოება მიმდინარეობს დაინტერესებული პირის მიერ დამატებითი დოკუმენტაციის/ინფორმაციის ან/და წერილობითი მოსაზრებების წარდგენამდე. თუ დადგენილ ვადაში დაინტერესებული პირი არ წარადგენს დამატებით დოკუმენტაციას/ინფორმაციას, გადაწყვეტილება მიიღება საქმეში არსებული დოკუმენტაციის/ინფორმაციის საფუძველზე.

11. წერილობითი შეტყობინება ოფიციალური წესით ჩაბარებულად ჩაითვლება იმ შემთხვევაში, თუ ის ჩაჰბარდება თავად დაინტერესებულ პირს ან მის სრულწლოვან ნათესავს. ამ წესის მიზნებისთვის ნათესავად ჩაითვლება:

ა) აღმავალი ან დამავალი ხაზის ნათესავი (მშობლები და მათი მშობლები და ა.შ.; შვილები და მათი შვილები და ა.შ.);

ბ) მეუღლე, მეუღლის და-ძმა და აღმავალი ან დამავალი ხაზის ნათესავი;

გ) აღმავალი ხაზის ნათესავის და-ძმა (ბიძები, დეიდები, მამიდები);

დ) და-ძმა, მათი მეუღლეები და შვილები.

12. წერილობითი შეტყობინების ჩაუბარებლობის შემთხვევაში, დაინტერესებულ პირს შეტყობინება ხელმეორედ ეგზავნება. შეტყობინება, ასევე, იგზავნება სააგენტოსთვის/განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლისათვის ცნობილ ალტერნატიულ მისამართზე. წერილობითი შეტყობინების ხელმეორედ ჩაუბარებლობის შემთხვევაში, შეტყობინება ცხადდება საჯაროდ.

13. წერილობითი შეტყობინების საჯაროდ გამოცხადება ნიშნავს შეტყობინების სააგენტოში (მის შესაბამის ტერიტორიულ სამსახურებში)/განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის ადმინისტრაციულ შენობაში ან/და, საქიროების შემთხვევაში, ტერიტორიულ ორგანოში ყველასათვის ხელმისაწვდომ ადგილზე ღიად განთავსებას. წერილობითი შეტყობინება ქვეყნდება, ასევე, სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე (www.napr.gov.ge), ხოლო განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის შემთხვევაში – შესაბამისი სუბიექტის ოფიციალურ ვებგვერდზე.

14. წერილობითი შეტყობინების საჯაროდ გამოცხადების შემთხვევაში, დამატებითი



დოკუმენტაციის/ინფორმაციის, ასევე, წერილობითი მოსაზრებების წარსადგენად დაინტერესებული პირისთვის დადგენილი ვადის ათვლა იწყება შეტყობინების საჯაროდ გამოცხადების დღიდან.

15. დაინტერესებული პირის მისამართის დასადგენად გამოიყენება სსიპ -სახელმწიფო სერვისების განვითარების სააგენტოს ელექტრონულ მონაცემთა ბაზა ან სააგენტოსთვის ცნობილი სხვა მონაცემები.

მუხლი 30. სარგებლობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

1. საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირს/დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ფიზიკურ ან/და კერძო სამართლის იურიდიულ პირსა და მოსარგებლეს შორის ფორმის დაუცველად (ზეპირად ან წერილობით) დადებული გარიგების არსებობის ფაქტი დგინდება მხარეებს შორის გაფორმებული წერილობითი შეთანხმებით, რომელზედაც მხარეთა ხელმოწერების ნამდვილობა დასტურდება კანონით დადგენილი წესით. ეს მოქმედება განიხილება, როგორც გარიგების ხელახლა დადება, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის 61-ე მუხლის მე-2 ნაწილის შესაბამისად.

2. ამ მუხლით გათვალისწინებული წერილობითი შეთანხმება და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი საჯარო რეესტრში მოსარგებლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.

3. თუ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირმა ან დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ფიზიკურმა ან/და კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, ფორმის დაუცველად დადებული გარიგების საფუძველზე გაასხვისა მიწის ნაკვეთი, რის დასადასტურებლადაც მოსარგებლეს გადასცა უფლების დამდგენი დოკუმენტის ან ბრძანებულების საფუძველზე გაცემული მიწის (უძრავი ქონების) საკუთრების სარეგისტრაციო მოწმობის დედანი, ეს გარემოება შესაძლებელია გამოყენებული იქნას უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მოსარგებლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველად, თუ იმავე საკადასტრო ბლოკში რეგისტრირებული არანაკლებ 3 მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის/მესაკუთრეების ან საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის/პირების მიერ მოხდება აღნიშნული ფაქტის წერილობით დადასტურება ან თუ უშუალოდ საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი/მესაკუთრე განაცხადებს თანხმობას. ამ შემთხვევაში გარიგების ხელახლა დადება არ მოითხოვება.

4. საკადასტრო ბლოკი წარმოადგენს სააგენტოს მიერ დადგენილ, გეოგრაფიული ობიექტებით (გზა, მდინარე, ხევი, წყალსაცავი და სხვ.) შემოსაზღვრულ სივრცეს.

5. თუ ამ მუხლით გათვალისწინებული წესით საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო უძრავ ნივთზე ან საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის მიმართ რეგისტრირებულია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან იგი მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული ფიზიკური პირია, უძრავ ნივთზე რეგისტრირდება საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის უფლება, ხოლო მოსარგებლის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება მიიღება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

6. ამ მუხლით დადგენილ შემთხვევაში დაინტერესებულ პირს შეიძლება წარმოადგენდეს როგორც საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის ან დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის, ისე მოსარგებლის უფლებამონაცვლე.

მუხლი 31. სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარება

1. თუ სპორადული რეგისტრაციის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთი, სააგენტო ვალდებულია,



დაინტერესებული პირის თანხმობით, შუამდგომლობით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოსთან არსებულ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიას (შემდგომ – კომისია) კომპეტენციის ფარგლებში საკითხის განსახილველად.

2. სააგენტო კომისიას მიმართავს მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთზე განთავსებულია საცხოვრებელი სახლი (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) ან არასაცხოვრებელი დანიშნულების შენობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული), ან თუ მიწის ნაკვეთი დაინტერესებული ფიზიკური პირის საკუთრებაში ან მართლობაში მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავეა (შენობით ან მის გარეშე).

3. შუამდგომლობას უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, ინფორმაცია დაინტერესებული პირის საიდენტიფიკაციო მონაცემებისა და მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების შესახებ, აგრეთვე, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია.

4. კომისიის მომართვის შემთხვევაში, სააგენტო ვალდებულია, 2 სამუშაო დღის ვადაში განსაზღვროს შესაბამისი სტრუქტურული ქვედანაყოფის/ტერიტორიული ერთეულის/ორგანოს თანამშრომელი, რომელიც მოცემულ საქმეზე წარმოადგენს სააგენტოს კომისიის სხდომაზე.

5. სააგენტო არ მიმართავს შუამდგომლობით კომისიას, თუ დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილი ან სააგენტოში დაცული/მოპიებული დოკუმენტაციით/ინფორმაციით უტყუარად დგინდება, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება არ ექვემდებარება აღიარებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად.

6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, სააგენტოს უარი კომისიაში შუამდგომლობის გადაგზავნაზე, დაინტერესებულ პირს არ უზღუდავს უფლებას, თავად მიმართოს კომისიას საკუთრების უფლების აღიარების მოთხოვნით.

მუხლი 32. საკარმიდამო მიწის ნაკვეთებსა და მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პირობები

1. მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც არ იძებნება (არ გაცემულა/დაკარგულია) უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და მუნიციპალიტეტის ცნობით დადასტურდება, რომ ის გაცემულია საკარმიდამო ან/და საოჯახო მეურნეობის მოსაწყობად, რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის ან მისი კომლის წევრების საკუთრების უფლება, ცნობაში მითითებული ფართობის შესაბამისად, რომელიც არ უნდა აღემატებოდეს ბარში 1.25 ჰა-ს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებებში – 5 ჰა-ს.

2. თუ სპორადული ან სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციისა და საკადასტრო აღწერის შედეგების შეჯერებით დადგინდა, რომ მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობს, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ფართობს ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში მითითებულ დაუზუსტებელ ფართობს არაუმეტეს 15 პროცენტით აღემატება, მიწის ნაკვეთი რეგისტრირდება მისი საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი, მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული ფართობის შესაბამისად, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ მოთხოვნილია საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების/უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია. ეს წესი არ ვრცელდება იმ უძრავ ნივთებზე, რომლებიც შესყიდულია სახელმწიფო ან მუნიციპალიტეტის ორგანოებისაგან ან, რომლებზეც საკუთრების უფლება აღიარებულია კომისიის მიერ.

3. თუ სპორადული ან სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციისა და საკადასტრო აღწერის შედეგების შეჯერებით დადგინდა, რომ მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთის ფართობი აღემატება სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობს, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ფართობს ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში მითითებულ დაუზუსტებელ ფართობს, საკარმიდამო მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება/უფლებაში ცვლილება რეგისტრირდება



მისი საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი, მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული ფართობის შესაბამისად.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, მყარი სასაზღვრო მიჯნით შემოსაზღვრული მიწის ნაკვეთის მიღმა ფართობზე საკუთრების უფლება/უფლებაში ცვლილება რეგისტრირდება მუნიციპალიტეტის მიერ გაცემული ცნობით, რომლითაც დადასტურდება, რომ მოცემული ფართობი, ასევე, გაცემულია საკარმიდამო, ან/და საოჯახო მეურნეობის მოსაწყობად.

5. მყარ სასაზღვრო მიჯნას წარმოადგენს ღობე, შენობა-ნაგებობა, მიწაზე არსებული მრავალწლიანი ნარგავები ან სხვა ბუნებრივ-გეოგრაფიული საზღვარი, რომელიც მყარად არის დაკავშირებული მიწასთან და რომლის გადაადგილებაც შეუძლებელია მისი ან მისი ნაწილის განადგურების ან დანიშნულების მოსპობის გარეშე, რომლითაც შესაძლებელია მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი საზღვრის დადგენა, და არსებობდა „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

6. სპორადული რეგისტრაციის დროს მყარი სასაზღვრო მიჯნის არსებობა დგინდება საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით, სსიპ – აღსრულების ეროვნული ბიუროს ფაქტების კონსტატაციის ოქმით ან/და სხვა დოკუმენტით.

მუხლი 33. მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესი

1. საჯარო რეესტრში შენობა-ნაგებობაზე რეგისტრირებული საკუთრების უფლება ვრცელდება ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობზე. რეგისტრირებულ მონაცემებში ცვლილება რეგისტრირდება მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად.

2. თუ უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ განკარგულია მხოლოდ შენობა-ნაგებობა, მიწის ნაკვეთის გარეშე, დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება შენობა-ნაგებობასა და ამ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, შენობა-ნაგებობის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად.

3. თუ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციისა და საკადასტრო აღწერის შედეგების შეჯერებით დადგინდა, რომ შენობა-ნაგებობის ფართობი ან/და კონფიგურაცია შესაბამისი სამართლებრივი საფუძვლის გარეშეა შეცვლილი, საკუთრების უფლება რეგისტრირდება შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის შესაბამისად, თუ განაშენიანების ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობს არაუმეტეს 10 პროცენტით აღემატება.

4. თუ მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობს 10 პროცენტზე მეტით აღემატება, შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების მთელ ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დასაშვებია, თუ ზედმეტად დაკავებულ ფართობზე წარდგენილია საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი. ზედმეტად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის სააგენტოსთვის წარუდგენლობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ განაშენიანების ფართობზე, ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული დასაშვები შეღავათის გათვალისწინებით.

მუხლი 34. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის/უფლების დამდგენ დოკუმენტთან იდენტურობის დადგენისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შესრულების წესები

1. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში, სავსე სამუშაოების დაწყებამდე სააგენტო/განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი ვალდებულია შესაბამის გეოგრაფიულ არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით უზრუნველყოს შემდეგი ინფორმაციის/დოკუმენტაციის სრულყოფილად მოძიება, დამუშავება და სისტემატიზაცია:



ა) უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაზუსტებული და დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთები და რეგისტრაციის საფუძველად არსებული დოკუმენტაცია;

ბ) უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მიწის ნაკვეთების გრაფიკული მონაცემები;

გ) მიღება-ჩაბარების აქტები;

დ) საკომლო წიგნების ჩანაწერები;

ე) საგადასახადო სიები;

ვ) ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემები;

ზ) მიწის განაწილების სიები;

თ) საკუთრებისა და მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი სხვა დოკუმენტაცია.

2. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების დაწყების საფუძველია მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის იდენტიფიცირება მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის, მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ან/და შესაბამის გეოგრაფიულ არეალში არსებული სხვა მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის მითითების ან სააგენტოში დაცული/სააგენტოს მიერ მოძიებული ინფორმაციის საფუძველზე.

3. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი უფლებამოსილია საჭიროების შემთხვევაში სააგენტოს წარუდგინოს განცხადება მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, თუ არსებობს/მოძიებულია საკუთრების უფლების/მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი, რაც არ გამორიცხავს დაინტერესებული პირის უფლებას, თავად მოითხოვოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

4. განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების დაწყებას უზრუნველყოფს განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი. სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირების, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორეზე პასუხისმგებელია განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი.

5. განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილია სააგენტოს წარუდგინოს განცხადება მიწის ნაკვეთზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შესახებ, თუ საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი გაცემულია ადმინისტრაციული ორგანოს/თანამდებობის პირის, ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოს მონაწილეობით.

6. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში, საველე სამუშაოების შესრულებისას, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია თითოეულ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით შეადგინოს ადგილზე დათვალიერების ოქმი, რომლის ფორმა მტკიცდება სააგენტოს თავმჯდომარის ბრძანებით. ადგილზე დათვალიერების ოქმი გამოიყენება მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის/იდენტიფიცირების, უფლებრივი მდგომარეობისა და საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე სხვა გარემოებების დასადგენად.

7. საჭიროების შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას (მიწის ნაკვეთის საზღვრებსა და კონფიგურაციას მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებთან მიმართებით) ადასტურებენ მოცემულ გეოგრაფიულ არეალში მდებარე სხვა მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეები/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის



მოთხოვნის უფლების მქონე პირები ან მუნიციპალიტეტის წარმომადგენელი.

8. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთის ან/და საჯარო რეესტრში დაუზუსტებელი/დაზუსტებული საკადასტრო მონაცემებით რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის და მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა დგინდება სააგენტოს მიერ, ხოლო განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში – განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის მიერ ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

9. იდენტურობის დადგენისას სააგენტო და განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი ვალდებულია სათანადოდ შეისწავლოს ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია, გადაამოწმოს მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების უფლების დამდგენი დოკუმენტაცია და საკადასტრო/გრაფიკული მონაცემები, სააგენტოში დაცული და საველე სამუშაოების შედეგად მოძიებული, სარეგისტრაციო ბლოკში მდებარე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთა მიერ მოწოდებული ინფორმაციის/დოკუმენტაციის ანალიზისა და შეჯერების საფუძველზე განსაზღვროს მიწის ნაკვეთის მდებარეობა სარეგისტრაციო ბლოკის სხვა მიწის ნაკვეთებთან და უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტებთან მიმართებით.

10. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში, მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთა მიერ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობის დადასტურებაზე უარის თქმის ან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის ადგილსამყოფლის შესახებ ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას ადგენს სააგენტო საქმისათვის არსებითი მნიშვნელობის მქონე ყველა გარემოების შეფასებისა და შეჯერების საფუძველზე, სათანადო მტკიცებულებებზე დაყრდნობით.

11. განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში მომიჯნავე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთა მიერ მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობის დადასტურებაზე უარის თქმის ან მომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის ადგილსამყოფლის შესახებ ინფორმაციის არარსებობის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივ მდებარეობას ადგენს განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შესრულების უფლებამოსილების მქონე პირის მიერ შედგენილ მონაცემებზე დაყრდნობით.

12. სააგენტოს/განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით შესაძლებელია როგორც ცალკეული მიწის ნაკვეთების, ისე სარეგისტრაციო ბლოკში შემავალი მიწის ნაკვეთების ან მათი ნაწილის ფაქტობრივი მდებარეობის ერთობლივად დადგენა.

13. ამ მუხლით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობის დადგენის წესი არ გამოიყენება, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე უტყუარად დგინდება მიწის ნაკვეთის ფაქტობრივი მდებარეობა.

14. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში, ცალკეული მიწის ნაკვეთი წარმოადგენს სარეგისტრაციო ბლოკის განუყოფელ ნაწილს. თითოეული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის ფორმირება წარმოებს სარეგისტრაციო ბლოკის საკადასტრო კოდიდან.

15. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში მომზადებულ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში, უფლების დამადასტურებელ სხვა დოკუმენტებთან ერთად, მიეთითება სარეგისტრაციო ბლოკის გეგმაც. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან ერთად, მზადდება სარეგისტრაციო ბლოკის ერთიანი საკადასტრო რუკა, რომელიც ხელმისაწვდომი უნდა იყოს სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში მომზადებულ საჯარო რეესტრიდან ამონაწერთან ერთად.



16. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში მოპოვებული უფლებრივი და საკადასტრო ინფორმაციის/დოკუმენტაციის საფუძველზე შედგენილ სარეგისტრაციო ბლოკის საბოლოო გეგმას და მასში შემავალი მიწის ნაკვეთების ფაქტობრივ მდებარეობას, საკადასტრო აღწერის შედეგების საკადასტრო რუკაზე ასახვისა და საჯარო გაცნობისთვის გამოქვეყნების შემდეგ, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ადასტურებს სააგენტო ან განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი.

17. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შესრულებაზე უფლებამოსილია მხოლოდ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „შ“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული სერტიფიცირებული ფიზიკური პირი.

18. მინისტრის ბრძანებით განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალებში სისტემური რეგისტრაციის წარმოების მიზნით, საკადასტრო საველე/აზომვითი სამუშაოების ტექნიკური სპეციფიკაცია მტკიცდება სააგენტოს თავმჯდომარის ბრძანებით.

მუხლი 35. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარება

1. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში, შესაბამის გეოგრაფიულ არეალში (არეალებში) მდებარე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე უფლებამოსილია სააგენტო, მინისტრის ბრძანებით განსაზღვრული ვადით.

2. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში სააგენტო ვალდებულია დაადგინოს, არსებობს თუ არა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების ან მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი. თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტზე უფლების დამდგენი დოკუმენტი არ არსებობს, სააგენტო განიხილავს თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების საკითხს.

3. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში სააგენტო თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლებას აღიარებს, თუ მიწის ნაკვეთი აკმაყოფილებს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-2 მუხლის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ პირობებს. სააგენტო უფლებამოსილია საკუთრების უფლება აღიაროს ასევე, თვითნებურად დაკავებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სათიბი, სახნავი (მრავალწლიანი ნარგავებით დაკავებული, საბაღე, საბოსტნე) ან საკარმიდამო კატეგორიის მიწის ნაკვეთებზე, იმ შემთხვევაშიც, თუ მათზე განთავსებული არ არის შენობა-ნაგებობა ან ისინი არ წარმოადგენენ დაინტერესებული პირის საკუთრებაში ან მართლზომიერ მფლობელობაში არსებული მიწის ნაკვეთის მომიჯნავე მიწის ნაკვეთებს. ამ შემთხვევაში, ერთ ფიზიკურ პირზე ან კომლზე (კომლის წევრებზე) აღიარებული მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს ბარში 1.25 ჰა-ს, ხოლო „მაღალმთიანი რეგიონების განვითარების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად განსაზღვრულ მაღალმთიან დასახლებებში – 5 ჰა-ს.

4. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე, სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში, საკუთრების უფლების აღიარება ხდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში მიწის ნაკვეთის მფლობელის (მოსარგებლის) საკუთრების უფლების რეგისტრაციით.

5. თუ მიწის ნაკვეთის ნაწილი მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულია, ხოლო ნაწილი – თვითნებურად დაკავებული, სააგენტო უფლებამოსილია ორივე ნაწილზე საკუთრების უფლება აღიაროს ერთობლივად და მიიღოს რეგისტრაციის შესახებ ერთი გადაწყვეტილება.

6. მიწის ნაკვეთის ერთობლივად თვითნებურად დაკავების შემთხვევაში, განცხადება შეიძლება წარდგენილ იქნეს ერთ-ერთი თვითნებურად დამკავებლის მიერ. ამ შემთხვევაში, სააგენტო იხილავს მიწის ნაკვეთზე განმცხადებლის და სხვა შესაბამისი პირის (პირების) საერთო საკუთრების უფლების აღიარების საკითხს.



7. თუ განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში, საკადასტრო აღწერის შედეგებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შეჯერებით დადგინდა, რომ სარეგისტრაციო ობიექტი სრულად ან ნაწილობრივ არ არის მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებული მიწის ნაკვეთი, განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების მიზნით, მიმართავს სააგენტოს. მიმართავს უნდა ერთოდეს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი, აგრეთვე, სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და სხვა შესაბამისი დოკუმენტაცია.

8. თუ სარეგისტრაციო ობიექტი არ აკმაყოფილებს თვითნებურად დაკავებული მიწისთვის კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს, სააგენტო იღებს რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ გადაწყვეტილებას.

9. თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის საზღვრები დგინდება დაინტერესებული პირის მითითებით.

10. თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების საფუძველს წარმოადგენს ადგილზე დათვალიერების ოქმი, რომლითაც უნდა დგინდებოდეს, რომ დაინტერესებული პირი მიწის ნაკვეთს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე ფლობდა და ოქმის შედგენის თარიღისთვისაც ფლობს.

11. ადგილზე დათვალიერების ოქმს საველე სამუშაოების დროს ადგენს უფლებამოსილი პირ(ებ)ი. ოქმს ხელს აწერენ დაინტერესებული პირი, იმავე სარეგისტრაციო ბლოკში მდებარე არანაკლებ ორი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე/მფლობელი (მოსარგებლე), უფლებამოსილი პირ(ებ)ი და ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილე სხვა პირები.

12. თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერების ოქმი უნდა შეიცავდეს:

ა) ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილე უფლებამოსილი პირ(ებ)ის თანამდებობას, სახელსა და გვარს;

ბ) უძრავი ნივთის მფლობელის (მოსარგებლის) სახელს, გვარსა და საიდენტიფიკაციო მონაცემებს;

გ) უძრავი ნივთის მისამართსა და მის მონიშვნას სიტუაციურ ნახაზზე;

დ) ინფორმაციას მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების/მფლობელების (მოსარგებლეების) შესახებ;

ე) ადგილზე დათვალიერების თარიღსა და დროს;

ვ) ადგილზე დათვალიერებაში მონაწილე პირების/ექსპერტების/სპეციალისტების სახელებს, გვარებსა და საიდენტიფიკაციო მონაცემებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

ზ) ფაქტობრივად არსებული მდგომარეობის აღწერას;

თ) ადგილზე დათვალიერების მონაწილე პირების/ექსპერტების/სპეციალისტების მოსაზრებებს/შენიშვნებს (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

ი) იმავე სარეგისტრაციო ბლოკში მდებარე არანაკლებ ორი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეების/მფლობელების (მოსარგებლეების) სახელს, გვარსა და საიდენტიფიკაციო მონაცემებს და მათ ჩვენებას იმის შესახებ, ფლობს თუ არა დაინტერესებული პირი აგეგმილ/აზომილ მიწის ნაკვეთს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე.

13. საველე სამუშაოების წარმოებისას უფლებამოსილ პირს შეუძლია მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების ფაქტი დაადგინოს მიწის ნაკვეთის თვითნებურად დაკავების დამადასტურებელი



დოკუმენტებითაც: სასამართლოს აქტით, ორთოფოტოთი (აეროფოტოგადაღებით), აბონენტად აყვანის დოკუმენტით, კომუნალური გადასახადების გადახდის ქვითრით, მუნიციპალიტეტის ცნობით ან/და სხვა დოკუმენტით.

14. თუ საქმეზე წარმოდგენილი ან სააგენტოს მიერ მოძიებული დოკუმენტაციით უტყუარად არ დგინდება, რომ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობა (აშენებული, მშენებარე ან დანგრეული) განთავსებულია „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე, სააგენტო უფლებამოსილია, დაინტერესებული პირისაგან დამატებით მოითხოვოს ექსპერტიზის დასკვნა, რომელიც დაადასტურებს მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის 2007 წლის 20 სექტემბრამდე არსებობის ფაქტს.

15. ადგილზე დათვალიერება არ შეიძლება ჩაატაროს უფლებამოსილმა პირმა, რომელიც:

ა) თვითონ არის დაინტერესებული პირი საქმეში;

ბ) დაინტერესებული პირის ან მისი წარმომადგენლის ნათესავია;

გ) დაინტერესებული პირის წარმომადგენელია;

დ) შრომით ურთიერთობაშია დაინტერესებულ პირთან;

ე) თვითონ ან მისი ოჯახის წევრი ფლობს აქციებს ან საწესდებო კაპიტალის წილს იმ საწარმოში, რომელიც წარმოადგენს დაინტერესებულ პირს;

ვ) დაინტერესებული პირის ან მისი წარმომადგენლის ოჯახის წევრია.

16. ამ მუხლის მიზნებისთვის ნათესავად ჩაითვლება ამ ინსტრუქციის 29-ე მუხლის მე-11 პუნქტით გათვალისწინებული პირი.

17. ადგილზე დათვალიერებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია, სააგენტოს აცნობოს ამ მუხლის მე-15 პუნქტში აღნიშნული გარემოებისა და მოითხოვოს თვითაცილება.

