

საქართველოს იუსტიციის

მინისტრის ბრძანება №4

2010 წლის 15 იანვარი

ქ. თბილისი

საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 35-ე მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, ვბრძანებ:

1. დამტკიცდეს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ თანდართული ინსტრუქცია.
2. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანება.
3. ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

ზ. ადეიშვილი

ინსტრუქცია

საჯარო რეესტრის შესახებ

თავი I. ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. ინსტრუქციის რეგულირების სფერო

ინსტრუქცია განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სააგენტოს) მიერ საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის წესებსა და პირობებს, წარმოებაში მონაწილე მხარეებს, მათ უფლებებსა და მოვალეობებს.

მუხლი 2. ინსტრუქციის მიზანი

ინსტრუქციის მიზანია საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ ადმინისტრაციული წარმოებისა და ინფორმაციის გაცემის ფორმალური და პროცედურული საკითხების განსაზღვრა, სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის, საჯარო ინფორმაციისა და საკადასტრო მონაცემების შემცველი დოკუმენტების შინაარსის, ფორმებისა და ტექნიკური პირობების დადგენა, მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით ადმინისტრაციული წარმოებებისა და ინფორმაციის გაცემის რეგულირება.

მუხლი 3. ტერიტორიული სამსახურებისა და სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფების კომპეტენცია

1. ტერიტორიული სამსახურების ტერიტორიული კომპეტენცია განისაზღვრება სარეგისტრაციო ზონების შესაბამისად, რომელსაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ამტკიცებს სააგენტოს თავმჯდომარე.
2. თუ უძრავი ნივთი განლაგებულია რამდენიმე სარეგისტრაციო ზონის ფარგლებში, რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ გადაწყვეტილებას იღებს დაინტერესებული პირის მიერ შერჩეული ტერიტორიული სამსახური.
3. სააგენტო უფლებამოსილია მისი ტერიტორიული სამსახურის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხზე გადაწყვეტილება მიიღოს საამისოდ უფლებამოსილი სტრუქტურული ქვედანაყოფის შესაბამისი თანამდებობის პირის მეშვეობით.
4. სააგენტოს მიერ ავტორიზებული პირების კომპეტენცია და სამოქმედო არეალი განისაზღვრება შესაბამისი ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით.
5. მოძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია ხორციელდება დაინტერესებული პირის მიერ შერჩეული ტერიტორიული სამსახურის ან შესაბამისი ავტორიზებული პირის მიერ.
6. ტერიტორიული სამსახურების უფლებრივ კომპეტენციასთან დაკავშირებული სხვა საკითხები რეგულირდება სააგენტოს თავმჯდომარის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.



მუხლი 4. მომსახურების საფასურის გადახდის წესი

1. პირის მიერ 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 უფლებამოსილი ორგანოს/პირის შესაბამისი აქტით სააგენტოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ევალება სააგენტოს კომპეტენციას დაქვემდებარებული მომსახურების გაწევა, მომსახურება წარმოებს საფასურის გადახდის გარეშე.

თავი II. ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა

მუხლი 5. (ამოღებულია)

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2015 წლის 16 დეკემბრის ბრძანება №112 - ვებგვერდი, 16.12.2015წ.](#)

მუხლი 6. დოკუმენტაციისა და მათი ასლის გაცემა

1. სააგენტო მასთან დაცული დოკუმენტაციის ქაღალდის მატარებელის მეშვეობით გაცემული ასლის დამოწმებისას ადასტურებს ასლის დედანთან იგივეობას.

2. სააგენტო უფლებამოსილია ნებისმიერი დოკუმენტი მიიღოს, გამოსცეს ან გასცეს როგორც ქაღალდის მატარებელზე, ასევე ელექტრონული და მართვის ერთიანი ავტომატური საშუალებების გამოყენებით.

3. ელექტრონული სახით დოკუმენტი გაიცემა სააგენტოს ოფიციალური ვებგვერდის – www.napr.gov.ge შესაბამისი ბმულების მეშვეობით და მისი ამონაბეჭდის მიმართ ასლის დედანთან სისწორის დამოწმებისათვის დადგენილი წესები არ გამოიყენება. ამ ამონაბეჭდს აქვს იგივე იურიდიული ძალა, რაც თავად ელექტრონული სახით გამოცემულ დოკუმენტს.

მუხლი 7. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან და მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა 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, რეგისტრირებული მონაცემის არსებობის შემთხვევაში კი – შესაბამისი მოთხოვნისას.

2. 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.

3. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან, გარდა ამ მუხლის მე-5 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.);

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

ვ) მესაკუთრე იურიდიული პირის სახელწოდების, სამართლებრივი ფორმის 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.

4. 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-5 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა.

5. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან შესაძლებელია გაიცეს მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განლაგებულია რამდენიმე დამოუკიდებელი უფლების ობიექტი. ასეთ 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.

6. 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.

7. 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 საფუძვლად 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.

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

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.

მუხლი 7¹. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან და მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის ფორმები

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის ტიპური ფორმა განისაზღვრება ამ ინსტრუქციის დანართი №1-ის შესაბამისად.

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

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.

მუხლი 7². ინფორმაცია უფლებადაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების შესახებ

1. ინფორმაცია უფლებადაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების შესახებ აისახება 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 (შემდგომში – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო) მიმართვისა და საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი 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 სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს საკადასტრო მონაცემთა ბანკში ინფორმაციის ასახვის დამაბრკოლებელი გარემოებების შესახებ.

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

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

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.

მუხლი 8. საკადასტრო კოდი, საიდენტიფიკაციო ნომერი, საკადასტრო გეგმა და საკადასტრო რუკა

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.

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

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

3. 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 (მათ შორის, მშენებარე) და მათი სართულიანობის, ასევე ამ მიწის ნაკვეთზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში (გარდა ამ მუხლის მე-4 ნაწილით გათვალისწინებული შემთხვევისა).



4. ხაზობრივი ნაგებობების საკადასტრო გეგმა არის ნაგებობების საკადასტრო და გრაფიკული მონაცემების ამსახველი დოკუმენტი, რომელიც შეიცავს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის საკადასტრო კოდის, მისი ფართობის ან სიგრძის, კონფიგურაციის, დანიშნულების, საკოორდინატო ბადის, წერტილოვანი ობიექტის, ასევე ამ ნაგებობაზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია საჯარო რეესტრში.

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

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

7. საკადასტრო გეგმა არ გაიცემა, თუ მიწის ნაკვეთის საკადასტრო მონაცემები დაუზუსტებელია. რეგისტრაციის მიზნებისთვის, უძრავი ნივთის დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემები ნიშნავს ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილ, საჯარო რეესტრში დაცულ საკადასტრო ინფორმაციას. სხვა შემთხვევაში უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.

მუხლი 9. ცნობა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ

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

2. საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის არსებობის შესახებ ცნობა გაიცემა ნებისმიერ პირზე.

მუხლი 10. ინფორმაციის გაცემა ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან

1. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით მიწის ნაკვეთის ნაწილზე აღრიცხულია უფლება, ხოლო ნაწილი აღრიცხულია, როგორც თვითნებურად დაკავებული, საინვენტარიზაციო გეგმა უნდა გაიცეს მიწის ნაკვეთის უფლებააღრიცხული და თვითნებურად დაკავებული ნაწილების ფართობებისა და საზღვრების მითითებით. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით დგინდება მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობები და საზღვრები, ინფორმაციის გაცემაზე უფლებამოსილი პირი ეყრდნობა ამ მონაცემებს, ხოლო, თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით კონკრეტულად არ დგინდება მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობები და საზღვრები, უფლებამოსილი პირი მიწის ნაკვეთის ნაწილების ფართობებს და საზღვრებს ადგენს აღნიშნული ნაწილების შეერთების წერტილების მიხედვით. ეს წესი არ მოქმედებს, თუ შენობა-ნაგებობა განლაგებულია მიწის ნაკვეთის ორივე ნაწილზე.

2. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მონაცემებით უძრავ ნივთზე არ არის აღრიცხული სახელმწიფოს ან სხვა პირის საკუთრების უფლება, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია ტექნიკური აღრიცხვის არქივიდან უძრავ ნივთზე ინფორმაციის ან ცნობა-დახასიათების გაცემისას მიუთითოს, რომ უძრავ ნივთზე უფლება არ არის აღრიცხული.

3. თუ ტექნიკური აღრიცხვის ბიუროს 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 ბიუროს სააღრიცხვო ბარათში უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტების დაუმოწმებელი ასლის სახით არსებობის თაობაზე.

4. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში ერთ უძრავ ნივთზე მოცემულია რამდენიმე საინვენტარიზაციო გეგმა და მათზე არსებული მონაცემები ერთმანეთს არ შეესაბამება, უფლებამოსილი პირის მიერ უნდა გაიცეს ის საინვენტარიზაციო გეგმა, რომელიც შეესაბამება ამ უძრავ ნივთზე არქივში დაცულ ბოლო მდგომარეობას.

5. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათზე დატანილ თანამესაკუთრეთა სიაში არ არის მითითებული უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში აღნიშნული რომელიმე თანამესაკუთრე/თანამესაკუთრეები, ცნობა-დახასიათება ან სხვა შესაბამისი დოკუმენტი უფლებამოსილი პირის მიერ უნდა გაიცეს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტებით დადგენილი ბოლო უფლებრივი მდგომარეობის შესაბამისად.

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



სააღრიცხვო ბარათში დაცული შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის მიხედვით.

7. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული მონაცემებით უძრავ ნივთზე აღრიცხული სარგებლობის უფლება ძალადაკარგულია, ტექნიკური აღრიცხვის არქივის მიერ ინფორმაციის (ცნობა-დახასიათება, საინვენტარიზაციო გეგმა და სხვ.) გაცემისას აღნიშნული უფლება არ მიეთითება.

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2015 წლის 16 დეკემბრის ბრძანება №112 - ვებგვერდი, 16.12.2015წ.](#)

თავი III. რეგისტრაცია

მუხლი 11. სარეგისტრაციო წარმოების მხარეები

სარეგისტრაციო წარმოების მხარეებს წარმოადგენენ დაინტერესებული პირი და შესაბამისი ტერიტორიული სამსახური.

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.](#)

მუხლი 12. განცხადებისა და დოკუმენტების წარდგენა

1. სააგენტოს კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხზე განცხადება და თანდართული დოკუმენტაცია სააგენტოში შეიძლება წარდგენილ იქნეს ნებისმიერი ტერიტორიული სამსახურისათვის ან ავტორიზებული პირისათვის მიმართვით, პირადად, ელექტრონულად ან ფოსტის მეშვეობით. განცხადების ფოსტის მეშვეობით წარდგენისას განცხადებაზე ხელმოწერა დამოწმებულ უნდა იქნეს მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

2. (ამოღებულია - 16.12.2015, №112).

3. უკვე წარმოდგენილ განცხადებაზე დამატებითი ინფორმაციის ან დოკუმენტის დართვისას ახალი განცხადება არ მოითხოვება, ხოლო უფლებამოსილი პირის მიერ დაუყოვნებლივ გაიცემა მიღების ბარათი, რომელიც ადასტურებს დამატებითი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენის ფაქტს.

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2015 წლის 16 დეკემბრის ბრძანება №112 - ვებგვერდი, 16.12.2015წ.](#)

მუხლი 12¹. იპოთეკის რეგისტრაცია სანოტარო წესით დამოწმებული იპოთეკის ხელშეკრულების საფუძველზე

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.

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2014 წლის 29 იანვრის ბრძანება №10 - ვებგვერდი, 29.01.2014 წ.](#)

მუხლი 13. განცხადების რეგისტრაცია, პირობითი განცხადება

1. მარეგისტრირებელი ორგანო განცხადების წარმოდგენას ადასტურებს ელექტრონული ან ქაღალდის ვერსიის განცხადების რეგისტრაციის წიგნში რეგისტრაციითა და მასზე სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით.

2. უფლებამოსილი პირი ვალდებულია დაუყოვნებლივ გაატაროს რეგისტრაციაში წარმოდგენილი განცხადება და გასცეს განცხადების მიღების ბარათი, რომელიც ადასტურებს განცხადების წარმოდგენის ფაქტს.

3. ამ ინსტრუქციისა და საქართველოს კანონმდებლობის დარღვევით წარმოდგენილი დოკუმენტები არ წარმოადგენს განცხადების მიღებაზე უარის თქმის საფუძველს, იგი შესაძლებელია გახდეს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

4. თუ სააგენტოს კომპეტენციას მიკუთვნებულ რომელიმე საკითხზე განცხადებების წარდგენა და შესაბამისი მომსახურება წარმოებს ელექტრონული პროგრამის საშუალებით, ხოლო მარეგისტრირებელ ორგანოში განცხადება წარმოდგენილია ფოსტის ან კანცელარიის მეშვეობით, ან არსებობს მარეგისტრირებელი ორგანოსათვის კანონმდებლობით, ზემდგომი ორგანოს ან სასამართლო (საარბიტრაჟო) აქტით დაკისრებული ვალდებულება – მიიღოს გადაწყვეტილება, უფლებამოსილი პირი ვალდებულია შესაბამის ელექტრონულ პროგრამაში დაარეგისტრიროს პირობითი განცხადება.

5. პირობითი განცხადებაში სრულად უნდა აისახოს კანონმდებლობით განცხადებისთვის დადგენილი აუცილებელი ინფორმაცია.

[მუხლი 13¹. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება

1. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის, რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერების 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, მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებაში მიუთითოს როგორც სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის, რეგისტრირებული



მონაცემების მოქმედების შეჩერების 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. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილებაში უნდა მიეთითოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი და ვადა „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 29-ე მუხლის შესაბამისად. **(ამოქმედდეს 2017 წლის 1 სექტემბრიდან).**

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2017 წლის 11 აგვისტოს ბრძანება №240 - კებგვერდი, 11.08.2017 წ.

მუხლი 14. რეგისტრაციის დამატებითი პირობები

1. რეგისტრაციის მიზნებისთვის მიწის ნაკვეთი არის გეომეტრიული ერთიანობის მქონე ტერიტორია (დაზუსტებული ან დაუზუსტებელი), რომელიც მოქცეულია საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ერთიან უფლებრივ სივრცეში ან არსებობს მასზე უფლების ამგვარად რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლება. მიწის ნაკვეთზე უფლება ვრცელდება ასევე მასზე განლაგებულ შენობა-ნაგებობაზე, თუ კანონმდებლობით სხვა არ არის გათვალისწინებული.

2. მიწის ნაკვეთზე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილების (შენობა-ნაგებობის) არსებობა დგინდება საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით. 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.

