

გ ა ნ მ ა რ ტ ე ბ ი თ ი ბ ა რ ა თ ი

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის პროექტზე

ა) ზოგადი ინფორმაცია კანონპროექტის შესახებ:

ა.ა) კანონპროექტის მიღების მიზეზი

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს განსაკუთრებული მნიშვნელობა აქვს მცირემიწიანი აგრარული ქვეყნებისათვის. ზოგადად, უცხო ქვეყნის მოქალაქეებზე ასეთი მიწის გასხვისების აკრძალვის მთავარი დანიშნულება სახელმწიფოს საჯარო ინტერესის დაცვა და უფრო მდიდარი ქვეყნების მოქალაქეთა მიერ იაფი მიწის მასობრივი შესყიდვის თავიდან აცილებაა, რამაც შეიძლება უარყოფითი ზეგავლენა მოახდინოს ქვეყნის უსაფრთხოებაზე, გარემოს დაცვასა და სახელმწიფოს ეკონომიკურ სტაბილურობაზე. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელთა საკუთრების უფლების შეზღუდვის მიზანია მიწის, როგორც ამოწურვადი რესურსის, რაციონალური გამოყენების საფუძველზე ორგანიზებული მეურნეობის უზრუნველყოფა და აგრარული სტრუქტურის გაუმჯობესება. გასათვალისწინებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის სტრატეგიული მნიშვნელობა ქვეყნის უსაფრთხოების, გარემოს დაცვის, ეკონომიკისა და ჯანმრთელობის დაცვის სფეროში. მსოფლიოში მიმდინარე ეკონომიკური, დემოგრაფიული და კლიმატური პროცესების გათვალისწინებით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწას მნიშვნელოვანი როლი ეკისრება ქვეყნის მოსახლეობის შესაძლო სასურსათო პრობლემისაგან დაცვის თვალსაზრისით.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, კანონის საფუძველზე განსაზღვრული შეზღუდვების დაწესებას და იმ პირობათა ჩამონათვალის დადგენას, რომლებსაც უნდა აკმაყოფილებდნენ უცხოელები სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უფლების მოსაპოვებლად, სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობა ენიჭება.

ა.ბ) კანონპროექტის მიზანი

„სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის „ბ“ ქვეპუნქტის მოქმედი რედაქციით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის (მათ შორის, მემკვიდრეობით მიღებულის) საკუთრების უფლება შეიძლება წარმოემკვას უცხოელს, საზღვარგარეთ რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს (ეს უკანასკნელი ვალდებულია თავის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი მასზე საკუთრების უფლების წარმოშობიდან ექვსი თვის ვადაში

გაასხვისოს საქართველოს მოქალაქეზე, კომლზე ან/და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირზე) და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს.

2013 წლის 28 ივნისის ცვლილებით უცხოელთა მიმართ 2014 წლის 31 დეკემბრამდე შეჩერდა ზემოაღნიშნული ნორმის მოქმედება და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება დაშვებულ იქნა მხოლოდ საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული კომერციული ბანკებისათვის, ასევე განსაკუთრებულ შემთხვევებში, საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით.

მორატორიუმის მოქმედების პერიოდში საქართველოს მთავრობა მიზნად ისახავდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელის საკუთრების უფლების ამსახველი ისეთი დაბალანსებული მექანიზმის შემუშავებას, რომელიც უზრუნველყოფდა, ერთი მხრივ, საჯარო ინტერესის დაცვას და სახელმწიფოს ეკონომიკურ სტაბილურობაზე უარყოფითი ზეგავლენის თავიდან აცილებას, ხოლო, მეორე მხრივ, მისაღებ პირობებს შეუქმნიდა საქართველოში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენის მსურველ უცხოელებს, რომლებიც, საამისოდ აუცილებელი მოთხოვნების დაკმაყოფილების შემთხვევაში, მოიპოვებდნენ ამ კატეგორიის მიწაზე საკუთრების უფლებას და მისი დამუშავებისა თუ ინვესტიციების განხორციელების გზით მონაწილეობას მიიღებდნენ ქვეყნის ეკონომიკის განვითარებაში.

2014 წლის 24 ივნისის საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლომ, საქმეზე „ავსტრიის მოქალაქე მათიას ჰუტერი საქართველოს პარლამენტის წინააღმდეგ“, არსებითი განხილვის გარეშე, საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის (საკუთრების უფლება) პირველ და მე-2 პუნქტებთან მიმართებით, არაკონსტიტუციურად ცნო და ძალადაკარგულად გამოაცხადა „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის 22-ე მუხლის მე-3 პუნქტის ნორმა, რომლითაც უცხოელებს და საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირებს 2014 წლის 31 დეკემბრამდე შეუჩერდათ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება.