18. დაინტერესებულ პირს (წარმომადგენელს), რომელიც მიიჩნევს, რომ არსებობს ადგილზე დათვალიერებაზე უფლებამოსილი პირის აცილების საფუძველი, უფლება აქვს, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარების თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებამდე, წერილობით გამოუცხადოს მას აცილება. განცხადება აცილების შესახებ უნდა იყოს დასაბუთებული.

19. დაინტერესებულმა პირმა (წარმომადგენელმა) აცილების განცხადება უნდა შეიტანოს სააგენტოში ადგილზე დათვალიერების დაწყებიდან ან იმ მომენტიდან 2 დღეში, როდესაც მისთვის ცნობილი გახდა ისეთი ფაქტი ან გარემოება, რომელიც იძლევა აცილების საფუძველს.

20. ადგილზე დათვალიერებაზე უფლებამოსილი პირის აცილებისა და თვითაცილების საკითხს წყვეტს სააგენტო, საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსით დადგენილი წესით.

21. განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში სისტემური რეგისტრაციისას, თვითნებურად დაკავებული მიწის ნაკვეთის ადგილზე დათვალიერებას ატარებს და ოქმს ადგენს განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი ამ მუხლით დადგენილი წესით.

22. ადგილზე დათვალიერების ოქმი საჩივრდება სააგენტოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებასთან ერთად.

მუხლი 36. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის განსაკუთრებული პირობები

1. თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილია მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი ან „საქართველოს რესპუბლიკაში სასოფლო-სამეურნეო



დანიშნულების მიწის რეფორმის შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1992 წლის 18 იანვრის №48 დადგენილების შესაბამისად სოფლის (დაბის) ადგილობრივი მმართველობის ორგანოების გადაწყვეტილებით შექმნილი მიწის რეფორმის კომისიის (შემდგომ – მიწის რეფორმის კომისია) მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი და დაინტერესებული პირის სახელისა და გვარის იდენტური მონაცემებით სააგენტოში დაცულია სააღრიცხვო ბარათი, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას და დაინტერესებულ პირს სთავაზობს, დააზუსტოს მოთხოვნა სააღრიცხვო ბარათის კუთვნილებასთან დაკავშირებით. იმ შემთხვევაში, თუ დაინტერესებული პირი დააზუსტებს მოთხოვნას და დაადასტურებს, რომ სააღრიცხვო ბარათში ასახული და სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი მიწის ნაკვეთები იდენტურია, რეგისტრაციის შედეგად ხდება რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემების დაზუსტება (ცვლილების რეგისტრაცია). 30 კალენდარული დღის ვადაში სააღრიცხვო ბარათის კუთვნილებასთან დაკავშირებით დაინტერესებული პირის მიერ მოთხოვნის დაუზუსტებლობის შემთხვევაში, დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

2. თუ სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში დადგინდა, რომ მართლზომიერი მფლობელის ადგილსამყოფელი უცნობია, საჯარო რეესტრში აისახება ინფორმაცია ამ პირის მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ, ხოლო თუ მართლზომიერი მფლობელი გარდაცვლილია და მისი უფლებამონაცვლე ვერ დგინდება, საჯარო რეესტრში აისახება ინფორმაცია გარდაცვლილი პირის უფლებამონაცვლის მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ. მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ ჩანაწერი ძალაშია, სანამ „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის საფუძველზე შესაძლებელი იქნება საკუთრების უფლების აღიარება.

3. თუ სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში მართლზომიერი მფლობელი ან მისი უფლებამონაცვლე უარს აცხადებს საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე, საჯარო რეესტრში აისახება ინფორმაცია ამ პირის მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ. მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ ჩანაწერი ძალაშია 3 წლის განმავლობაში. თუ ამ ვადაში მართლზომიერი მფლობელი ან მისი უფლებამონაცვლე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ არ დარეგისტრირდება, ეს ჩანაწერი გაუქმდება და მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდება სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული წესით სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე, სააგენტო ვალდებულია მიწის ნაკვეთის მართლზომიერ მფლობელს ან მის უფლებამონაცვლეს დასაბუთებული წერილით აცნობოს აღნიშნული გარემოების შესახებ და განუმარტოს, რომ თუ არ წარადგენს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნას, მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდება სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

5. ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით განსაზღვრულ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთს ენიჭება საკადასტრო კოდი, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები აისახება სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში სააღრიცხვო ბარათში აისახება ინფორმაცია მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ.

6. ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტებით დადგენილ ვადაში მართლზომიერი მფლობელი ან მისი უფლებამონაცვლე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრედ რეგისტრირდება და მესაკუთრედ აღიარების მოთხოვნის უფლების შესახებ ჩანაწერი უქმდება განცხადებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, სახელმწიფო ქონების განკარგვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს თანხმობის გარეშე.

7. თუ დაინტერესებულ პირს უფლების დამდგენი დოკუმენტი აქვს შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე, რომელიც რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტისთვის დანგრეულია, საკუთრების უფლება რეგისტრირდება იმ მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განთავსებული იყო შენობა-ნაგებობა. მიწის ნაკვეთზე უფლება რეგისტრირდება შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე არსებულ უფლების დამდგენ დოკუმენტში მითითებული მონაცემების პროპორციულად.

8. მიწის ნაკვეთი, რომელზედაც მინისტრის ბრძანებით განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალში შესრულებული სამუშაოების შედეგად ვერ დადგინდება მესაკუთრის/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის უფლების არსებობა, 1 წლის ვადით პირობითად რეგისტრირდება სახელმწიფოს საკუთრებად საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად. აღნიშნულ



ვადამი ამ მიწის ნაკვეთზე მესაკუთრის/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის უფლება რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის განცხადების და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე, სახელმწიფო ქონების განკარგვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს თანხმობის გარეშე, ხოლო ამ ვადის გასვლის შემდეგ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირდება სახელმწიფოს საკუთრების უფლება.

მუხლი 37. დაინტერესებული პირების ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვის წესი

1. დაინტერესებულ პირთა ადმინისტრაციულ წარმოებაში ჩართვას სააგენტო უზრუნველყოფს მათთვის შეტყობინების გაგზავნით და ადმინისტრაციულ წარმოებაში მათი ჩართვისათვის ყველა გონივრული ღონისძიების განხორციელებით.
2. ადმინისტრაციული წარმოების შესახებ საჯარო შეტყობინება, ასევე, ქვეყნდება სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე (www.napr.gov.ge), მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ვებგვერდზე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და თვალსაჩინო ადგილზე, რაც შესაბამის დასახლებაში მცხოვრებ პირებს მისი გაცნობის საშუალებას მისცემს.
3. შეტყობინებაში მიეთითება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტაციისა და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების დამუშავების შედეგად დადგენილი ინფორმაცია დაინტერესებული პირების შესახებ, მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების მდებარეობის თაობაზე და აგეგმვითი სამუშაოების დაწყებისა და დასრულების თარიღები.
4. სისტემური რეგისტრაციისას საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შესახებ შეტყობინება, ასევე, ქვეყნდება საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების დაწყებამდე არაუგვიანეს 15 კალენდარული დღისა.
5. შეტყობინების გაგზავნისა და ჩაბარების პირობები განისაზღვრება ამ ინსტრუქციის 29-ე მუხლის მე-7, მე-8 და მე-10-მე-15 პუნქტებით.

თავი V. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტების ლეგალიზება

მუხლი 38. საკუთრების უფლების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია

1. მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი შედგენილი უნდა იყოს „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი – მე-6 და მე-8 მუხლების ამოქმედებამდე (2007 წლის 20 სექტემბერი).
2. თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი არ აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციით დადგენილ მინიმალურ სავალდებულო მოთხოვნებს, მაგრამ მასში მითითებულია დაინტერესებული პირის ვინაობა, უძრავი ნივთის მისამართი (ქალაქი, დაბა ან/და სოფელი) და ფართობი, რეგისტრაციის საფუძველად მისი გამოყენება შესაძლებელია მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციისა და უძრავი ნივთის დაინტერესებული პირის მიერ ფაქტობრივი ფლობის დადასტურების შემთხვევაში.
3. თუ სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში ვერ იქნა მოძიებული უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების/მართლზომიერი მფლობელობის დამადასტურებელი დოკუმენტის დედანი, უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტად განიხილება ამ დოკუმენტის ასლიც, თუ მოცემული ასლი დაკულია ეროვნულ არქივში, სააგენტოს არქივში, მუნიციპალიტეტის ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს არქივში.
4. მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული სრული ფართობის შესაბამისად იმ შემთხვევაშიც, თუ მიწის ნაკვეთის თაობაზე ინფორმაცია დოკუმენტში ასახულია შემდეგი ფორმულირებით: „აქვს“, „დაემატა“, „ექნება“, „გაუხდება“, „გამოეყო“, „გამოეყოფა“, „სულ“.



„ინვენტარიზაციის შედეგად“ და სხვა.

5. მიწის ნაკვეთზე მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელ სხვა დოკუმენტად, ასევე, განიხილება ეროვნულ არქივში, სააგენტოს არქივში, მუნიციპალიტეტის ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოს არქივში დაცული მიწის/ბინის მეკატრონეთა, საინვენტარიზაციო, საკადასტრო ან სხვა წიგნებიდან ამონაწერი, რომლითაც დგინდება მიწის მფლობელი (მოსარგებლე) პირის ვინაობა, უძრავი ნივთის მისამართი (ქალაქი, დაბა ან/და სოფელი) და ფართობი, თუ მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მიერ დადასტურდება მიწის ნაკვეთის იდენტურობა და უძრავი ნივთის ფაქტობრივი ფლობა.

მუხლი 39. მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი

1. მიწის რეფორმის კომისიის მიერ კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება:

ა) მიღება-ჩაბარების აქტი, თუ მასში მითითებულია მესაკუთრე, მიწის ნაკვეთის ფართობი და აქვს მიწის რეფორმის კომისიის, მუნიციპალიტეტის ან სხვა უფლებამოსილი ორგანოს ბეჭედი;

ბ) მიღება-ჩაბარების აქტი, რომელიც არ შეესაბამება „საქართველოს რესპუბლიკის მოქალაქეთათვის სარგებლობაში გადაცემულ მიწის ნაკვეთებზე დოკუმენტაციის გაფორმების რეგულირების შესახებ“ საქართველოს რესპუბლიკის მინისტრთა კაბინეტის 1993 წლის 28 ივნისის №503 დადგენილებით დამტკიცებულ ფორმას, მაგრამ აკმაყოფილებს ამ პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით დადგენილ მოთხოვნებს.

2. თუ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთების ჯამური ფართობი არ შეესაბამება ამავე მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული ნაკვეთების საერთო ფართობს, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შესაძლებელია დოკუმენტში მითითებული ყველაზე დიდი ფართობის მიხედვით.

3. თუ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთის მოსაზღვრე ნაკვეთების მესაკუთრეების შესახებ ინფორმაცია არ შეესაბამება სააგენტოში დაცულ მონაცემებს, მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა დასტურდება მომიჯნავედ რეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეთა კანონით დადგენილი წესით დამოწმებული თანხმობით.

4. თუ მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთების რაოდენობა, მოსაზღვრე მიწის ნაკვეთების მესაკუთრეების შესახებ მონაცემები, მიწის ნაკვეთების ფართობი ან/და გვერდების ზომები არ შეესაბამება ამავე მიღება-ჩაბარების აქტის სქემატურ გეგმაში ასახულ მონაცემებს, ან თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი მიწის ნაკვეთების რაოდენობა არ შეესაბამება მიღება-ჩაბარების აქტში მითითებული მიწის ნაკვეთების რაოდენობას, საკუთრების უფლების რეგისტრაციისთვის საჭიროა მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადასტურდეს მიღება-ჩაბარების აქტით გათვალისწინებული მიწის ნაკვეთისა და საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული მიწის ნაკვეთის იდენტურობა. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში იდენტურობას ადგენს სააგენტო.

5. მეხილეობის, მევენახეობის, მერძევეობის ან სხვა სახის მეურნეობის მიერ გაცემული აქტის საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს იმ შემთხვევაში, თუ იგი შეიცავს ბრიგადირის ან მიწის რეფორმის კომისიის წევრის ხელმოწერასა და ბეჭედს.

მუხლი 40. საკომლო წიგნიდან ამონაწერი

1. კომლის წევრის (წევრების) მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება საკომლო წიგნიდან ამონაწერის საფუძველზე, რომელიც უნდა შეიცავდეს კომლის წევრთა და კომლის ქონებრივი მდგომარეობის შესახებ ინფორმაციას ბოლო მონაცემებით, მაგრამ არაუგვიანეს 2007 წლის 20 სექტემბრისა.