3. თუ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულია მასზე მყარად არსებულ შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების გარეშე, მაშინ ამ შენობა-ნაგებობაზე მიწის მესაკუთრის საკუთრების უფლება მოთხოვნის შემთხვევაში რეგისტრირდება, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ დგინდება. აღნიშნული არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც რეგისტრირებულ მონაცემებში შენობა-ნაგებობა მითითებულია, როგორც უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გარეშე არსებული, ასეთ შემთხვევაში, აღნიშნული მონაცემის შესწორება სარეგისტრაციო უფლებამოსილი პირის მიერ წარმოებს ტექნიკური ხარვეზის შესწორებისათვის დადგენილი წესით.

4. თუ საკადასტრო აღწერის შედეგებით მიწის ნაკვეთის ფართობი, კონფიგურაციის მიუხედავად, სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ ფართობზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის არქივის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტია (5 ჰა-მდე ან 50000 კვ.მ-მდე არა უმეტეს 1 პროცენტისა, ხოლო 5 ჰა-ზე ან 50000 კვ.მ-ზე ზევით – არა უმეტეს 0.5 პროცენტისა) ან ნაკლებია, რეგისტრაცია წარმოებს ბოლო საკადასტრო აღწერის შედეგად დადგენილი ფართობის შესაბამისად.

4¹. იმ შემთხვევაში, როდესაც კონკრეტულ მრავალბინიან/მრავალერთეულიან უძრავ ნივთზე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ამ უძრავ ნივთზე არსებული სააღრიცხვო ბარათის მონაცემების მიხედვით არსებული ფართი მეტია ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებულ და უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში დაცულ სარეგისტრაციო დოკუმენტებში მითითებული ფართობის ჯამზე, სააგენტოს მიერ შესაბამისი გადაწყვეტილების მიღების მიზნით, ამ უძრავი ნივთის მესაკუთრეებს ერთობლივად შეუძლიათ დაადასტურონ ამ ფართის რეალურად არარსებობის ან ამ ფართის საერთო საკუთრებაში არსებობის ფაქტი, რაც წარმოადგენს საჯარო რეესტრში შესაბამისი უფლების რეგისტრაციის საფუძველს. ამ შემთხვევაში ერთობლივი განცხადების შინაარსის სისწორეზე და მისგან გამოწვეულ სამართლებრივ შედეგებზე პასუხისმგებლობა ეკისრება ყველა თანამესაკუთრეს სოლიდარულად.

5. თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით არ დგინდება, რომ შენობა-ნაგებობა (ინდივიდუალური ან მრავალერთეულიანი) ან მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეული მშენებარეა, მათზე უფლების რეგისტრაცია წარმოებს როგორც ამენებულზე.

6. მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის, მარეგისტრირებელ ორგანოში წარმოდგენილ უნდა იქნეს კანონმდებლობით განსაზღვრული სამშენებლო დოკუმენტაცია, ხოლო მშენებლობის დასრულებისას – შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტი.

7. შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე მშენებლობადასრულებული სახით ცვლილების რეგისტრაცია გულისხმობს ამ შენობა-ნაგებობის ყველა ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე შესაბამის ცვლილებას.

8. მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის ერთეულზე, მიუხედავად იმისა, სარეგისტრაციო დოკუმენტში ერთეული ფართობშია გამოხატული თუ მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის წილში, საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ფართობის შესაბამისად.

9. თუ საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტი ან ნაკლებია, თანამესაკუთრეთა/ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის შემთხვევაში რეგისტრაცია წარმოებს საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. იმ შემთხვევაში, თუ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთ სისტემაში



გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს, რეგისტრაციის განსახორციელებლად ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არ მოითხოვება.

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

11. შენობა-ნაგებობის ერთეულზე უფლების რეგისტრაციისას, როდესაც წარმოდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით არ ირკვევა უძრავი ნივთის ფიზიკური საზღვრები (არ არის ტიხრები, მოცემულია ბჯენებს შორის სივრცე, სადაც კედლები არ არის ამოშენებული და სხვ.), რეგისტრაცია წარმოებს საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე მითითებული პირობითი საზღვრისა და ფართობის შესაბამისად.

12. მარეგისტრირებელ ორგანოს უფლება აქვს უფლებამოსილება განახორციელოს უქმე ან დასვენების დღეებში და შესვენების ან არასამუშაო დროს.

13. რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი არ შეიძლება გახდეს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებული სახელების ან/და გვარების შემდეგი შინაარსის ურთიერთშეუსაბამობა – 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 დანარჩენი მაიდენტიფიცირებელი მონაცემი (პირადი ნომერი, მამის სახელი, დაბადების თარიღი, მისამართი, სხვა მონაცემი) ერთმანეთს შეესაბამება, რეგისტრაცია წარმოებს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არსებული ჩანაწერების შესაბამისად.

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

13². ამ მუხლის მე-13 პუნქტში მითითებული ურთიერთშეუსაბამობის აღმოჩენისას პირის იდენტიფიცირების შეუძლებლობისას, პირის სახელების ან/და გვარების სხვაგვარი ურთიერთშეუსაბამობისას ან/და ურთიერთშეუსაბამობის სხვაგვარად გამოსწორების შეუძლებლობისას უფლების დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არსებული ჩანაწერების შესაბამისად უფლების რეგისტრაციის საფუძველია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით შექმნილი, სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი კომისიის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების შესახებ.

14. თუ უძრავი ნივთის თანასაკუთრებაში მიმღებ პირებს უძრავ ნივთზე წარმოეშვებათ საერთო საკუთრების, ანუ ერთი უფლება, განცხადება შეიძლება წარდგენილ იქნეს ნებისმიერი თანამესაკუთრის მიერ და მომსახურების საფასურიც გადახდილ უნდა იქნეს ერთი უფლების რეგისტრაციისათვის. თანამესაკუთრების მიერ თანაზიარი თუ წილადი თანასაკუთრების მიუხედავად, ხელშეკრულების საფუძველზე ერთეული უძრავი ნივთის ერთ პირზე გასხვისების შემთხვევაში, უძრავი ნივთის საკუთრებაში მიმღებ პირს (მესაკუთრეს) უძრავ ნივთზე წარმოეშვება საკუთრება (ერთი უფლება) და, შესაბამისად, მესაკუთრის მიერ განცხადება წარდგენილ და მომსახურების საფასურიც გადახდილ უნდა იქნეს ერთი უფლების რეგისტრაციისათვის.

15. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს მისი საერთო ფართის (საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი) შესაბამისად.

15¹. შენობა-ნაგებობაში ფართის დანიშნულების რეგისტრაცია საცხოვრებელ ან არასაცხოვრებელ ფართად ან მასში ცვლილება, ხორციელდება მესაკუთრის განცხადების საფუძველზე.

16. თუ მრავალბინიანი შენობა-ნაგებობის ინდივიდუალური საკუთრების საგანი განკარგულია იმგვარად, რომ საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში საგნის ფართობი მოცემულია წილობრივი მონაცემებით, სადაც მრიცხველსა და მნიშვნელში მოცემულია განკარგული საგნისა და მთელი შენობა-ნაგებობის მხოლოდ საცხოვრებელი ფართობის შეფარდება, ხოლო ამ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებულ წინარე დოკუმენტში მითითებულია ამ ნივთის სრული დახასიათება, ბოლო მესაკუთრის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს გარიგების საგნის მთლიანი ფართის შესაბამისად. აღნიშნული წესით წარმოებს რეგისტრაცია ასევე ამ უძრავ ნივთთან ერთად განკარგულ სხვა არასაცხოვრებელი დანიშნულების ფართებზე (სარდაფი, სხვენი და სხვა), თუ უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით სხვა რამ არ დგინდება.

