

გ ა ნ მ ა რ ტ ე ბ ი თ ი ბ ა რ ა თ ი

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებების შეტანის თაობაზე”

საქართველოს კანონის პროექტზე

ა) ზოგადი ინფორმაცია კანონპროექტის შესახებ:

ა.ა) კანონპროექტის მიღების მიზეზი

მიწის ადმინისტრირებისა და სრულყოფილი რეგისტრაციის სისტემის არსებობა წარმოადგენს სახელმწიფოში საბაზრო ეკონომიკის ნაყოფიერი ფუნქციონირების, სოფლის მეურნეობის სექტორის განვითარებისა და მიწის რესურსების მდგრადი და ეფექტური მართვის საფუძველს, რაც ეკონომიკის სტაბილურ ზრდას უწყობს ხელს.

საქართველოში მიწის რეფორმა ჯერ კიდევ 1992 წელს დაიწყო, თუმცა, დღემდე არ დასრულებულა უძრავ ქონებაზე საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციის პროცესი. ამ დრომდე მიმდინარეობს უფლების დამდგენი დოკუმენტაციის სრულყოფილად შესწავლა და სისტემატიზაცია. შესაბამისად, შეუძლებელია სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული და განკერძოებული მიწის ნაკვეთების ზუსტი ფართობების დადგენა.

მიწის რეგისტრაციასა და საკადასტრო რუკების შედგენასთან დაკავშირებული არაერთი რეფორმის ჩატარების მიუხედავად, დღეს მიწების უმეტესობა არ არის სათანადოდ რეგისტრირებული და აღრიცხული ერთიან ელექტრონულ საკადასტრო მონაცემთა ბაზაში, ვინაიდან წლების განმავლობაში არ ხდებოდა სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ მიწებზე სრულყოფილი აზომვითი სამუშაოების ჩატარება და რეგისტრაცია ისეთი შემთხვევების გარდა, როდესაც არსებობდა კონკრეტული მიწის ნაკვეთის პრივატიზების მიზანი.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის პროექტის მიღება განპირობებულია უძრავ ქონებაზე სწორედ სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული პრობლემების გადაწყვეტის აუცილებლობით. ამასთან, აღნიშული პროექტის მიღება წარმოადგენს უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ხელშეწყობის მიზნით სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველსაყოფად კომპლექსურად დაგეგმილი სამუშაოს ნაწილს. სსიპ საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს 64 ტერიტორიული სამსახურის მასშტაბით დასრულდა ამ სამსახურებში წლების მანძილზე განთავსებული აღრიცხავი საკუთრების უფლების დამდგენი დოკუმენტების თავმოყრა; ამჟამად მიმდინარეობს საძიებო კატალოგის შედგენა; უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებული უფლებების ერთიან ელექტრონულ პროგრამაში ასახვა; ელექტრონული სააღრიცხვო ბარათის შექმნა (ძველი სარეგისტრაციო დოკუმენტებისა და მიღება-ჩაბარების აქტების არქივის 99 017 ბაინდერიდან, 2015 წლის 1 დეკემბრის მდგომარეობით, ელექტრონულ ბაზაში აღწერილია 78 700 ბაინდერი; პროექტში მუშაობს 10 თანამშრომელი); დოკუმენტების დიגיტალიზაცია (უძრავ ნივთებზე რეგისტრირებული უფლებების ძველი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის 97 237 ბაინდერიდან

2015 წლის 1 დეკემბრისთვის უკვე დამუშავებულია 33 083 ბაინდერი; პროექტში დასაქმებულია 103 თანამშრომელი); რეგისტრირებულ მონაცემებზე მარტივი ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა; ტექნიკური ინვენტარიზაციის ბიუროს არქივის მოწესრიგება (დასასკანერებელი 22 000 არასტანდარტული ბაინდერიდან, 2015 წლის პირველი დეკემბრის მდგომარეობით, დასკანერებულია 12 500 ბაინდერი; პროექტში დასაქმებულია 15 თანამშრომელი); აგრეთვე, საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2015 წლის 29 ოქტომბრის ბრძანებით დამტკიცდა მიწის რეგისტრაციისა და პილოტურ არეალებში საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის სტრატეგია; მიმდინარე თვეებში დაინერგება საამზომველო საქმიანობის ლიცენზირება, რისთვისაც თითოეულ საამზომველო ბიუროს მიეცემა გონივრული ხანგრძლივობის გარდამავალი პერიოდი, და სხვ.