2. თუ საკომლო წიგნის ჩანაწერების შესაბამისად, მიწის რეფორმის დასრულების (1999 წლის 1 თებერვალი, ხოლო აჭარის ავტონომიურ რესპუბლიკაში – 2006 წლის 31 დეკემბერი) შემდგომ პერიოდში მიწის ნაკვეთის ფართობი მცირდება, ამასთან, არც ეროვნულ არქივში, შესაბამის მუნიციპალიტეტსა და სააგენტოში არ არის დაცული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია მიწის ნაკვეთის ფართობის შეცვლების საფუძვლების/მიზეზების შესახებ, რეგისტრაცია წარმოებს მიწის რეფორმის



პერიოდის ბოლო მონაცემების შესაბამისად.

3. უძრავ ნივთზე კომლის წევრთა საერთო საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ისე, რომ რეგისტრირებულ მონაცემებში თანამესაკუთრედ მიეთითება კომლის ყველა წევრი და აღინიშნება მათი საერთო საკუთრების შესახებ. იმ შემთხვევაში, თუ სააგენტოს არ წარედგინება კომლის ყველა წევრის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლი, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დარეგისტრირდება კომლის მხოლოდ იმ წევრების საკუთრების უფლება, რომელთა პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტის ასლ(ებ)ი იქნება წარდგენილი, ხოლო კომლის დანარჩენ წევრებთან დაკავშირებით გაკეთდება მითითება თანამესაკუთრის არსებობის თაობაზე.

4. საკომლო წიგნის ჩანაწერების საფუძველზე, მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირდება კომლის მხოლოდ იმ წევრის/წევრების საკუთრების/თანასაკუთრების უფლება, რომელთა კომლის წევრობა უტყუარად დასტურდება. ის პირები, რომელთა შესახებ საკომლო წიგნის ჩანაწერებში მითითებულია კომლიდან გასვლის შესახებ შემდეგი ხასიათის შენიშვნები: „გათხოვდა“ (თუკი მითითებულია საკომლო წიგნის იმ გრაფაში, რომელშიც აღინიშნება კომლიდან მუდმივად წასვლის მიზეზი), „გადახაზულია“, „გავიდა კომლიდან“, „გამოეყო ცალკე კომლად“, „გადავიდა საცხოვრებლად სხვაგან“ და ა.შ., არ რეგისტრირდებიან უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

5. საკომლო წიგნის ჩანაწერების საფუძველზე საკუთრების უფლების პირველად რეგისტრაციას ან ბრძანებულების საფუძველზე რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილებაზე უფლებამოსილ პირს წარმოადგენს საკომლო ჩანაწერებით გათვალისწინებული ერთ-ერთი პირი.

6. საკომლო წიგნის ჩანაწერების საფუძველზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის განხორციელების შემდეგ, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ პირებს რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე წარმოეშობათ თანასაკუთრების უფლება, მასზე ვრცელდება თანასაკუთრებისთვის დადგენილი საერთო წესები და ერთ-ერთი თანამესაკუთრის გარდაცვალების შემთხვევაში, მის წილზე საკუთრების უფლება გადადის მემკვიდრეობით.

7. თუ საკომლო წიგნის საარქივო ჩანაწერებში მითითებული კომლის ყველა წევრი 2019 წლის 1 აგვისტომდე გარდაიცვალა, კომლის ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება აქვს კომლის ბოლო გარდაცვლილი წევრის მემკვიდრეს.

8. თუ კომლის ქონებაზე საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული არ არის და საკომლო წიგნის საარქივო ჩანაწერებში მითითებული კომლის წევრი 2019 წლის 1 აგვისტოს შემდეგ გარდაიცვალა (მიუხედავად იმისა, იგი კომლის ბოლო წევრი იყო თუ არა), მის წილ ქონებაზე საკუთრების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება აქვს მემკვიდრეს.

9. თუ 1992-2007 წლების საარქივო ჩანაწერებით დგინდება მხოლოდ კომლის შემადგენლობა მიწაზე ქონებრივი მდგომარეობის მითითების გარეშე, ან საარქივო ჩანაწერებით კომლზე აღრიცხულია მხოლოდ საცხოვრებელი სახლი და არ იძებნება მიწაზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, კომლის მიერ 2007 წლის 20 სექტემბრამდე ფაქტობრივად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე (ჯამში არაუმეტეს 0,75 ჰა-სა) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს მუნიციპალიტეტის მიერ აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე კომლის წევრთა ფაქტობრივი მფლობელობის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით დადასტურების შემთხვევაში.

10. თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით წარმოდგენილია მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემული მიღება-ჩაბარების აქტი, სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწით სარგებლობისთვის გადასახადის გადამხდელთა სია, განაწილების სია, მოთხოვნილია ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში აღრიცხულ 2004 წლის 4 ოქტომბრამდე თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ან ბრძანებულების საფუძველზე რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილება, უძრავ ნივთზე რეგისტრირდება კომლის წევრთა თანასაკუთრების უფლება.

მუხლი 41. სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწით სარგებლობისთვის გადასახადის გადამხდელთა სია

1. სასოფლო-სამეურნეო ან არასასოფლო-სამეურნეო მიწით სარგებლობისთვის გადასახადის გადამხდელთა სიის (შემდგომ – საგადასახადო სია) საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია



წარმოებს საგადასახადო სიის ბოლო მონაცემების მიხედვით, მაგრამ არაუგვიანეს 2007 წლის 20 სექტემბრისა.

2. საგადასახადო სიის საფუძველზე საკუთრების უფლება შეიძლება დარეგისტრირდეს როგორც სასოფლო-სამეურნეო, ისე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე.

3. საგადასახადო სიის საფუძველზე არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს სახელმწიფო ქონების განკარგვის უფლებამოსილების მქონე ორგანოს თანხმობით, რომლითაც დადასტურდება, რომ მიწის ნაკვეთი დროებითი სარგებლობის უფლებით არ იყო გამოყოფილი.

4. თუ საგადასახადო სიით ან/და სსიპ – შემოსავლების სამსახურის ან ადგილობრივი თვითმმართველობის (მმართველობის) ორგანოების მიერ გაცემული ინფორმაციით არ დგინდება მიწის ნაკვეთის მიზნობრივი დანიშნულება, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება მუნიციპალიტეტის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით განსაზღვრული დანიშნულებით.

მუხლი 42. მებადის წიგნაკი

1. კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად ითვლება მებადეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული მებადის წიგნაკი, რომელშიც მითითებულია მებადეობის დასახელება, მიწის ნაკვეთის ფართობი და რომელსაც აქვს მებადეობის ამხანაგობის ბეჭედი.

2. თუ მებადეობის ამხანაგობის მიერ გაცემული მებადის წიგნაკი არ არის შევსებული კანონმდებლობით დადგენილი წესით ან არ იძებნება, მაგრამ დაინტერესებულ პირზე გაცემულია სააგარაკო სახლის პროექტი, რომელიც დამოწმებულია შესაბამისი ბეჭდით და რომელზეც დატანილია დაინტერესებული პირის სახელი და გვარი (ინიციალები ან მხოლოდ გვარი), სააგენტო უფლებამოსილია დაარეგისტროს საკუთრების უფლება შესაბამისი მებადეობის ამხანაგობის სხვა წევრებისთვის დადგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობის ზღვრული ოდენობით. მებადეობის ამხანაგობის მიერ გაცემულ მიწაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს იმ შემთხვევაშიც, თუ საქმეში წარმოდგენილი დოკუმენტაციით დასტურდება პირის მებადეობის ამხანაგობის წევრად მიღება, საწევრო შენატანის ან/და ყოველთვიური საწევრო შესატანების გადახდა, ან პირი შეყვანილია ამხანაგობის წევრთა სიაში.

3. თუ მებადის წიგნაკში მითითებული არ არის მებადეობის ამხანაგობის დასახელება და იგი ბეჭდიდანაც არ იკითხება, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხორციელდება, თუ მებადეობის ამხანაგობის დასახელება მითითებულია საწევრო შენატანების გადახდის ქვითარზე, მებადეობის ამხანაგობის წევრთა სიაზე, განაწილების გეგმაზე ან სხვა დოკუმენტში.

4. თუ მებადის წიგნაკში არ არის მითითებული მიწის ნაკვეთის ფართობი, საკუთრების უფლება რეგისტრირდება შესაბამისი მებადეობის ამხანაგობის სხვა წევრებისთვის დადგენილი მიწის ნაკვეთის ფართობის ზღვრული ოდენობით.

5. საკუთრების უფლება რეგისტრირდება, თუ მებადის წიგნაკს არ აქვს ბეჭედი, მაგრამ მებადეობის ამხანაგობის ბეჭედი აქვს საწევრო შენატანების გადახდის ქვითარს, მებადეობის ამხანაგობის წევრთა სიას, განაწილების გეგმას ან სხვა დოკუმენტს, რომელიც უშუალო კავშირშია სარეგისტრაციო უძრავ ნივთთან.

6. მებადეობის ამხანაგობის მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, საჭიროების შემთხვევაში, სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობა დგინდება არანაკლებ ორი მომიჯნავე ან იმავე საკადასტრო ბლოკში რეგისტრირებული არანაკლებ სამი არამომიჯნავე მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა კანონით დადგენილი წესით დამოწმებული თანხმობით.

7. ამ ინსტრუქციით მებადის წიგნაკისთვის დადგენილი შეღავათიანი წესები, ასევე, ვრცელდება მებადის საწევრო წიგნაკზე.



მუხლი 43. ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული ინფორმაცია/დოკუმენტაცია

ტექნიკური ინვენტარიზაციის არქივში 2004 წლის 4 ოქტომბრამდე უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე ან მის გარეშე აღრიცხულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძველია სააგენტოს მიერ მომზადებული ცნობა-დახასიათება.

მუხლი 44. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამდგენი სხვა დოკუმენტების ლეგალიზების საფუძველები

კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილად, ასევე, ითვლება:

ა) აჭარის ავტონომიური რესპუბლიკის ტერიტორიაზე კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს მშრომელთა საერთო კრებისა და კოოპერაციული სასოფლო-სამეურნეო საწარმოს სხდომის მიერ მიღებული გადაწყვეტილებები, რომლებიც დადასტურებულია/დადასტურებული იქნება მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ;

ბ) განაწილების სია თანდართული მიწის გამოყოფის გეგმით ან მის გარეშე, რომელიც არ არის დამტკიცებული სოფლის (დაბის) ყრილობაზე (საერთო კრებაზე), მაგრამ დადასტურებულია/დადასტურებული იქნება მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს მიერ.

თავი VI. მიწის ნაკვეთების საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯარო გაცნობისათვის წარდგენის, მათი გადამოწმებისა და შესაბამისი ცვლილებების შეტანის წესი

მუხლი 45. საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯაროდ გაცნობისთვის წარდგენა

1. საკადასტრო აღწერის შედეგების საჯაროდ გაცნობისთვის წარდგენა და დაინტერესებული პირების ინფორმირება ხორციელდება საჯაროდ გამოქვეყნების გზით.

2. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციამდე, საჯარო გაცნობისთვის გამოქვეყნდება:

ა) საკადასტრო აღწერის შედეგად შედგენილი საკადასტრო რუკა, მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთა და მოსარგებლეთა მონაცემების მითითებით;

ბ) სარეგისტრაციო ბლოკის გეგმა;

გ) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა/მოსარგებლეთა ნუსხა;

დ) საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების დაწყებისა და დასრულების თარიღი.

3. საკუთრების უფლების სპორადული წესით რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში საკადასტრო აღწერის შედეგები საკადასტრო რუკაზე აისახება და დაუყოვნებლივ ქვეყნდება სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე (www.napr.gov.ge).

4. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში სარეგისტრაციო ბლოკში საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის მომზადების დასრულებისთანავე, საკადასტრო აღწერის შედეგად შედგენილი საკადასტრო რუკა მესაკუთრეთა/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირთა და მოსარგებლეთა მონაცემების მითითებით, საჯარო გაცნობისათვის ქვეყნდება სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე (www.napr.gov.ge), განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის ფარგლებში – განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებლის ოფიციალურ ვებგვერდზე, აგრეთვე, მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ვებგვერდზე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში) და თვალსაჩინო ადგილზე, რაც შესაბამის დასახლებაში მცხოვრებ პირებს მისი გაცნობის საშუალებას მისცემს.

მუხლი 46. საკადასტრო გეგმის გამოქვეყნება



საკუთრების უფლების სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევაში საკადასტრო გეგმა ქვეყნდება სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე (www.napr.gov.ge) და შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ოფიციალურ ვებგვერდზე (ასეთის არსებობის შემთხვევაში), ხოლო სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში მომზადებული საკადასტრო გეგმა, ასევე, ქვეყნდება მუნიციპალიტეტის მერიის ადმინისტრაციულ შენობაში, ყველასათვის ხელმისაწვდომ, თვალსაჩინო ადგილზე.