17. თუ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით დადგინდა, რომ უფლება მოიცავს რამდენიმე უფლების ობიექტს, რეგისტრაცია წარმოებს თითოეულ მათგანზე ცალ-ცალკე.

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

19. 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, ამასთანავე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის №1962-III კანონის ამოქმედებამდე. ასეთ შემთხვევაში რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ძალადაკარგულად ცხადდება;

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

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

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

19¹. მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული მოვალის მიერ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა უფლების რეგისტრაციის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს შესაბამის სააღსრულებო ბიუროს და შეაჩეროს შემდგომი, ნებისმიერი სახის რეგისტრაცია რეესტრიდან მოვალის ამორიცხვამდე, გარდა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისა და დამისამართებისა. ეს წესი არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც ქონება გასხვისებულია საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული სააღსრულებო დაწესებულებების მიერ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით, ან სარეგისტრაციო დოკუმენტად წარმოდგენილია სასამართლო/საარბიტრაჟო აქტი, რომელიც არ არის შედგენილი მხარეთა მორიგების შედეგად.

19². მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებულ პირებთან დაკავშირებით დაწესებული 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 . ამ შემთხვევაში უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ნივთის შემქმნეზე.

19³. (ამოღებულია - 01.08.2016 წ. №151);

19⁴. (ამოღებულია - 01.08.2016 წ. №151);

20. მრავალბინიან სახლში ლეგალიზებულ უძრავ ნივთზე (მიშენება, დაშენება და სხვა) უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას არ მოითხოვება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის გადაწყვეტილება ლეგალიზებული უძრავი ნივთის დაინტერესებული პირისთვის საკუთრებაში გადაცემის თაობაზე. აღნიშნულ შემთხვევაში, ლეგალიზებულ უძრავ ნივთზე რეგისტრირდება იმ პირის საკუთრების უფლება, რომელიც აღნიშნულია უძრავი ნივთის ლეგალიზების აქტში.

21. როდესაც წარმოდგენილია უძრავ ნივთზე მიშენება (დაშენების) ლეგალიზების აქტი, ხოლო ძირითადი უძრავი ნივთი (რაზეც მოხდა მიშენება ან დაშენება) დატვირთულია სხვა სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებით, ლეგალიზებულ ფართზე, რეგისტრირებული სანივთო თუ ვალდებულებითი უფლება არ გადადის ლეგალიზების შედეგად მიღებულ მთლიან ფართზე, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც შესაბამისი უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულია, რომ უფლებითი იტვირთება მთელი უძრავი ნივთი, კონკრეტული ფართის მითითების გარეშე.

22. როდესაც ხდება საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართის დაზუსტება, ხოლო უძრავი ნივთი, დატვირთულია სხვა სანივთო ან ვალდებულებითი უფლებით, რეგისტრირებული სანივთო თუ ვალდებულებითი უფლება გადადის მთელ დაზუსტებულ ფართზე. ეს წესი არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც დაზუსტების შედეგად ფართი მცირდება. ასეთ შემთხვევაში რეგისტრაცია წარმოებს უძრავ ნივთზე რეგისტრირებული შესაბამისი უფლების მქონე პირის თანხმობის შემთხვევაში.

23. საერთო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ფართობის დაყოფა ან სხვაგვარად განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ უძრავი ნივთის ყველა მესაკუთრის/მართლობიერი მოსარგებლის/მფლობელის თანხმობით. ასეთ შემთხვევაში, რეგისტრაციის მიზნებისთვის, მესაკუთრედ/მართლობიერ მოსარგებლედ/მფლობელად მიიჩნევა მხოლოდ ტექნიკური აღრიცხვის არქივსა და საჯარო რეესტრში



აღრიცხული/რეგისტრირებული პირები. სხვა მესაკუთრეთა/მართლზომიერ მოსარგებლეთა/მფლობელთა არსებობის შესახებ გარემოებათა გამოკვლევაზე პასუხისმგებლობა ეკისრებათ უძრავი ნივთის განკარგვაზე გადაწყვეტილების მიმღებ პირებს. აღნიშნული წესი ასევე ვრცელდება ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის საერთო საკუთრებაში არსებულ მიწის ნაკვეთების დაყოფასა და სანივთო უფლებებით დატვირთვაზე.

24. თუ შენობა-ნაგებობის თანამესაკუთრეთა ან შენობა-ნაგებობაში ინდივიდუალური საკუთრების საგნის მესაკუთრეთა საკუთრებაში არსებული ნივთების ფართების/წილების ჯამი ნაკლებია ტექნიკური აღრიცხვის არქივში ან საჯარო რეესტრში დაფიქსირებულ შენობა-ნაგებობის საერთო ფართზე, სხვაობა მიიჩნევა შენობა-ნაგებობაში წილების/ბინების მესაკუთრეთა საერთო საკუთრებად და რეგისტრაცია წარმოებს სხვაობის შედეგად მიღებული ფართისა და მისი მესაკუთრის მითითების გარეშე, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ ირკვევა.

25. თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტაციით ირკვევა, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს დუბლექსის ტიპის ნაგებობას, ან როდესაც ერთ სისტემაში გაერთიანებულ სხვადასხვა სართულზე მდებარე სათავსებს აქვთ ერთი შესასვლელი, რეგისტრაცია ხორციელდება, როგორც ერთ სარეგისტრაციო ობიექტზე. ასევე ერთ სარეგისტრაციო ობიექტად რეგისტრირდება მრავალსართულიანი შენობა-ნაგებობა, თუ ის მთლიანად ერთი პირის ინდივიდუალურ ან პირების საერთო საკუთრებას წარმოადგენს.

26. თუ ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცული (წარმოდგენილი) სარეგისტრაციო დოკუმენტით განსაზღვრული შენობა-ნაგებობის ან ბინის ფართობი არ შეესაბამება აღნიშნული დოკუმენტის შექმნამდე ტექნიკური აღრიცხვის არქივში დაცულ მონაცემებს, მაშინ ტექნიკური აღრიცხვის არქივი ინფორმაციას (ცნობა-დახასიათება და სხვა ინფორმაცია) გასცემს, ხოლო უფლების რეგისტრაცია წარმოებს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით განსაზღვრული ფართობის შესაბამისად.

27. თუ საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე, მის ერთეულზე ან შენობა-ნაგებობაზე უფლება რეგისტრირებულია იმგვარად, რომ არ არსებობს რეგისტრირებული მონაცემები ამ ნივთის საერთო ფართის შესახებ ან ეს მონაცემები დაუზუსტებელია, ამ ნივთის ნაწილის განკარგვა შესაძლებელია მხოლოდ წილობრივად.

28. თუ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მოთხოვნილია სახელმწიფოს ან ადგილობრივი თვითმმართველი ერთეულის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია უძრავ ნივთზე, ადგილობრივი მმართველობის ორგანოს მიერ შედგენილი მიწის ნაკვეთის გეგმა არ მოითხოვება.

29. თუ ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ მოთხოვნილია მის მართლზომიერ მფლობელობაში არსებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება, რომელზეც კანონმდებლობით დადგენილი წესით რეგისტრირებულია სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის საკუთრების უფლება, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მიმართოს სახელმწიფოს/ადგილობრივი თვითმმართველობის შესაბამის ორგანოს ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებაზე თანხობის მოპოვების მიზნით. ასეთ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება, ხოლო იგი განახლდება და საბოლოო გადაწყვეტილება მიიღება მხოლოდ შესაბამისი ორგანოსგან პასუხის მიღების შემდეგ.