ა.ბ) კანონპროექტის მიზანი

კანონპროექტის მიზანია ქმედითი და ეფექტიანი სამართლებრივი მექანიზმის შემუშავებით სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ქონების შესახებ სრულყოფილი უფლებრივი და საკადასტრო მონაცემების შექმნის უზრუნველყოფა და ამ გზით უძრავი ქონების ბაზრის განვითარების ხელშეწყობა. პროექტის მიზანია, ერთი მხრივ, სახელმწიფოს საკუთრებაში არსებული ქონების განსაზღვრა, ხოლო, მეორე მხრივ, კერძო მესაკუთრეთა უფლებების დაცვის უზრუნველყოფა.

ამ მიზნების მისაღწევად პროექტით გათვალისწინებული რეგისტრაციის სპეციალური წესი და ვადა, აგრეთვე, განაპირობებს მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა პირველადი რეგისტრაციის პროცესის დასრულების სტიმულირებას, რაც, თავის მხრივ, შექმნის უძრავი ქონების ეფექტური ადმინისტრირების საფუძველს.

კანონპროექტით დასახული მიზნის წარმატებით განხორციელება სარგებელს მოუტანს როგორც საზოგადოებას, ისე სახელმწიფოს და ხელს შეუწყობს ქვეყნის ეკონომიკურ ზრდას. მიწის სრულყოფილი სარეგისტრაციო და საკადასტრო მონაცემთა ბაზა იქნება მიწის ეფექტურად მართვის, კერძოდ კი, მიწაზე საკუთრების უფლებების დაცვის, მიწათსარგებლობის პოლიტიკისა და სახელმწიფო საპრივატიზაციო საქმიანობის გაუმჯობესების საფუძველი.

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული მიწის ნაკვეთების პირველადი რეგისტრაციის დასრულება შესაძლებლობას მისცემს საქართველოს მთავრობას, შეიმუშაოს მიწის ადმინისტრირებისა და მიწათსარგებლობის ეფექტიანი პოლიტიკა, რომელიც ხელს შეუწყობს უწყვეტ ეკონომიკურ ზრდას სოფლის მეურნეობისა და აგრობიზნესის სექტორებში, ასევე, მისცემს შესაძლებლობას, ეფექტურად მართოს და მოუაროს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებულ ინფრასტრუქტურას, რაც საგრძნობლად წაადგება სოფლის მეურნეობის განვითარებას. სახელმწიფო მიწების რეგისტრაცია, ასევე, ხელს შეუწყობს არსებული ბუნებრივი რესურსების ბაზისა და დაცული ტერიტორიების დაცვასა და შენახვას.

ა.გ) კანონპროექტის ძირითადი არსი

კანონპროექტის თანახმად, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონს ემატება 11¹ მუხლი, რომლის თანახმად, სახელმწიფოს საკუთრების უფლების მოთხოვნასთან ერთად

შესაძლებელია უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებისა და ამავე ნივთზე განკარგვისა და სარგებლობაში გადაცემის აკრძალვის რეგისტრაციის ერთობლივად განხორციელება. უძრავ ნივთზე აკრძალვა რეგისტრირდება საკუთრების უფლების რეგისტრაციიდან არანაკლებ ერთი წლის ვადით. აკრძალვის რეგისტრაციიდან მხოლოდ ერთი წლის ვადის გასვლის შემდეგ წარმოემობა სახელმწიფოს უფლება, მოითხოვოს აკრძალვის შეწყვეტის რეგისტრაცია.

აკრძალვის რეგისტრაციის ძალაში ყოფნის პერიოდში, ნებისმიერ დროს, დაინტერესებულ პირს შეუძლია, განცხადებით მიმართოს სსიპ „საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს“, წარუდგინოს უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი და მოითხოვოს სახელმწიფოს საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია. ასეთ შემთხვევაში, სააგენტო უფლებამოსილია, სრულად ან ნაწილობრივ გააუქმოს შესაბამის უძრავ ნივთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაცია სახელმწიფოს თანხმობის გარეშე და განახორციელოს მასზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია.