მუხლი 47. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმების მიზნით განცხადების წარდგენა

დაინტერესებულ პირებს, სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში, ინფორმაციის საჯაროდ გამოქვეყნებიდან 1 თვის ვადაში უფლება აქვთ განცხადებით მიმართონ სააგენტოს/განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელს საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმების მოთხოვნით. განცხადება უნდა იყოს დასაბუთებული და ასახავდეს დაინტერესებული პირის მოსაზრებებს საკადასტრო აღწერის შედეგების კორექტირების შესახებ. ერთთვიანი ვადის გასვლის შემდეგ უფლებები რეგისტრირდება საკადასტრო რუკაზე ასახული ინფორმაციის შესაბამისად, გარდა იმ შემთხვევისა, თუ მიმდინარეობს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმება.

მუხლი 48. საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმება

1. საკადასტრო აღწერის შედეგებს სააგენტო/განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი გადამოწმებს შესაბამისი განცხადების წარდგენიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში. სააგენტო/განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილია ადგილზე შეამოწმოს საკადასტრო აღწერის შედეგების სისწორე მესაკუთრის, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირის, დაინტერესებული პირის ან/და მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის მონაწილეობით.

2. სააგენტო/განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი ვალდებულია დაინტერესებულ პირებს შეატყობინოს საკადასტრო აღწერის შედეგების ადგილზე გადამოწმების თარიღი და დრო.

3. საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმების საფუძველზე, სააგენტო/განსაკუთრებული სახელმწიფოებრივი და საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილია შეცვალოს საკადასტრო აღწერის შედეგად შედგენილი საკადასტრო რუკა, სარეგისტრაციო ბლოკის გეგმა და მიწის ნაკვეთის მესაკუთრეთა/მოსარგებლეთა ნუსხა.

4. სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში შესრულებული საკადასტრო აღწერის შედეგების გადამოწმების საფუძველზე შეცვლილი სარეგისტრაციო ბლოკის გეგმა უნდა გამოქვეყნდეს ამ ინსტრუქციის 45-ე მუხლის მე-4 პუნქტით დადგენილი წესით.

თავი VII. მედიატორი ნოტარიუსების სიის შედგენის, მედიატორი ნოტარიუსის შერჩევისა და სანოტარო მედიაციის წარმართვის წესი

მუხლი 49. სანოტარო მედიაციის ზოგადი წესი

1. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მხარეთა შორის კერძოსამართლებრივი დავის გამოვლენის შემთხვევაში, სააგენტო მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით დავის გადასაწყვეტად სავალდებულო წესით მიმართავს სანოტარო მედიაციას.

2. სანოტარო მედიაცია არ ინიშნება, თუ სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით ვერ იქნა მოძიებული დაინტერესებული პირის/პირების საკუთრების უფლების ან/და მართლზომიერი მფლობელობის (სარგებლობის) დამადასტურებელი დოკუმენტი.



3. მედიატორ ნოტარიუსს მოდავე მხარეები შეარჩევენ სააგენტოს მიერ წინასწარ განსაზღვრული მედიატორი ნოტარიუსების სიიდან, ურთიერთშეთანხმების საფუძველზე. შეუთანხმებლობის შემთხვევაში მედიატორ ნოტარიუსს ირჩევს სააგენტო.

4. სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება უნდა შეიცავდეს ინფორმაციას მედიატორ ნოტარიუსთან შეხვედრის დანიშვნისა და შეხვედრაზე გამოცხადების აუცილებლობის შესახებ. სააგენტო მხარეებს, ასევე, განუმარტავს დავის მორიგებით დასრულების უპირატესობას, სანოტარო მედიაციის ამოცანასა და მიზანს, სანოტარო მედიაციის შეთანხმების შედეგებს.

5. მოდავე მხარეების ან სააგენტოს მიერ შერჩეულ მედიატორ ნოტარიუსს ეგზავნება საქმესთან დაკავშირებით სააგენტოში დაცული დოკუმენტაცია/ინფორმაცია.

მუხლი 50. მედიატორი ნოტარიუსი

1. მედიატორი ნოტარიუსი არის სათანადო კვალიფიკაციისა და გამოცდილების მქონე ნეიტრალური და მიუკერძოებელი პირი, რომელიც ვალდებულია ინტერესთა კონფლიქტის არსებობის შემთხვევაში წინასწარ განაცხადოს ამის შესახებ.

2. მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესში გამოვლენილი კერძოსამართლებრივი დავა შეიძლება განიხილოს მხოლოდ სერტიფიცირებულმა მედიატორმა ნოტარიუსმა, რომლის შესახებ ინფორმაცია ასახულია შესაბამის რეესტრში.

3. სსიპ – საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა სააგენტოს წარუდგენს ინფორმაციას იმ ნოტარიუსების შესახებ, რომლებიც „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის ფარგლებში განახორციელებენ მედიაციას.

4. სააგენტოს წარედგინება მედიატორთა ნოტარიუსთა სია მათი საიდენტიფიკაციო და საკონტაქტო მონაცემების მითითებით.

5. მედიატორი ნოტარიუსი თანაბრად პასუხისმგებელია ყველა მხარის წინაშე. ის ხელს უწყობს მხარეებს შორის კომუნიკაციასა და უზრუნველყოფს მხარეების გონივრულ და სამართლიან ჩართულობას მედიაციაში.

6. მედიატორი ნოტარიუსის მიზანია მხარეებმა, საქმის ვითარების ცოდნის გათვალისწინებით, მიაღწიონ შეთანხმებას და აცნობიერებდნენ მის შინაარსს.

მუხლი 51. მედიატორი ნოტარიუსის შერჩევა

1. მხარის (მხარეების) წინასწარი თანხმობის არსებობისას, სააგენტო შეარჩევს მედიატორ ნოტარიუსს და აღნიშნულის შესახებ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით აცნობებს დაინტერესებულ პირებს. მხარის (მხარეების) წინასწარი თანხმობის არარსებობისას, სააგენტო იღებს სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებას, რომლითაც დაინტერესებულ პირებს შესთავაზებს 3 სამუშაო დღის ვადაში მედიატორი ნოტარიუსების სიიდან შეარჩიონ მედიატორი ნოტარიუსი. იმ მოდავე მხარეს, რომელიც არ არის სარეგისტრაციო წარმოებაზე განმცხადებელი, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილება ეგზავნება ფოსტით. სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების ჩაბარების მიმართ მოქმედებს ამ ინსტრუქციის 29-ე მუხლის მე-10-მე-15 პუნქტებით დადგენილი წესი, წინამდებარე პუნქტში განსაზღვრული ვადების გათვალისწინებით.

2. მოდავე მხარეების მიერ მედიატორი ნოტარიუსი შეირჩევა სააგენტოში ერთობლივი განცხადების წარმოდგენით. იმ შემთხვევაში, თუ მოდავე მხარეები, ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების მათთვის ოფიციალურად ჩაბარებიდან 3 სამუშაო დღის ვადაში არ შეარჩევენ მედიატორ ნოტარიუსს, მედიატორ ნოტარიუსს ირჩევს სააგენტო. სააგენტოს მიერ მედიატორი ნოტარიუსის არჩევის შესახებ მოდავე მხარეებს ეცნობებათ სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილებით.



3. მედიატორ ნოტარიუს(ებ)ს სააგენტო ირჩევს, ტერიტორიული პრინციპის, რიგითობის და ამ ინსტრუქციით დადგენილი მოთხოვნების გათვალისწინებით.

4. მედიატორი ნოტარიუსი შეიძლება იყოს როგორც ერთი, ისე რამდენიმე, დავის სპეციფიკისა და სირთულის გათვალისწინებით.

მუხლი 52. მედიაციის პროცესი

თანასწორობა, თანამშრომლობა, მედიატორის მიუკერძოებლობა, დამოუკიდებლობა და კონფიდენციალურობა.

2. მედიატორი ნოტარიუსი მხარეებს აცნობს სანოტარო მედიაციის პირობებს და მათი თანხმობით ნიშნავს შეხვედრის დროსა და ადგილს.

3. სანოტარო მედიაცია სრულდება მედიატორი ნოტარიუსისთვის მიმართვიდან არაუგვიანეს 3 კვირისა. შეთანხმების მიუღწევლობის ან სანოტარო მედიაციის შეწყვეტის შემთხვევაში სააგენტოს მიერ გადაწყვეტილება მიიღება „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესის შესაბამისად.

4. მედიაციაში მონაწილეობენ მხარეები (მათი წარმომადგენლები), მედიატორი ნოტარიუსი. დავის გადაწყვეტის მიზნით, მხარეების ურთიერთშეთანხმებითა და მედიატორი ნოტარიუსის თანხმობით, მედიაციის პროცესში შეიძლება მონაწილეობა მიიღოს სხვა პირმაც.

5. მედიაციის სხდომა იმართება მედიაციისათვის წინასწარ განსაზღვრულ, მხარეთა მიერ შეთანხმებულ ადგილას.

6. მედიაციის პროცესი კონფიდენციალურია. დაუშვებელია მედიატორი ნოტარიუსისგან იმ გარემოებათა შესახებ ახსნა-განმარტების მიღება, რომლებიც მას მხარეებმა მედიაციის პროცესში გაანდეს, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა მხარეები თავად განაცხადებენ თანხმობას შესაბამისი ინფორმაციის გამჟღავნების შესახებ.

7. მხარეთა შორის მოლაპარაკების ხელშეწყობისა და საერთო ინტერესების გამოკვეთის მიზნით, მედიატორი ნოტარიუსი მართავს როგორც მხარეებთან ინდივიდუალურ, ასევე, მხარეთა ერთობლივ შეხვედრებს.

8. შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში მხარეთა შორის ფორმდება მორიგების აქტი, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები და მედიატორი ნოტარიუსი. ხელმოწერების ნამდვილობას ადასტურებს მედიატორი ნოტარიუსი.

9. მხარეთა შეუთანხმებლობის შემთხვევაში მედიატორი ნოტარიუსი ადგენს ოქმს, რომელსაც ხელს აწერენ მხარეები და მედიატორი ნოტარიუსი.

10. სანოტარო მედიაციის შედეგად გაფორმებული მორიგების აქტი მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.

11. სანოტარო მედიაციის პროცესში მონაწილე მხარეს უფლება აქვს:

ა) აირჩიოს მედიატორი ნოტარიუსი (მედიატორი ნოტარიუსები);

ბ) სანოტარო მედიაციის პროცესის ნებისმიერ ეტაპზე უარი განაცხადოს მედიაციაზე;

გ) წარადგინოს წინადადებები სანოტარო მედიაციის პროცესის წარმართვასთან დაკავშირებით;

დ) დავის გადაწყვეტის მიზნით წარადგინოს დოკუმენტაცია/ინფორმაცია;

ე) მეორე მხარეს და მედიატორ ნოტარიუსს დაუსვას შეკითხვები;



ვ) გამოვიდეს მედიატორ ნოტარიუსთან ინდივიდუალური შეხვედრის ინიციატივით;

ზ) დავის გადაწყვეტის მიზნით შესაბამისი წინადადებები წარუდგინოს მეორე მხარეს;

თ) მონაწილეობა მიიღოს მეორე მხარის მიერ წარდგენილი მოსაზრებებისა და წინადადებების განხილვაში.

12. დაუშვებელია სანოტარო მედიაციის პროცესში მონაწილე მხარემ:

ა) მეორე მხარის თანხმობის გარეშე გაახმაუროს სანოტარო მედიაციის პროცესში მოპოვებული ინფორმაცია;

ბ) გაუმართლებლად გააჭიანუროს მედიაციის პროცესი;

გ) მეორე მხარეზე, მედიატორ ნოტარიუსზე ან მედიაციის პროცესში მონაწილე სხვა პირზე მოახდინოს ფიზიკური, მორალური ან სხვა სახის ზეწოლა ან/და არაკორექტულად მოექცეს მათ.

13. სანოტარო მედიაციის პროცესში მონაწილე მხარე ვალდებულია:

ა) დაიცვას მიმდინარე კანონმდებლობის მოთხოვნები;

ბ) გამოცხადდეს მედიატორი ნოტარიუსის მიერ დანიშნულ შეხვედრაზე, შესაბამის დროსა და ადგილას;

გ) დაიცვას მხარეთა მიერ შეთანხმებული სანოტარო მედიაციის პროცესის წესი და პირობები;

დ) დაიცვას სანოტარო მედიაციის პრინციპები;

ე) დავის საგანთან დაკავშირებით, მეორე მხარეს წარუდგინოს რეალური წინადადებები;

ვ) დროულად და კეთილსინდისიერად შეასრულოს მხარეთა შორის გაფორმებული მორიგების აქტის პირობები.

14. მედიატორი ნოტარიუსი:

ა) წარმართავს მოდავე მხარეებს შორის მოლაპარაკების პროცესს;

ბ) თითოეულ მხარეს აძლევს დავის წარმოშობის მიზეზებთან დაკავშირებით საკუთარი მოსაზრებების გამოთქმის შესაძლებლობას;

გ) განსაზღვრავს მხარეების მოლოდინს მედიაციის პროცესიდან;

დ) უზრუნველყოფს მოლაპარაკების პროცესისთვის კეთილგანწყობილი გარემოს ჩამოყალიბებას.