30. თუ საკუთრების უფლების რეგისტრაცია/რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია მოთხოვნილია შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე, ხოლო გარემოებათა გამოკვლევით დასტურდება, რომ აღნიშნული ნაგებობა რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტისათვის აღარ არსებობს, რეგისტრაცია წარმოებს მიწის ნაკვეთზე შენობა-ნაგებობის/ერთეულის მესაკუთრის წილის შესაბამისად, ხოლო, თუ წილის დადგენა შეუძლებელია, რეგისტრაცია წარმოებს შენობა-ნაგებობაზე/ერთეულზე უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებული მონაცემებით, მიწის ნაკვეთის პროპორციულ წილზე და რეგისტრირებულ მონაცემებში შენობა-ნაგებობას/ერთეულს უკეთდება აღნიშვნა „დანგრეული“.

31. ნივთზე კომლის საერთო საკუთრების უფლება რეგისტრირდება ისე, რომ რეგისტრირებულ მონა-ცემებში თანამესაკუთრედ მიეთითება კომლის ყველა წევრი და კეთდება აღნიშვნა კომლის წევრთა საერთო საკუთრების შესახებ. თუ კომლის ერთ-ერთი წევრი გარდაცვლილია ან გასულია კომლიდან, კომლის წევრთა საერთო საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, ასევე უკვე რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების რეგისტრაცია, წარმოებს აღნიშნული გარემოების დამადასტურებელი დოკუმენტების საფუძველზე, რეგისტრაციისთვის დადგენილი წესით.

32. (ამოღებულია - 05.09.2013 წ. №95).

33. უფლებარეგისტრირებულ იმ მიწის ნაკვეთების, რომელთა საზღვრებიც დადგენილია თვითმმართველი ერთეულის შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმის საფუძველზე და რომლებსაც არ გააჩნიათ სახელმწიფო გეოდეზიური კოორდინატები, სარეგისტრაციო მონაცემებში ცვლილება შეიტანება წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზის მიხედვით მისამართის, ფართობისა და კონფიგურაციის უცვლელად.

34. უფლებარეგისტრირებული იმ მიწის ნაკვეთების საზღვრების ცვლილება, რომელთა საზღვრებიც დადგენილია თვითმმართველი ერთეულის შესაბამისი სამსახურის მიერ გაცემული მიწის ნაკვეთის გეგმის საფუძველზე, დასაშვებია, თუ წარმოდგენილ საკადასტრო აზომვით ნახაზზე მოცემული მიწის ნაკვეთის საზღვრები არ სცილდება თვითმმართველი ერთეულის შესაბამისი სამსახურის მიერ დადგენილ საზღვრებს.

35. რეგისტრაციის მიზნებისთვის, საწარმოს/არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის ქონების განკარგვაზე შესაბამისი პირის (დირექტორი, პარტნიორი და სხვა) უფლებამოსილება დგინდება ამონაწერით შესაბამისი რეესტრიდან, გარდა იმ შემთხვევისა, როდესაც ამონაწერით დასტურდება, რომ პირის წარმომადგენლობითი უფლებამოსილება შეზღუდულია.



36. იმ შემთხვევაში, როდესაც „საცხოვრებელი სადგომით სარგებლობისას წარმოშობილი ურთიერთობების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად, საცხოვრებელი სადგომის მოსარგებლეს სასამართლოს მიერ საკუთრებაში უმკვიდროდ ცნობის საფუძველზე გადაეცა საცხოვრებელი სადგომი, საცხოვრებელ სადგომს მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის ფართის განსაზღვრა და საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია საკუთრების უფლების აღიარებით ან აღიარების გარეშე ხორციელდება ტექნიკური აღრიცხვის არქივში არსებული მონაცემების საფუძველზე, ხოლო ტექნიკური აღრიცხვის არქივში მონაცემების არარსებობის შემთხვევაში – კანონით დადგენილი წესით შედგენილი იმ დოკუმენტების საფუძველზე, რომლებითაც დგინდება საცხოვრებელი სადგომის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის ფართობი და საზღვრები.

37. მრავალერთეულიან შენობა-ნაგებობაში არსებულ ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე, რომელიც გასხვისებულია უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ კონკურსის, აუქციონის ან იჯარა გამოსყიდვის ფორმით, ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრების უფლება რეგისტრირდება მრავალბინიან, მრავალერთეულიან უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით, იმ შემთხვევაშიც როდესაც საკუთრების დამადასტურებელი მოწმობა გაცემულია მხოლოდ ინდივიდუალური საკუთრების საგანზე, შესაბამისი წილი მიწის ნაკვეთის გარეშე.

- [საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 16 თებერვლის ბრძანება №34 - სსმ III, № 18, 16.02.2010 წ.; მუხ. 213](#)
- [საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 22 ივნისის ბრძანება №119-სსმ III, №73, 22.06.2010 წ.; მუხ. 1072](#)
- [საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 12 იანვრის ბრძანება №3 - ვებგვერდი, 13.01.2011 წ.](#)
- [საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 24 ოქტომბრის ბრძანება №138 - ვებგვერდი, 24.10.2011 წ.](#)
- [საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2012 წლის 11 აპრილის ბრძანება №52-ვებგვერდი, 11.04.2012 წ.](#)
- [საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2012 წლის 3 მაისის ბრძანება №60 - ვებგვერდი, 03.05.2012 წ.](#)
- [საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2013 წლის 5 სექტემბრის ბრძანება №95 - ვებგვერდი, 05.09.2013 წ.](#)
- [საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2015 წლის 16 დეკემბრის ბრძანება №112 - ვებგვერდი, 16.12.2015წ.](#)
- [საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.](#)

მუხლი 14¹ ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ლეგალიზებასთან დაკავშირებული დამატებითი საკითხები

1. „ქონების ლეგალიზების შესახებ“ საქართველოს კანონის 6¹ მუხლის პირველი პუნქტით

გათვალისწინებული დოკუმენტები, რომლებიც წარმოადგენს ქალაქ თბილისის ადმინისტრაციულ საზღვრებში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების ლეგალიზების საფუძველს, კანონის დარღვევით შედგენილად არ ჩაითვლება, თუ:

- ა) მიწის რეფორმის კომისიის მიერ გაცემულ მიღება-ჩაბარების აქტს ერთობლიობაში გააჩნია გაცემის თარიღი, მიწის ნაკვეთის მისამართი და ფართობი, მიწის რეფორმის კომისიის არანაკლებ ორი პირის ხელმოწერა და ბეჭედი;
- ბ) მეზაღეობის ამხანაგობის მიერ გაცემულ მეზადის წიგნაკს ერთობლიობაში გააჩნია გაცემის თარიღი, მეზაღეობის დასახელება, გამოყოფილი მიწის ნაკვეთის მისამართი და ფართობი, მეზაღეობის ამხანაგობის ბეჭედი;
- გ) საჯარო რეესტრიდან ამონაწერი გაცემულია ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ და „ბ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული შესაბამისი რეკვიზიტების მქონე დოკუმენტების საფუძველზე.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტაციის წარმოდგენის შემთხვევაში

სარეგისტრაციო წარმოება უნდა განხორციელდეს კანონმდებლობით დადგენილი რეგისტრაციის ზოგადი წესის შესაბამისად.