აღნიშნული რეგულაცია შესაძლებლობას მისცემს საქართველოს მთავრობას, ჩაატაროს სახელმწიფო მიწის აქტივების სისტემური აზომვითი სამუშაოები და დაარეგისტრიროს ისინი ვალდებულების აღებით, რომ არ გაასხვისებს ან არ გასცემს სარგებლობის უფლებით ერთი წლის განმავლობაში; ხოლო იმ შემთხვევისთვის, თუ ამ მიწის ნაკვეთზე ფიზიკური ან იურიდიული პირის საკუთრების უფლება დადასტურდება, მარეგისტრირებელი ორგანო სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს თანხმობის გარეშე იქნება უფლებამოსილი, სახელმწიფოს საკუთრების უფლება სრულად ან ნაწილობრივ გააუქმოს დაინტერესებული პირის განცხადებისა და სარეგისტრაციო დოკუმენტის საფუძველზე.

პროექტით გათვალისწინებული რეგულაციით დაცული იქნება ბალანსი სახელმწიფო და კერძო ინტერესს შორის.

ბ) კანონპროექტის ფინანსური დასაბუთება:

ბ.ა) კანონპროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო

კანონპროექტის მიღება არ გამოიწვევს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან დამატებითი სახსრების გამოყოფას.

ბ.ბ) კანონპროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე

კანონპროექტის მიღება გავლენას არ მოახდენს ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე.

ბ.გ) კანონპროექტის გავლენა ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე

კანონპროექტის მიღება გავლენას არ მოახდენს სახელმწიფო ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე.

ბ.დ) სახელმწიფოს ახალი ფინანსური ვალდებულებები

კანონპროექტის მიღებით საქართველოს სახელმწიფოს არ წარმოეშობა ახალი ფინანსური ვალდებულებები.

ბ.ე) კანონპროექტის მოსალოდნელი ფინანსური შედეგები იმ პირთათვის, რომელთა მიმართაც ვრცელდება კანონპროექტის მოქმედება

კანონპროექტის მიღება არ იწვევს ფინანსურ შედეგებს იმ პირთათვის, რომელთა მიმართაც ვრცელდება კანონპროექტის მოქმედება.

ბ.ვ) კანონპროექტით დადგენილი გადასახადის, მოსაკრებლის ან სხვა სახის გადასახდელის ოდენობა და ოდენობის განსაზღვრის პრინციპი

კანონპროექტი არ ითვალისწინებს რაიმე სახის გადასახადის, მოსაკრებლის ან სხვა სახის გადასახდელის შემოღებას.

გ) კანონპროექტის მიმართება საერთაშორისო სამართლებრივ სტანდარტებთან:

გ.ა) კანონპროექტის მიმართება ევროკავშირის დირექტივებთან

კანონპროექტის მიღება არ ეწინააღმდეგება ევროკავშირის დირექტივებს.

გ.ბ) კანონპროექტის მიმართება საერთაშორისო ორგანიზაციებში საქართველოს წევრობასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებთან

კანონპროექტის მიღებით არ წარმოიქმნება საერთაშორისო ორგანიზაციებში საქართველოს წევრობასთან დაკავშირებული ვალდებულებები.

გ.გ) კანონპროექტის მიმართება საქართველოს ორმხრივ და მრავალმხრივ ხელშეკრულებებთან

კანონპროექტის მიღება არ ეწინააღმდეგება საქართველოს ორმხრივ და მრავალმხრივ ხელშეკრულებებს.

დ) კანონპროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები:

დ.ა) სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტები, რომლებმაც მონაწილეობა მიიღეს კანონპროექტის შემუშავებაში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში

კანონპროექტის მომზადების პროცესში კონსულტაცია მიღებულია ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოსგან.

დ.ბ) კანონპროექტის შემუშავებაში მონაწილე ორგანიზაციის (დაწესებულების) ან/და

ექსპერტის შეფასება კანონპროექტის მიმართ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში
ასეთი არ არსებობს.

ე) კანონპროექტის ავტორი

კანონპროექტის ავტორია საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო.

ვ) კანონპროექტის ინიციატორი

კანონპროექტის ინიციატორია საქართველოს მთავრობა.