15. მედიატორ ნოტარიუსს უფლება აქვს:

ა) გაეცნოს დავის საგანთან დაკავშირებულ დოკუმენტაციას;

ბ) შესთავაზოს მხარეს დამატებითი დოკუმენტაციის წარმოდგენა;

გ) მიიღოს საჭირო კონსულტაცია შესაბამისი დარგის სპეციალისტისგან;

დ) ხელი შეუწყოს მხარეთა შორის დოკუმენტაციის, ინფორმაციისა და შეტყობინებების ურთიერთგაცვლას;

ე) ჩანიშნოს მხარეებთან როგორც ინდივიდუალური, ისე ერთობლივი შეხვედრები;



ვ) საერთო ინტერესების გამოკვეთის მიზნით, მხარეებს შესთავაზოს დავის გადაწყვეტის რამდენიმე ვარიანტის (საუკეთესო, მისაღები და მიუღებელი) შემუშავება და განხილვა.

16. მედიატორი ნოტარიუსი ვალდებულია:

ა) იყოს დამოუკიდებელი და მიუკერძოებელი;

ბ) შეამოწმოს მხარეთა წარმომადგენლების წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება სანოტარო მედიაციის პროცესში მონაწილეობისა და მორიგების აქტის ხელმოწერის უფლების თვალსაზრისით;

გ) განუცხადოს მხარეებს იმ გარემოებების შესახებ, რომლებიც მედიატორ ნოტარიუსს ხელს უშლის მედიაციის პროცესის წარმართვაში;

დ) განუმარტოს მხარეებს სანოტარო მედიაციის შეთანხმების შედეგები.

17. სანოტარო მედიაციის პროცესში მხარეებთან ინდივიდუალური და ერთობლივი შეხვედრები იმართება ისე, რომ უზრუნველყოფილი იქნეს მხარეთა თანასწორობის პრინციპი.

18. მხარეებს უფლება აქვთ წარმოადგინონ წინადადებები დავის გადაწყვეტის მიზნით. ამასთან, მხარეთა მიერ წარმოდგენილი წინადადებები არ უნდა არღვევდეს მოქმედი კანონმდებლობის მოთხოვნებს ან მესამე პირების კანონით დაცულ უფლებებსა და კანონიერ ინტერესს.

19. დანიშნულ შეხვედრაზე, მედიატორი ნოტარიუსის წინასწარი გაფრთხილების გარეშე, მხარის ან მისი წარმომადგენლის განმეორებით გამოუცხადებლობა შესაძლებელია გახდეს მედიაციის შეწყვეტის საფუძველი.

20. მედიატორი ნოტარიუსი უფლებამოსილია მოლაპარაკება წარმართოს შემდეგი ეტაპებით:

ა) სანოტარო მედიაციის გახსნა (მედიატორი ნოტარიუსის შესავალი სიტყვა);

ბ) მხარეთა ახსნა-განმარტებები დავის საგანთან დაკავშირებით (სადავო გარემოებების გამოვლენა და მხარეთა ინტერესების განსაზღვრა);

გ) მხარეთა დისკუსია დღის წესრიგთან და განსახილველ საკითხებთან დაკავშირებით;

დ) მედიატორი ნოტარიუსის ინდივიდუალური გასაუბრება თითოეულ მხარესთან;

ე) დავის გადაწყვეტის მიზნით წინადადებების შემუშავება;

ვ) სანოტარო მედიაციის დასრულება.

21. მედიატორი ნოტარიუსი მხარეებს განუმარტავს მხარეთა მორიგებით დავის დასრულების უპირატესობას, სანოტარო მედიაციის ამოცანასა და მიზანს, მორიგების აქტის შედეგებს.

22. მხარესთან ინდივიდუალური შეხვედრა, პირველ რიგში, უნდა ემსახურებოდეს მხარის მომზადებას კონსტრუქციული და პატივისცემაზე დამყარებული მოლაპარაკებისთვის.

23. სანოტარო მედიაციის დასრულების/შეწყვეტის შესახებ სააგენტოს ეცნობება სანოტარო მედიაციის დასრულებიდან 2 სამუშაო დღის ვადაში. თუ მედიაციის დასრულების შესახებ სააგენტოს ეცნობება საქმისწარმოების ავტომატიზებული სისტემით, სანოტარო მედიაციის შედეგად გაფორმებული/შედგენილი მორიგების აქტის ან ოქმის დედანი სააგენტოს მიეწოდება სანოტარო მედიაციის დასრულებიდან 2 კვირის ვადაში.

24. სანოტარო მედიაციის პროცესთან დაკავშირებული სხვა საკითხები განისაზღვრება „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 31 მარტის №71 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციით.



მუხლი 53. მედიატორი ნოტარიუსის აცილება

1. მედიატორმა ნოტარიუსმა არ შეიძლება წარმართოს სანოტარო მედიაცია, თუ იგი:

- ა) განსახილველ საქმეში თვითონ არის დაინტერესებული მხარე, ან მას რომელიმე მხარესთან საერთო უფლებები ან ვალდებულებები აკავშირებს;
- ბ) მონაწილეობდა სარეგისტრაციო დოკუმენტის შედგენაში ან დოკუმენტი შედგენილია მისი ნათესავის მიერ;
- გ) საქმეში მონაწილე დაინტერესებული მხარის ან მისი წარმომადგენლის ნათესავია;
- დ) საქმეში მონაწილე დაინტერესებული მხარის წარმომადგენელია;
- ე) იყო ექსპერტი გადასაწყვეტ საკითხთან დაკავშირებით;
- ვ) შრომით ურთიერთობაშია საქმეში მონაწილე დაინტერესებულ მხარესთან;
- ზ) მონაწილეობდა სადავო ქონებასთან დაკავშირებით მიღებული ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის მომზადებაში ან გამოცემაში;
- თ) პირადად, პირდაპირ ან არაპირდაპირ დაინტერესებულია საქმის შედეგით, ან თუ არსებობს სხვა ისეთი გარემოება, რომელიც ეჭვს იწვევს მის მიუკერძოებლობაში.

2. ამ მუხლის მიზნებისთვის ნათესავად ითვლება ამ ინსტრუქციის 29-ე მუხლის მე-11 პუნქტით განსაზღვრული პირი.

3. სანოტარო მედიაციაში მონაწილე დაინტერესებულ მხარეს, რომელიც მიიჩნევს, რომ არსებობს მედიატორი ნოტარიუსის აცილების საფუძველი, უფლება აქვს სანოტარო მედიაციის დასრულებამდე წერილობით განუცხადოს მას აცილება. აცილების შესახებ განცხადება დასაბუთებული უნდა იყოს.

4. აცილების შესახებ განცხადებას განიხილავს სააგენტო. მედიატორი ნოტარიუსის აცილების შემთხვევაში, სააგენტო საქმეში რთავს სხვა მედიატორ ნოტარიუსს (მედიატორ ნოტარიუსებს).

მუხლი 54. ნოტარიუსის მედიატორ ნოტარიუსთა სიიდან ამორიცხვა

1. სსიპ – საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა სააგენტოს დაუყოვნებლივ მიაწვდის ნოტარიუსთან (ნოტარიუსებთან) დაკავშირებულ ისეთ ინფორმაციას, რაც შეიძლება გახდეს მისი (მათი) მედიატორი ნოტარიუსების სიიდან ამოღების საფუძველი.

2. მედიატორი ნოტარიუსის მიერ დაკისრებული უფლებამოსილების არაჯეროვნად შესრულებისას და კანონმდებლობის მოთხოვნათა არსებითი დარღვევისას, ამის თაობაზე დაუყოვნებლივ ეცნობება სსიპ – საქართველოს ნოტარიუსთა პალატასა და საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს გენერალურ ინსპექციას. ამ შემთხვევაში მედიაციის პროცესს წარმართავს სხვა მედიატორი ნოტარიუსი, რომელიც შეირჩევა ამ ინსტრუქციის შესაბამისად.

3. სსიპ – საქართველოს ნოტარიუსთა პალატა დამდგარი შედეგის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობებს სააგენტოს. თუ სსიპ – საქართველოს ნოტარიუსთა პალატის მიერ მოწოდებულ იქნა ინფორმაცია, რომლითაც დადასტურდება ნოტარიუსის მიერ უფლებამოსილების განხორციელების პროცესში დარღვევა, სააგენტო ნოტარიუსს ამორიცხავს მედიატორთა სიიდან.

თავი VIII. გარიგების მონაწილე მხარეთა მიერ სააგენტოში ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება



მუხლი 55. გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების სამართლებრივი საფუძვლები და უფლებამოსილი პირი

1. სააგენტოს უფლებამოსილი პირის მიერ გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების (შემდგომ – ხელმოწერის დამოწმება) სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი და ეს ინსტრუქცია.
2. გარიგებების ელექტრონული დოკუმენტის სახით შექმნისა და მასზე კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერის ან/და კვალიფიციური ელექტრონული შტამპის გამოყენებასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება „ელექტრონული დოკუმენტისა და ელექტრონული სანდო მომსახურების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.
3. გარიგების ელექტრონული დოკუმენტის სახით შექმნისა და მისი კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერით ან/და კვალიფიციური ელექტრონული შტამპით დამოწმების შემთხვევაში სააგენტოს მიერ ხელმოწერების ნამდვილობა დამოწმებულად ჩაითვლება, როდესაც აღნიშნული გარიგება ხელმისაწვდომი გახდება სააგენტოსათვის მის ხელთ არსებული ელექტრონული საშუალებების გამოყენებით იმდაგვარად, რომ შესაძლებელია გარიგების შინაარსის და კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერების ან/და კვალიფიციური ელექტრონული შტამპის ნამდვილობის დადგენა. ეს წესი ვრცელდება კვალიფიციური ელექტრონული ხელმოწერით ან/და კვალიფიციური ელექტრონული შტამპით დამოწმებული სარეგისტრაციო განაცხადის შემოტანის შემთხვევაზეც.
4. ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებაზე უფლებამოსილი პირები განისაზღვრება სააგენტოს თავმჯდომარის სამართლებრივი აქტით.
5. შესაბამისი ადმინისტრაციული ხელშეკრულების საფუძველზე, შესაძლებელია ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების უფლებამოსილება გადაეცეს ავტორიზებულ პირს.
6. ხელმოწერის ნამდვილობა მოწმდება უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული განცხადების წარმოდგენასთან ერთად, უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით.
7. დაუშვებელია ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება სარეგისტრაციო განცხადების წარმოდგენის გარეშე.
8. ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებას ექვემდებარება გარიგების მხოლოდ ერთი ეგზემპლარი, რომელიც სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით, განცხადებასთან ერთად უნდა ჩაბარდეს სააგენტოს.
9. უფლებამოსილი პირის მიერ ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება ხორციელდება სარეგისტრაციო განცხადების წარდგენის ადგილის მიხედვით.

მუხლი 56. ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებას დაქვემდებარებული გარიგებები

ხელმოწერის დამოწმებას ექვემდებარება ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესთან დაკავშირებული წერილობითი ფორმის როგორც ცალმხრივი, ისე ორმხრივი და მრავალმხრივი კერძოსამართლებრივი გარიგებები, გარდა ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმის, მინდობილობის, ანდერძის, ადმინისტრაციული ხელშეკრულების, სამისდღეობის რჩენისა და საქორწინო ხელშეკრულებისა და მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა გარიგებებისა, რომლებზეც მხარეთა ხელმოწერები უნდა დამოწმდეს/დადასტურდეს მხოლოდ სანოტარო წესით.

მუხლი 57. გარიგების ენა

1. ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებისთვის გარიგება წარდგენილ უნდა იქნეს სახელმწიფო ენაზე. დოკუმენტში ტექსტი დატანილ უნდა იქნეს ქალაქის მატარებელზე ქართული მხედრული დამწერლობის გრაფიკული ნიშნების გამოყენებით.
2. გარიგების ერთ-ერთი ან ორივე მხარის მიერ სახელმწიფო ენის არცოდნის შემთხვევაში, უცხო ენაზე შედგენილ გარიგებასთან ერთად წარმოდგენილ უნდა იქნეს თანდართული სახელმწიფო ენაზე



თარგმნილი გარიგების ერთი ეგზემპლარი. იგივე წესი ვრცელდება ბრაილის შრიფტის გამოყენებით შედგენილი გარიგებების მიმართ. ამ შემთხვევაში, უფლებამოსილი პირის მიერ თავდაპირველად ხორციელდება თარგმანზე თარჯიმნის/უსინათლოს წარმომადგენლის ხელმოწერის ნამდვილობის დადასტურება, ხოლო შემდგომ გარიგების მხარეთა მიერ გარიგებაზე ხელმოწერის დადასტურება.