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 24 ოქტომბრის ბრძანება №138 - ვებგვერდი, 24.10.2011 წ.](#)

მუხლი 14². ზოგიერთი კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული საკითხები

„საქართველოში ელექტროსადგურების მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ფლობის და ოპერირების შესახებ ინტერესთა გამოხატვის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 21 აგვისტოს №214 დადგენილებით დამტკიცებული წესის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს ენერგეტიკის მინისტრის ბრძანებით გათვალისწინებული ელექტროსადგურის ტერიტორიულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ფიზიკური და/ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, აგრეთვე, რეგისტრირებული დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემის დაზუსტებისას, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტაციისა, დამატებით წარმოდგენილი უნდა იქნეს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის (გამგებლის/მერის ან მუნიციპალიტეტის შესაბამის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის/მერის წარმომადგენლის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც უნდა დასტურდებოდეს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობა.

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2013 წლის 25 ივნისის ბრძანება №32 - ვებგვერდი, 25.06.2013 წ.](#)
[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2013 წლის 5 სექტემბრის ბრძანება №95 - ვებგვერდი, 05.09.2013 წ.](#)



მუხლი 15. ამხანაგობების მიერ საერთო საკუთრების განკარგვა და ინდივიდუალურ მფლობელობაში უძრავი ნივთის არსებობის ფაქტის დადასტურება

1. „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლით განსაზღვრულ, საკუთრების უფლებადაურეგისტრირებელ საგანზე ამხანაგობის წევრის ინდივიდუალური საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს ამხანაგობის წევრების ხმათა 2/3-ით მიღებული გადაწყვეტილების საფუძველზე, რომლითაც დასტურდება ამხანაგობის შესაბამისი წევრის მიერ „ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე სამეურნეო სათავსის ინდივიდუალურ მფლობელობაში არსებობის ფაქტი.

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

3. ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობის კრების ოქმი მოწმდება კრების თავმჯდომარის ხელმოწერით. თუ კრების ოქმი უძრავ ნივთზე რეგისტრაციის საფუძველია ხელმოწერის ნამდვილობა დასტურდება სანოტარო წესით.

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

მუხლი 16. უძრავი ნივთის დაყოფა და გაერთიანება

1. უძრავი ნივთის დაყოფისას/გაერთიანებისას, უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე რეგისტრირებული უფლება ან ვალდებულება მათი სარეგისტრაციო მონაცემების უცვლელად გადადის დაყოფის/გაერთიანების შედეგად შექმნილ შესაბამის უძრავ ნივთზე (ნივთებზე) ან მის (მათ) ნაწილზე (ნაწილებზე), თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის შინაარსიდან სხვა რამ არ გამომდინარეობს.

2. მიწის ნაკვეთის ნაწილის იმგვარად გასხვისებისას, როდესაც გასასხვისებელი მიწის ნაკვეთი განიკარგება როგორც დამოუკიდებელი უფლების საგანი, აუცილებელია გასხვისებამდე ამ მიწის ნაკვეთის დაყოფა და გასასხვისებელ ნაწილზე მესაკუთრის (გამსხვისებლის) უფლების რეგისტრაცია.

მუხლი 17. რეგისტრაციის გაუქმება, გაუქმებული მონაცემების აღდგენა

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

2. თუ რეგისტრაციის შესახებ სააგენტოს გადაწყვეტილების ძალადაკარგულობის საფუძველს წარმოადგენს რეგისტრაციის საფუძველად არსებული სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმება, რეგისტრაცია ძალადაკარგულად ცხადდება დაინტერესებული პირის მოთხოვნის საფუძველზე, უფლების რეგისტრაციისათვის დადგენილი მომსახურების საფასურის გადახდით, საფასური არ მოითხოვება იმ შემთხვევაში, როდესაც რეგისტრაციის საფუძველად არსებული სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმება სასამართლოს (არბიტრაჟის) მიერ განხორციელდა.

3. თუ სასამართლო ან ადმინისტრაციული აქტით ძალადაკარგულად გამოცხადდა სააგენტოს გადაწყვეტილება რეგისტრაციის შესახებ, რეგისტრაციის გაუქმებისათვის მომსახურების საფასური არ გადაიხდევნება.

4. რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძალადაკარგულად გამოცხადების შემთხვევაში, გაუქმებულ რეგისტრაციამდე არსებული სამართლებრივი მდგომარეობის აღდგენა შესაძლებელია რეგისტრაციისათვის კანონმდებლობით დადგენილი წესით, მომსახურების საფასურის გადახდით.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2012 წლის 3 მაისის ბრძანება №60 - ვებგვერდი, 03.05.2012 წ.

მუხლი 18. რეგისტრაციასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილებების მიღების დამატებითი პირობები

1. სააგენტო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ, თუ არ არსებობს რეგისტრაცაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის საფუძველები.

2. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შემთხვევაში, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილებაში მიუთითოს ყველა იმ საბუთისა თუ ინფორმაციის წარმოდგენის აუცილებლობის შესახებ, რომელიც საჭიროა მოთხოვილი რეგისტრაციისათვის. აკრძალულია სარეგისტრაციო წარმოების ვადის დინების რამდენჯერმე შეჩერება დამატებითი საბუთის ან ინფორმაციის მოთხოვნის მოტივით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც დამატებით წარმოდგენილი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენისას გამოვლინდა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ახალი საფუძველი. აღნიშნული წესი ასევე ვრცელდება ინფორმაციის გაცემასთან დაკავშირებულ შემთხვევებზე.

3. თუ განცხადების განხილვის/ადმინისტრაციული წარმოების ვადის დინება შეჩერებულია რაიმე



საფუძვლით და დაინტერესებულმა პირმა შეჩერების პერიოდში წარმოადგინა არა გადაწყვეტილებით მოთხოვილი, 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 და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადის გასვლის შემდეგ წყდება წარმოება და განცხადება რჩება განუხილველი.

მუხლი 18. 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 საფუძველი. თუ რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება ზღუდავს მესამე პირის უფლებებსა და კანონიერ ინტერესებს, გადაწყვეტილების მიღებაზე უფლებამოსილი პირი ვალდებულია აღნიშნული გადაწყვეტილება სათანადოდ დაასაბუთოს, რათა ის შეესაბამებოდეს „საჯარო რეგისტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის 27-ე მუხლის მოთხოვნებს. (ამოქმედდეს 2017 წლის 1 სექტემბრიდან).

2. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან სახელმწიფო პროექტის ფარგლებში სარეგისტრაციო წარმოების 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 რამდენჯერმე შეჩერება ან/და სარეგისტრაციო წარმოების მიმდინარეობის შესახებ გადაწყვეტილების რამდენჯერმე 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. (ამოქმედდეს 2017 წლის 1 სექტემბრიდან).

3. თუ განცხადების განხილვის/ადმინისტრაციული წარმოების ვადის დინება შეჩერებულია რაიმე საფუძვლით და დაინტერესებულმა პირმა შეჩერების პერიოდში წარმოადგინა არა გადაწყვეტილებით მოთხოვილი, 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 და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადის გასვლის შემდეგ წყდება წარმოება და განცხადება რჩება განუხილველი. (ამოქმედდეს 2017 წლის 1 სექტემბრიდან).

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია, დაუყოვნებლივ აცნობოს დაინტერესებულ პირს იმის შესახებ, რომ მის მიერ წარმოდგენილია არა გადაწყვეტილებით მოთხოვილი, არამედ სხვა დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომლითაც არ აღმოიფხვრა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი. (ამოქმედდეს 2017 წლის 1 ოქტომბრიდან).

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.
საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2017 წლის 11 აგვისტოს ბრძანება №240 - ვებგვერდი, 11.08.2017 წ.