3. საწარმოს ან არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის რეგისტრაციის მოთხოვნისას, გარიგების მხარის/მხარეების მიერ სახელმწიფო ენის არცოდნის და ინგლისური ენის ცოდნის შემთხვევაში, დაინტერესებული პირის მოთხოვნით სააგენტოს შესაბამისი უფლებამოსილი თანამშრომლის მიერ ხორციელდება სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ქართულ და ინგლისურ ენაზე მომზადება, ხოლო შემდგომ გარიგების მხარეთა მიერ გარიგებაზე ხელმოწერის დადასტურება თარჯიმნის მონაწილეობის გარეშე. ქართულ და ინგლისურ ენაზე შედგენილი დოკუმენტების შინაარსის ურთიერთშესაბამისობაზე პასუხისმგებელია სააგენტოს უფლებამოსილი თანამშრომელი.

4. სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ქართულ და ინგლისურ ენაზე შედგენასა და შემდგომ გარიგებაზე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობის, თარჯიმნის მონაწილეობის გარეშე, დამოწმებაზე უფლებამოსილი პირები განისაზღვრება სააგენტოს თავმჯდომარის სამართლებრივი აქტით.

მუხლი 58. ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების ზოგადი წესი

1. უფლებამოსილი პირის (სარეგისტრაციო განცხადების მიმღების) თანდასწრებით გარიგებაზე ხელმოწერის დროს უფლებამოსილი პირის მიერ ხდება მხოლოდ გარიგებაზე ხელმოწერილი პირის იდენტიფიკაცია და მის მიერ ხელმოწერის ფაქტის დადასტურება. აღნიშნული არ გულისხმობს გარიგების შინაარსის მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის და მხარეთა მიერ ნების გამოხატვის ნამდვილობის დადგენას ან სხვა გარემოების შემოწმებას.

2. გარიგებაზე ხელმოწერის ფაქტს უფლებამოსილი პირი ადასტურებს სამსახურებრივი შტამპით. გარიგების ტექსტზე აისახება სამსახურებრივი შტამპის ორი ანაბეჭდი. შტამპის ერთი ანაბეჭდი ისე უნდა აისახოს გარიგების ტექსტზე, რომ შტამპის ანაბეჭდის ნაწილები ერთდროულად ასახული იყოს გარიგების ტექსტის ყველა გვერდზე, ხოლო მეორე – გარიგების ბოლო გვერდზე, რომელზეც აღინიშნება ხელმოწერის ფაქტის დადასტურების თარიღი, ტექსტის გვერდების რაოდენობა და უფლებამოსილი პირის ხელმოწერა.

მუხლი 59. გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება უსინათლო, ყრუ, სმენადაქვეითებული ან წერა-კითხვის არმცოდნე პირის მონაწილეობით

1. გარიგების მონაწილე წერა-კითხვის მცოდნე ყრუმ თავად უნდა წაიკითხოს გარიგების ტექსტი და მკაფიოდ უნდა განაცხადოს, რომ დოკუმენტი თავად წაიკითხა, გარიგება შეესაბამება მის ნებას და იგი იწონებს მას.

2. გარიგების მონაწილე წერა-კითხვის მცოდნე სმენადაქვეითებულმა პირმა თავად უნდა წაიკითხოს გარიგების ტექსტი და მის ბოლოს, დამოწმებელი პირის ხელმოწერამდე, თავისი ხელით უნდა დაწეროს, რომ დოკუმენტი თავად წაიკითხა, გარიგება შეესაბამება მის ნებას და იგი იწონებს მას.

3. გარიგების მონაწილე წერა-კითხვის მცოდნე ყრუ ან სმენადაქვეითებული პირის მოთხოვნით, გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმებელი ვალდებულია ხელმოწერის დამოწმებისას დაისწროს სპეციალისტი ან ის პირი, რომელმაც იცის ყრუ ან სმენადაქვეითებული პირის ენა და რომელიც დაადასტურებს ყრუ ან სმენადაქვეითებული პირის ნების შესაბამისობას გარიგების შინაარსთან. ასეთი პირის მონაწილეობას უზრუნველყოფს გარიგების მონაწილე წერა-კითხვის მცოდნე ყრუ ან სმენადაქვეითებული პირი. სხვა შემთხვევაში, გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება ხორციელდება მის დამოწმებელსა და წერა-კითხვის მცოდნე ყრუ ან სმენადაქვეითებულ პირს შორის წერილობითი კომუნიკაციის საშუალებით.

4. თუ გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება სრულდება წერა-კითხვის მცოდნე უსინათლო პირის მონაწილეობით, ხელმოწერის დამოწმებელი პირი ვალდებულია წაუკითხოს მას გარიგების ტექსტი, რის შესახებაც უნდა აღინიშნოს მასში. უსინათლო პირის მოთხოვნის შემთხვევაში, გარიგებაზე



ხელმოწერის დამოწმებას ესწრება არანაკლებ ერთი მოწმე, რომელიც ხელმოწერის დამოწმებლის თანდასწრებით აცნობს გარიგების ტექსტს უსინათლო პირს. უსინათლო პირი გარიგებას ხელს აწერს პირადად ან მექანიკური ხელმოწერის (ფაქსიმილეს) საშუალებით. მექანიკური ხელმოწერის (ფაქსიმილეს) საშუალებით გარიგებაზე ხელის მოწერისას ხელმომწერმა წერა-კითხვის მცოდნე უსინათლო პირმა, აგრეთვე, უნდა წარმოადგინოს პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი და სანოტარო დოკუმენტი მექანიკური ხელმოწერის (ფაქსიმილეს) ნამდვილობის თაობაზე.

5. თუ გარიგების მონაწილე უსინათლოს აქვს ბრაილის შრიფტით კითხვის უნარი, ამ შემთხვევაში, მისი სურვილისამებრ, შესაძლებელია ამ შრიფტის გამოყენებით გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმება. ბრაილის შრიფტის გამოყენებით გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმებისას გამოიყენება მინისტრის მიერ დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციით თარჯიმნის მიმართ დადგენილი წესები. გარიგების უსინათლო მონაწილის მოთხოვნის შემთხვევაში, გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმებას ესწრება არანაკლებ ერთი მოწმე. წერა-კითხვის მცოდნე უსინათლო პირი გარიგებას ხელს აწერს პირადად ან მექანიკური ხელმოწერის (ფაქსიმილეს) საშუალებით.

6. თუ გარიგებაზე ხელმოწერა მოწმდება წერა-კითხვის არმცოდნე პირის, წერა-კითხვის არმცოდნე უსინათლო, ყრუ ან სმენადაქვეითებული პირის მონაწილეობით, ხელმოწერის დამოწმებელი პირი ვალდებულია გარიგებაზე ხელმოწერა დაამოწმოს მოწმის ან/და თარჯიმნის თანდასწრებით, რომელსაც შეუძლია გააგებინოს მას საქმის არსი და დაადასტუროს თავისი ხელის მოწერით, რომ გარიგების შინაარსი შეესაბამება წერა-კითხვის არმცოდნე, წერა-კითხვის არმცოდნე უსინათლო, ყრუ ან სმენადაქვეითებული პირის ნებას. აღნიშნულის შესახებ უნდა მიეთითოს გარიგების ტექსტში. მოწმის ან/და თარჯიმნის მონაწილეობას უზრუნველყოფს წერა-კითხვის არმცოდნე, წერა-კითხვის არმცოდნე უსინათლო, ყრუ ან სმენადაქვეითებული პირი.

7. გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმებელი პირი ვალდებულია სათანადოდ დაადგინოს მოწვეული მოწმის ან/და თარჯიმნის ვინაობა. მოწვეული პირი ვალდებულია ხელმოწერის დამოწმებელს დაუდასტუროს, რომ მან იცის ყრუ ან სმენადაქვეითებული პირის ენა და იძლევა ამ პირის ნების სრული და სწორი განმარტების გარანტიას. ხელმოწერის დამოწმებელი პირი აფრთხილებს მოწვეულ პირს არასწორი თარგმანისათვის პასუხისმგებლობის შესახებ, რის თაობაზეც სპეციალურად აღინიშნება გარიგების ტექსტში.

8. ამ მუხლის მე-7 პუნქტში მითითებული პირის მიმართ მოქმედებს მინისტრის მიერ დამტკიცებული „სანოტარო მოქმედებათა შესრულების წესის შესახებ“ ინსტრუქციით თარჯიმნის მიმართ დადგენილი ნორმები.

9. ამ მუხლით გათვალისწინებული წესებით გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმებისას მისი დამოწმებელი ვალდებულია უზრუნველყოს გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმების პროცესის მიმდინარეობის ვიდეოჩანაწერზე აღბეჭდვა შესაბამისი ტექნიკური საშუალების გამოყენებით. ვიდეოჩანაწერი უნდა ასახავდეს გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმების სრულ მიმდინარეობას. ვიდეოჩანაწერის შენახვასა და სათანადოდ დაარქივებას უზრუნველყოფს ხელმოწერის დამოწმებელი.

10. გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმებელი პირი ვალდებულია ამ მუხლით დადგენილი წესების დაცვის შესახებ მიუთითოს გარიგების ტექსტში.

11. თუ გარიგების მონაწილის ნაცვლად ან მასთან ერთად დოკუმენტს ხელს აწერს სხვა პირი ამ მუხლით დადგენილი რომელიმე მიზეზის გამო, ეს პირი შეიძლება იყოს გარიგების მონაწილის ნათესავი ან სხვა პირი, მაგრამ, ამავედროულად, არ შეიძლება იყოს გარიგების მეორე მონაწილე.

12. უსინათლო, ყრუ ან სმენადაქვეითებული, ან წერა-კითხვის არმცოდნე პირის ნებისა და გარიგების შინაარსის შესაბამისობის დამოწმებისას მოწმის, თარჯიმნის ან სხვა პირის ხელმოწერა განიხილება ამ დამოწმების შემადგენელ ნაწილად და არ შეიძლება განხილულ იქნეს ცალკე მომსახურებად.

13. ამ მუხლით განსაზღვრული წესების მიხედვით გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმებისას მისი დამოწმებელი ვალდებულია დარწმუნდეს, რომ გარიგების მონაწილე პირებისათვის გასაგებია გარიგების შინაარსი და მისი შედეგები, ასევე, მათ მიერ გამოხატული ნების შესაბამისობა იმ ტექსტთან, რომელთან დაკავშირებითაც იქნა იგი გამოვლენილი. გარიგებაზე ხელმოწერის დამოწმებელი ვალდებულია არ განახორციელოს მომსახურება, თუ იჭკი იპარება ამ მუხლით დადგენილი პირობების



თავი IX. სამისამართო რეესტრის წარმოება

მუხლი 60. სამისამართო რეესტრის წარმოების პრინციპები

1. სამისამართო რეესტრში მისამართის რეგისტრაციას სააგენტო ახორციელებს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს კანონმდებლობითა და ამ ინსტრუქციით განსაზღვრული წესების შესაბამისად.
2. სამისამართო რეესტრის მონაცემების შექმნის საფუძველია როგორც დაინტერესებული პირების მიერ წარდგენილი, ისე სააგენტოში დაცული, სააგენტოს ან სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის ან/და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალიტეტის) ორგანოს მიერ შექმნილი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია გეოგრაფიული ობიექტების სახელდებისა და ნუმერაციის შესახებ.

მუხლი 61. გეოგრაფიული ობიექტის, ბინისა და სხვა სახის ობიექტის ნუმერაცია

1. სააგენტო ახორციელებს საქართველოს ტერიტორიაზე, მუნიციპალიტეტის დასახლებაში არსებული გეოგრაფიული ობიექტისათვის, ბინისა და სხვა ობიექტისათვის ნომრის მინიჭებას ციფრების ან/და ქართული ანბანის ასოების გამოყენებით.
2. გეოგრაფიული ობიექტისათვის, ბინისა და სხვა ობიექტისათვის ნომრის მინიჭება ან/და მასში ცვლილების შეტანა წარმოებს, თუ:
 - ა) ობიექტს არ აქვს მინიჭებული ნომერი;
 - ბ) მეორდება ნომერი;
 - გ) დარღვეულია ნუმერაციის თანმიმდევრობა;
 - დ) მოხდა გეოგრაფიული ობიექტის, ბინის ან სხვა ობიექტის დაყოფა/გაერთიანება;
 - ე) ნომერი მინიჭებულია არასწორად.
3. ნუმერაციას ექვემდებარება:
 - ა) მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობა, სატრანსპორტო სისტემის ობიექტი ან სხვა სახის ობიექტი;
 - ბ) მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის სადარბაზო, ბინა და სხვა ფართობი.
4. დაუშვებელია ნომრის განმეორება. ასეთის აღმოჩენის შემთხვევაში, სააგენტო ვალდებულია უზრუნველყოს ხელახალი ნუმერაცია.

მუხლი 62. ნომრის მინიჭების წესი

1. ამ ინსტრუქციის 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მითითებული ობიექტების ნუმერაცია წარმოებს დასახლების ცენტრიდან და თანმიმდევრობით გრძელდება გარეუბნების (პერიფერიების) მიმართულებით.
2. ზონის, მიკრორაიონის, კვარტლის, დასახლებაში არსებული სხვა ერთიანი ან რამდენიმე გეოგრაფიული ობიექტისგან შემდგარ განაშენიანებულ ტერიტორიაზე არსებული ამ ინსტრუქციის 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მითითებული ობიექტების ნუმერაცია წარმოებს დასახლების ცენტრის მხრიდან ძირითადი მისასვლელი გზიდან თანმიმდევრულად კენტი და ლუწი ციფრების გამოყენებით, პერიფერიის მიმართულებით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ობიექტების



ნუმერაცია წარმოებს ამ მუხლის მე-3-მე-5 პუნქტებით დადგენილი წესის შესაბამისად.