მუხლი 18¹. 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 დასაბუთებულობის საკითხის წინასწარი შეფასებისა და ამ საკითხთან დაკავშირებით დასკვნის შემუშავების მიზნით, სააგენტოს თავმჯდომარე ქმნის სამუშაო ჯგუფს კომისიის სახით (შემდგომში – 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 რომელიმე 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, ცალკე აზრი დაურთოს 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 აღნიშნული 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 უზრუნველყოფს დასკვნის დამტკიცებას.

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

10. სააგენტოს თავმჯდომარის მიერ განცხადების/ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებულობის დადასტურების შემთხვევაში იგი 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.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2013 წლის 5 სექტემბრის ბრძანება №95 - ვებგვერდი, 05.09.2013 წ.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2015 წლის 30 ივლისის ბრძანება №89 - ვებგვერდი, 30.07.2015 წ.

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2015 წლის 16 დეკემბრის ბრძანება №112 - ვებგვერდი, 16.12.2015წ.](#)

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.

მუხლი 18². სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი კომისიის საქმიანობის წესი

1. ამ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 132 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, გარდა ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

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 უბრალო 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.



თავი IV.

გარიგების მონაწილე მხარეთა მიერ მარეგისტრირებელ ორგანოში ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება

მუხლი 19. გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების სამართლებრივი საფუძვლები და უფლებამოსილი პირი

1. სააგენტოს უფლებამოსილი პირის მიერ გარიგების მონაწილე მხარეთა ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების (შემდგომში – ხელმოწერის დამოწმება) სამართლებრივ საფუძველს წარმოადგენს [საქართველოს სამოქალაქო კოდექსი](#), [„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი](#) და ეს ინსტრუქცია.

1¹. გარიგებების ელექტრონული დოკუმენტის სახით შექმნისა და მასზე ციფრული ხელმოწერის გამოყენებასთან დაკავშირებული ურთიერთობები წესრიგდება „ელექტრონული ხელმოწერისა და ელექტრონული დოკუმენტის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

1². გარიგებების ელექტრონული დოკუმენტის სახით შექმნისა და მასზე ციფრული ხელმოწერის გამოყენების 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 ციფრული ხელმოწერების განმარტოვებელი პირების იდენტიფიცირება, ეს წესი ვრცელდება სარეგისტრაციო განაცხადის ციფრული ხელმოწერით შემოტანის შემთხვევაზეც.

2. ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებაზე უფლებამოსილი პირები განისაზღვრება სააგენტოს თავმჯდომარის სამართლებრივი აქტით.

3. შესაბამისი ადმინისტრაციული ხელშეკრულების საფუძველზე, შესაძლებელია ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების უფლებამოსილება ასევე გადაცემულ იქნეს ავტორიზებული პირისათვის.

4. ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება ხორციელდება უფლების რეესტრაციასთან დაკავშირებული განცხადების წარმოდგენასთან ერთად, უფლებამოსილი პირის თანდასწრებით.

5. დაუშვებელია ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება სარეგისტრაციო განაცხადების წარმოდგენის გარეშე.

6. ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებას ექვემდებარება გარიგების მხოლოდ ერთი ეგზემპლარი, რომელიც სარეგისტრაციო დოკუმენტის სახით, განცხადებასთან ერთად უნდა ჩაბარდეს მარეგისტრირებელ ორგანოს.

7. უფლებამოსილი პირის მიერ ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმება ხორციელდება სარეგისტრაციო განაცხადების წარდგენის ადგილის მიხედვით.

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2012 წლის 3 მაისის ბრძანება №60 - ვებგვერდი, 03.05.2012 წ.](#)

მუხლი 20. ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმებას დაქვემდებარებული გარიგებები

1. ხელმოწერის დამოწმებას ექვემდებარება ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთესთან დაკავშირებული წერილობითი ფორმის როგორც ცალმხრივი, ასევე ორმხრივი და მრავალმხრივი კერძოსამართლებრივი გარიგებები, გარდა მინდობილობის, ანდერძის, სამისდღეშიო რჩენისა და საქორწინო ხელშეკრულებისა და მოქმედი კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა გარიგებებისა, ასევე ადმინისტრაციული ხელშეკრულებები, რომლებიც წარმოშობენ, ცვლიან ან წყვეტენ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო რეესტრში რეესტრაციას დაქვემდებარებულ უფლებებს.

2. იმ შემთხვევაში, თუ უქმდება ან იცვლება გარიგება, რომლის შინაარსიც დამოწმებული იყო ნოტარიუსის მიერ, აღნიშნულის თაობაზე ინფორმაცია უნდა განთავსდეს სააგენტოს ოფიციალურ ვებგვერდზე, რომელიც ხელმისაწვდომი უნდა იყოს ნებისმიერი დაინტერესებული პირისათვის.

მუხლი 21. 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. ასეთ 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 რეესტრაციი ს მოთხოვნისას, გარიგების მხარის/მხარეების მიერ სახელმწიფო ენის არცოდნის და ინგლისური ენის ცოდნის შემთხვევაში, დაინტერესებული პირის მოთხოვნით მარეგისტრირებელი ორგანოს 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.

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2012 წლის 3 მაისის ბრძანება №60 - ვებგვერდი, 03.05.2012 წ.](#)

მუხლი 22. ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების ზოგადი წესი

უფლებამოსილი პირის (სარეგისტრაციო განცხადების მიმღების) თანდასწრებით გარიგებაზე ხელმოწერის დროს უფლებამოსილი პირის მიერ ხდება მხოლოდ გარიგებაზე ხელმოწერილი პირის იდენტიფიკაცია და ამ უკანასკნელის მიერ ხელმოწერის ფაქტის დადასტურება. აღნიშნული არ გულისხმობს გარიგების შინაარსის მოქმედ კანონმდებლობასთან შესაბამისობის და მხარეთა მიერ ნების გამოხატვის ნამდვილობის დადგენას ან სხვა გარემოების შემოწმებას. გარიგებაზე ხელმოწერის ფაქტს უფლებამოსილი პირი ადასტურებს სამსახურებრივი შტამპით. გარიგების ტექსტზე აისახება სამსახურებრივი შტამპის ორი ანაბეჭდი. შტამპის ერთი ანაბეჭდი ისე უნდა აისახოს გარიგების ტექსტზე, რომ შტამპის ანაბეჭდის ნაწილები ერთდროულად ასახული იყოს გარიგების ტექსტის ყველა გვერდზე, ხოლო მეორე – გარიგების ბოლო გვერდზე, რომელზეც აღინიშნება ხელმოწერის ფაქტის დადასტურების თარიღი, ტექსტის გვერდების რაოდენობა და უფლებამოსილი პირის ხელმოწერა.

მუხლი 23. შეზღუდული შესაძლებლობის მქონების პირისა და მისი წარმომადგენლის ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების წესი

1. თუ გარიგების მხარე მონაწილე მუნჯი, ყრუ ან ყრუ-მუნჯია, გარიგების მხარემ უნდა ისარგებლოს შესაბამისი სპეციალისტის დახმარებით გარიგების შინაარსის გაგების თვალსაზრისით, რაც უნდა აღინიშნოს გარიგებაში და სპეციალისტმა თავისი ხელმოწერით უნდა დაადასტუროს, რომ გარიგების შინაარსი პირს განემარტა და მის ნებას შეესაბამება.

2. იმ პირის ნაცვლად, რომელსაც ავადმყოფობის, ფიზიკური ნაკლის ან სხვა საპატიო მიზეზის გამო შესაძლებლობა არა აქვს ხელი მოაწეროს დოკუმენტს, მისი დავალებით ხელს აწერს სხვა პირი იმ მიზეზის აღნიშვნით, რის გამოც პირს არ შეუძლია ხელის მოწერა და იმ გარემოების დადასტურებით, რომ გარიგების შინაარსი პირს განემარტა და მის ნებას შეესაბამება.