3. ქუჩის, პროსპექტის (გამზირის), ხეივანის, გზატკეცილის, შესახვევის, ჩიხის, გასასვლელის, სანაპიროს, ბულვარის და ესპლანადის მიმდებარედ, დასახლების ცენტრიდან მარჯვენა მხარეს არსებულ ამ ინსტრუქციის 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მითითებულ ობიექტებს ენიჭებათ კენტი ციფრი ნუმერაციის ზრდის მიმართულებით, ხოლო ლუწი ციფრი – დასახლების ცენტრიდან მარცხენა მხარეს, ნუმერაციის ზრდის მიმართულებით.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული გეოგრაფიული ობიექტის ცალმხრივი განაშენიანების შემთხვევაში, რომლის მეორე მხარის განაშენიანება შეუძლებელია გეოგრაფიული პირობების გამო, განაშენიანებულ მხარეს არსებული ობიექტებისათვის ნომრის მინიჭება წარმოებს უწყვეტი თანმიმდევრობით, კენტი და ლუწი ციფრების გამოყენებით. მეორე მხარეს არსებული იმ ობიექტიდან, რომლიდანაც აღდგენილია განაშენიანება ან შესაძლებელია განაშენიანების აღდგენა გეოგრაფიული პირობების გათვალისწინებით, ნუმერაცია გაგრძელდება ორივე მხარეს, ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული წესის შესაბამისად.

5. მოედნის, სკვერის, ბაღის, პარკის, ტყე-პარკის, ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყის, სასაფლაოს და პანთეონის მიმდებარედ არსებული ამ ინსტრუქციის 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მითითებული ობიექტების ნუმერაცია იწყება ამ ობიექტებთან მისასვლელი ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული გეოგრაფიული ობიექტებიდან მარჯვნიდან მარცხნივ, უწყვეტი თანმიმდევრობით, კენტი და ლუწი ციფრების გამოყენებით. ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული ორი ან მეტი გეოგრაფიული ობიექტის არსებობის შემთხვევაში ნუმერაციის საწყისი ობიექტი განისაზღვრება სააგენტოს თავმჯდომარის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

6. ამ ინსტრუქციის 61-ე მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტში მითითებული ობიექტების ნუმერაცია წარმოებს მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის მისასვლელიდან მარცხენა მხარეს მდებარე განაპირა სადარბაზოდან/ შესასვლელიდან (კიბიდან) მარცხნიდან მარჯვნივ და აღმავალი თანმიმდევრობით, ქვედა სართულიდან მაღალი სართულისაკენ. ბინებისა და სხვა ფართობების ნუმერაცია უნდა იყოს უწყვეტი.

7. თუ მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობას გააჩნია გამჭოლი სადარბაზოები, ნუმერაცია წარმოებს სადარბაზოს მთავარი შესასვლელის მხრიდან/კიბიდან მარცხნიდან მარჯვნივ და აღმავალი თანმიმდევრობით, ქვედა სართულიდან მაღალი სართულისაკენ.

8. თუ მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობას გააჩნია გამჭოლი სადარბაზოები და მათი შესასვლელები თანაბარმნიშვნელოვანია, ნუმერაცია წარმოებს მთავარ ქუჩასთან უფრო ახლოს მდებარე შესასვლელიდან (კიბიდან) მარცხნიდან მარჯვნივ და აღმავალი თანმიმდევრობით, ქვედა სართულიდან მაღალი სართულისაკენ.

9. დანომრილი ობიექტის დაყოფის შემთხვევაში, ამ მუხლით განსაზღვრული წესების გათვალისწინებით, ერთ-ერთ მათგანს უნარჩუნდება დაყოფამდე არსებული ობიექტის ნომერი, ხოლო სხვა დანარჩენის ნუმერაცია წარმოებს დაყოფამდე არსებული ობიექტისათვის მინიჭებული ციფრისა და ქართული ანბანის ასოების თანმიმდევრული გამოყენებით. ამ წესის შესაბამისად წარმოებს, ასევე, ამ ობიექტების ნუმერაცია ნომრის გამეორების შემთხვევაში.

10. დანომრილი ობიექტების გაერთიანების შემთხვევაში ნუმერაცია წარმოებს გაერთიანებამდე არსებული ობიექტებისათვის მინიჭებული ციფრებიდან უმცირესის გამოყენებით.

11. თუ ნუმერაციის თანმიმდევრობა არსებითად დარღვეულია ან საჭიროებს მნიშვნელოვან ცვლილებებს, სააგენტო უფლებამოსილია განახორციელოს ხელახალი ნუმერაცია.

თავი X . ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრის წარმოება

მუხლი 63. ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრის წარმოების პრინციპები



1. ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრში რეგისტრირდება მონაცემები სუბიექტების ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ, აგრეთვე, ეკონომიკური საქმიანობის ადგილის (მისამართის) შესახებ.
2. ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრში საქმიანობის რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება აქვს სუბიექტს, რომელიც რეგისტრირებულია მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში ან საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით, რეგისტრირებულია (აღრიცხულია) გადასახადის გადამხდელად.
3. თუ საქმიანობის რეგისტრაცია მოთხოვნილი აქვს სუბიექტს, რომელიც არ ექვემდებარება მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში რეგისტრაციას, ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრში საქმიანობის რეგისტრაციის მიზნით, მიეთითება საგადასახადო ორგანოების მიერ მინიჭებული საიდენტიფიკაციო ნომერი. სხვა შემთხვევაში სუბიექტის საიდენტიფიკაციო ნომრად მიეთითება მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში რეგისტრირებული საიდენტიფიკაციო ნომერი.
4. ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაცია ნებაყოფლობითია, გარდა კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.
5. თუ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში სავალდებულოა ეკონომიკური საქმიანობის ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრში რეგისტრაცია, სუბიექტს შესაბამისი ეკონომიკური საქმიანობის განხორციელების უფლება ენიჭება სააგენტოს მიერ რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ.
6. თუ სავალდებულო რეგისტრაციისადმი დაქვემდებარებული ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის საფუძველი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაა, სააგენტო უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით აწვდის ინფორმაციას წარდგენილი მოთხოვნისა და დოკუმენტების შესახებ. ამ ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ ინფორმაციის ერთმანეთისათვის მიწოდების წესი და პროცედურა განისაზღვრება ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით.
7. ამ მუხლის მე-6 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის სააგენტოს მიერ ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის, მასში ცვლილების ან მისი შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი. უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისთვის დადგენილი ვადის გაშვება დადებით გადაწყვეტილებად მიიჩნევა და სააგენტოს მიერ მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია.
8. ეკონომიკური საქმიანობა რეგისტრირებულად, რეგისტრირებული მონაცემები შეცვლილად და რეგისტრაცია შეწყვეტილად ითვლება ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრში შესაბამისი გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის მომენტიდან.
9. ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის ვადაა 1 წელი რეგისტრაციის მომენტიდან. ამ ვადის გასვლა იწვევს რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძალადაკარგულობას, თუ დაინტერესებული პირი არ წარადგენს მოთხოვნას რეგისტრაციის ვადის გაგრძელების შესახებ.

მუხლი 64. სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და მათი წარდგენა

1. ეკონომიკური საქმიანობის რეესტრის წარმოებას სააგენტო უზრუნველყოფს მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით, საამისოდ უფლებამოსილი სტრუქტურული ქვედანაყოფის მეშვეობით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, ამ ინსტრუქციითა და სხვა ნორმატიული აქტებით დადგენილი წესის შესაბამისად.
2. სუბიექტის ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციისათვის, სააგენტოში წარდგენილ უნდა იქნეს:
 - ა) განცხადება სუბიექტის ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის შესახებ, უფლებამოსილი პირის (პირების) ხელმოწერით;



ბ) განმცხადებლის უფლებამოსილების დამადასტურებელი დოკუმენტი (იმ შემთხვევაში, თუ განმცხადებელი არ არის დაინტერესებული პირი ან არ დგინდება მის მიერ დაინტერესებული პირის ხელმძღვანელობითი/წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება);

გ) განმცხადებლის პირადობის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

დ) სათანადო წესით შედგენილი, საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის (შემდგომ – საქსტატი) მიერ დამტკიცებული საქართველოს ეროვნული კლასიფიკატორით განსაზღვრული საქმიანობების შესახებ ინფორმაცია ელექტრონული სახით;

ე) ინფორმაცია სუბიექტის საქმიანობის ადგილის (მისამართის) შესახებ;

ვ) სხვა დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

3. ეკონომიკური საქმიანობის სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია წარდგენილ უნდა იქნეს ერთ ეგზემპლარად.

4. განცხადებების წარდგენა და შესაბამისი დოკუმენტების გაცემა წარმოებს ელექტრონული პროგრამის საშუალებით. სააგენტო განცხადების წარმოდგენას ადასტურებს შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში მისი რეგისტრაციითა და მისთვის სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით.

5. ელექტრონული ფორმით შედგენილი ინფორმაცია წარმოდგენილი უნდა იქნეს იმ თანმიმდევრობით და სიზუსტით, როგორც ეს მითითებულია საქსტატის მიერ დამტკიცებული საქართველოს ეროვნულ კლასიფიკატორში.

6. ინფორმაციაში უნდა მიეთითოს სარეგისტრაციოდ მოთხოვნილი საქმიანობის კონკრეტული სახე საქსტატის მიერ დამტკიცებული საქართველოს ეროვნული კლასიფიკატორით მინიჭებული შესაბამისი ნომრის (მათ შორის, ქვეკლასის ნომრის) აღნიშვნით.

7. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საქმიანობის ადგილის (მისამართის) შესახებ ინფორმაცია გულისხმობს მონაცემებს შესაბამისი მისამართის შესახებ, სადაც ხორციელდება საქმიანობის კონკრეტული სახე. თუ ერთი სუბიექტი სხვადასხვა საქმიანობას ახორციელებს რამდენიმე საქმიანობის ადგილზე, განცხადებაში მითითებული უნდა იქნეს თითოეული საქმიანობის ადგილი (მისამართი). საქმიანობის ადგილად (მისამართად) უნდა მიეთითოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით განსაზღვრული მისამართი, რომელზედაც შესაძლებელი იქნება წერილობითი შეტყობინების (კორესპონდენციის) გაგზავნა.

8. თუ სარეგისტრაციო განცხადებაში არ არის მითითებული სუბიექტის იურიდიული მისამართისაგან განსხვავებული მისამართი, სადაც ხორციელდება ეკონომიკური საქმიანობის კონკრეტული სახე, მიიჩნევა, რომ განცხადებაში აღნიშნული საქმიანობის ყველა სახე ხორციელდება სუბიექტის იურიდიულ მისამართზე. თუ სუბიექტი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში რეგისტრირებული არ არის, სარეგისტრაციო განცხადებაში სუბიექტის ეკონომიკური საქმიანობის ადგილის (მისამართის) შესახებ ინფორმაციის მითითება სავალდებულოა.

9. თუ კანონმდებლობით სავალდებულოა ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაცია, სუბიექტი ვალდებულია კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, საქმიანობის დაწყების, შეწყვეტის ან/და საქმიანობასთან დაკავშირებული რეგისტრაციას დაქვემდებარებული მონაცემის ცვლილების შემთხვევაში, ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრში ცვლილების შეტანის მიზნით, დადგენილი წესით აცნობოს ამის თაობაზე სააგენტოს და წარუდგინოს მას შესაბამისი დოკუმენტაცია.

10. ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველია სუბიექტის უფლებამოსილი წარმომადგენლის მიერ სათანადო წესით შევსებული განცხადება ან/და სხვა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

მუხლი 65. რეგისტრაცია ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრში



1. სააგენტო, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული წესით, კანონმდებლობით დადგენილ ვადაში, იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ.
2. სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება ძალაში შედის კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოქვეყნებისთანავე.
3. ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრში რეგისტრაციისადმი დაქვემდებარებულ მონაცემებში შეტანილი ცვლილება მოქმედებს მხოლოდ ამ ცვლილების რეგისტრაციის შემდეგ.

მუხლი 66. ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა

1. ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრის მონაცემები საჯაროა და ხელმისაწვდომია ნებისმიერი პირისათვის, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შემთხვევებისა.
2. ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები ქვეყნდება სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე: www.napr.gov.ge.

მუხლი 67. ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის გაუქმება

ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაცია უქმდება, თუ:

- ა) სუბიექტი მიმართავს სააგენტოს ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის გაუქმების მოთხოვნით;
- ბ) სააგენტოში წარდგენილ იქნა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება სავალდებულო რეგისტრაციისადმი დაქვემდებარებული ეკონომიკური საქმიანობის გაუქმების შესახებ;
- გ) კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა შემთხვევაში.