მუხლი 24. ქმედუუნარო და შეზღუდულქმედუნარიანი პირებისა და მათი წარმომადგენლების ხელმოწერის ნამდვილობის დამოწმების წესი

ქმედუუნარო და შეზღუდულქმედუნარიანი პირების მიერ გარიგებაზე ხელმოწერისა და წარმომადგენლობასთან დაკავშირებული საკითხები განისაზღვრება მოქმედი კანონმდებლობით.

თავი V. ამოღებულია

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.](#)

მუხლი 25. ამოღებულია

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.](#)

მუხლი 26. ამოღებულია

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.](#)

მუხლი 27. ამოღებულია

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.](#)

მუხლი 28. ამოღებულია

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.](#)

მუხლი 29. ამოღებულია

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2013 წლის 4 ივლისის ბრძანება №33 - ვებგვერდი, 04.07.2013 წ.](#)

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.](#)

მუხლი 30. ამოღებულია

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.](#)

თავი V¹. სამისამართო რეესტრის წარმოება

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2013 წლის 24 აგვისტოს ბრძანება №46 - ვებგვერდი, 26.08.2013 წ.](#)

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.](#)

მუხლი 30¹. სამისამართო რეესტრის წარმოების პრინციპები

1. სამისამართო რეესტრში მისამართის რეესტრაციას სააგენტო ახორციელებს საამისოდ უფლებამოსილი სტრუქტურული ქვედანაყოფის მეშვეობით, „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 მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული, სააგენტოს ან სახელმწიფო ორგანოს, ავტონომიური რესპუბლიკის ორგანოს ან/და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალიტეტის)



ორგანოს მიერ შექმნილი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია გეოგრაფიული ობიექტების სახელდებისა და ნუმერაციის შესახებ.

3. სამისამართო რეესტრის მონაცემები საჯაროა და ხელმისაწვდომია ნებისმიერი პირისათვის.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.

მუხლი 30². გეოგრაფიული ობიექტის, ბინის და სხვა სახის ობიექტის ნუმერაცია

1. მარეგისტრირებელი ორგანო ახორციელებს საქართველოს ტერიტორიაზე, მუნიციპალიტეტის დასახლებაში არსებული გეოგრაფიული ობიექტისათვის, ბინისათვის და სხვა სახის ობიექტისთვის ნომრის მინიჭებას ციფრების ან/და ქართული ანბანის ასოების გამოყენებით.

2. გეოგრაფიული ობიექტისათვის, ბინისთვის და სხვა სახის ობიექტისთვის 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 სახის ობიექტის დაყოფა/გაერთიანება;
- ე) ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ 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, მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია უზრუნველყოს ხელახალი ნუმერაცია საქართველოს კანონმდებლობითა და ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესის შესაბამისად.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.

მუხლი 30³. ნომრის მინიჭების წესი

1. ამ ინსტრუქციის 30² მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მითითებული ობიექტების ნუმერაცია წარმოებს დასახლების ცენტრიდან და თანმიმდევრობით გრძელდება გარეუბნების (პერიფერიების) მიმართულებით.

2. ზონის, მიკრორაიონის, კვარტალის, დასახლებაში არსებული სხვა ერთიანი ან რამდენიმე გეოგრაფიული ობიექტისგან შემდგარ განაშენიანებულ ტერიტორიაზე არსებული ამ ინსტრუქციის 30² 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 30¹ 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 არსებულ 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 30² 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 30² 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 მრავალერთეულიან შენობა-ნაგებობას გააჩნია გამჭოლი სადარბაზოები, ნუმერაცია წარმოებს სადარბაზოს მთავარი შესასვლელის მხრიდან, (კიბიდან) მარცხნიდან მარჯვნივ და აღმავალი თანმიმდევრობით, ქვედა სართულიდან მაღალი სართულისაკენ.

8. თუ მრავალერთეულიან 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. აღნიშნული წესის შესაბამისად წარმოებს ასევე ნომრის გამეორების შემთხვევაში ამ ობიექტების ნუმერაცია.

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.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.

თავი VI. გარდამავალი და დასკვნითი დებულებანი

მუხლი 31. გარდამავალი დებულებანი

1. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია წარმოდგენილი დოკუმენტაციის ან/და ინფორმაციის საფუძველზე შეცვალოს ან გააუქმოს საქართველოს პრეზიდენტის 1999 წლის 16 მაისის №327 ბრძანებულების შესაბამისად განხორციელებული სისტემური რეგისტრაციის მცდარი მონაცემები.

2. სისტემური რეგისტრაციის საფუძველზე შედგენილ იმ სააღრიცხვო ბარათებზე, რომლებზეც არაა დაფიქსირებული განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი, სააგენტოს ტერიტორიულმა სამსახურებმა მოახდინონ განაცხადის რეგისტრაციის თორმეტნიშნა ნომრის მინიჭება შემდეგი წესით: aabbcdddee (aa არის სარეგისტრაციო ზონის კოდი, bb – რიცხვი, cc – თვე, dd – წელი, ხოლო eee – რიგითი ნომერი).

3. იმ შემთხვევაში, თუ სისტემური რეგისტრაციის საფუძველზე შედგენილ სააღრიცხვო ბარათზე არაა დაფიქსირებული არც განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი და არც თარიღი, ამასთან, ტერიტორიულ სამსახურში არ ინახება დაინტერესებული პირის მიერ უფლების სარეგისტრაციოდ წარდგენილი განაცხადება, უფლების რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

4. თუ საჯარო რეესტრში უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში მიწის ფართი მითითებულია როგორც დაზუსტებული და ტერიტორიულ სამსახურში დაცულია რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი ნახაზი, ამასთან, მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის წარმოდგენილი ამ ინსტრუქციის შესაბამისი საკადასტრო ინფორმაცია, საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაუზუსტებლად, ხოლო მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში შეასწოროს რეგისტრირებული მონაცემები, გასცეს შესაბამისი ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრულ შემთხვევაში, თუ უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციისას დაინტერესებული პირის მიერ წარმოდგენილ იქნა რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი საკადასტრო ინფორმაცია, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაცია წარმოებს მომსახურების საფასურის გადახდის გარეშე, საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისათვის დადგენილი წესით.

6. სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის გადახდისაგან თავისუფლდება ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საქართველოს ეროვნული ბანკის უფლებების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მის სასარგებლოდ დადებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის, ცვლილების და შეწყვეტის რეგისტრაცია, აგრეთვე მის საკუთრებაში არსებულ ნივთზე (უფლებაზე) ამონაწერის და საკადასტრო გეგმის მომზადება.

7. უძრავ ნივთზე კერძო სამართლის იურიდიული პირის მონაწილეობით დადებული გარიგებების საფუძველზე ქირავნობის, ქვექირავნობის, იჯარის, ქვეიჯარის, თხოვების, ლიზინგის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების რეგისტრაციის საფუძველად შეიძლება გამოყენებულ იქნეს 2010 წლის 10 დეკემბრამდე მარტივი წერილობითი ფორმით დადებული გარიგებები.

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 22 ივნისის ბრძანება №119-სსმ III, №73, 22.06.2010 წ.; მუხ.1072](#)

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 12 იანვრის ბრძანება №3 - ვებგვერდი, 13.01.2011 წ.](#)

[საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2011 წლის 24 ოქტომბრის ბრძანება №138 - ვებგვერდი, 24.10.2011 წ.](#)

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2016 წლის 1 აგვისტოს ბრძანება №151 - ვებგვერდი, 01.08.2016 წ.