თავის განჩინებაში საკონსტიტუციო სასამართლომ მიუთითა, რომ „...სადავოდ გამხდარი ნორმა ზოგადად კრძალავს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელის საკუთრების უფლებას. სადავო ნორმით განსაზღვრული აკრძალვა ... ეხება ყველა კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო მიწას და წარმოადგენს ზოგად და აბსოლუტურ (თუმცა დროში შემოფარგლულ) აკრძალვას“.

ამრიგად, საკონსტიტუციო სასამართლო საუბრობს „ზოგად და აბსოლუტურ“ აკრძალვაზე, როგორც საქართველოს კონსტიტუციასთან შეუსაბამო კატეგორიაზე.

საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლის მე-2 პუნქტის თანახმად, საკუთრების უფლების შეზღუდვა დასაშვებია აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის, კანონით განსაზღვრულ შემთხვევებში და დადგენილი წესით, იმგვარად, რომ არ დაირღვეს საკუთრების უფლების არსი. შემოთავზებული კანონპროექტი არაკონსტიტუციურად ცნობილი ნორმისაგან განსხვავებულ მიდგომას ეყრდნობა - აქ არ არის საუბარი უცხოელების მიმართ რაიმე სახის აკრძალვების დაწესებაზე, არამედ აქ კანონმდებელი ირჩევს უცხოელების მიმართ სპეციალური სამართლებრივი რეჟიმის დადგენისა და ცალკეული პირობებისა და მოთხოვნების დაწესების გზას, რომელთა დაკმაყოფილების შემთხვევშიც, ამ უკანასკნელს საერთო საფუძველზე წარმოემოხა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება. ასეთი შეზღუდვების ლეგიტიმური მიზანია ქვეყნის უსაფრთხოების, სუვერენიტეტის, სახელმწიფოს ეკონომიკური სტაბილურობის, გარემოს, კულტურული და ისტორიული მემკვიდრეობისა და სხვა სიკეთეების დაცვის უზრუნველყოფა. ამ მიზნების მისაღწევად კი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების თვალსაზრისით უცხოელთა მიმართ გონივრული შეზღუდვების დაწესება „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებითა“ ნაკარნახევი და ზემოთ მითითებული ლეგიტიმური მიზნების პროპორციულია.

აქვე უნდა აღინიშნოს, რომ შემუშავებული კანონპროექტით უცხოელთა მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად აუცილებელი პირობების განსაზღვრა ასევე ხელს შეუწყობს საქართველოს მთავრობის მიერ „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონით ნაკისრი ვალდებულების შესრულებას, რომლის მიხედვითაც, ამ უკანასკნელმა 2014 წლის 30 ნოემბრამდე უნდა უზრუნველყოს:

- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ ერთიანი სახელმწიფო პოლიტიკის შემუშავება მიწის რესურსების რაციონალურად გამოყენებისა და დაცვის მიზნით;
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ფონდის გამოყენებისა და დაცვის სახელმწიფო რეგულირების განსაზღვრა;
- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწასთან დაკავშირებული ურთიერთობების საჯარო სამართლებრივი მოწესრიგება და სხვ.

ქვეყნის უსაფრთხოების, გარემოს დაცვისა და სახელმწიფოს ეკონომიკური სტაბილურობის მიზნებიდან გამომდინარე, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხო ქვეყნის მოქალაქის ან იურიდიული პირის საკუთრების უფლების შეზღუდვას იცნობს საზღვარგარეთის ქვეყნების კანონმდებლობა და პრაქტიკაც. ამასთან, ზოგიერთ სახელმწიფოში შეზღუდვები დაწესებულია მხოლოდ ევროპის ეკონომიკური ზონის მიღმა არსებული ქვეყნების მოქალაქეებისა და იურიდიული პირების მიმართ, ხოლო ზოგიერთ მათგანში - საკუთრივ ამ ქვეყნის გარდა, ყველა სხვა სახელმწიფოს მოქალაქისა თუ იურიდიული პირის მიმართ.

ესტონეთში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად დადგენილია ესტონეთში ცხოვრების და აგრარულ სექტორში მოღვაწეობის ხანგრძლივობის ცენზი. გარდა ამისა, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესაძენად საჭიროა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის თანხმობა. ასევე, კანონმდებლობით განსაზღვრულია მთელი რიგი სასაზღვრო და სტრატეგიული ტერიტორიები, რომლის ფარგლებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის უცხო ქვეყნის მოქალაქისათვის მიყიდვაც აკრძალულია.¹

ჩეხეთის რესპუბლიკაში უცხო ქვეყნის მოქალაქეს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვება შეუძლია მხოლოდ ცალკეული საფუძვლების არსებობის შემთხვევაში. ეს საფუძვლებია:

- ქონების მემკვიდრეობით მიღება;
- ქონების იმ მეუღლეთა თანასაკუთრებაში არსებობა, რომელთაგან ერთ-ერთი ჩეხეთის მოქალაქეა;
- ქონების მიღება გაცვლით სხვა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთში, რომელიც ასევე ჩეხეთის რესპუბლიკის ტერიტორიაზე მდებარეობს და სხვ.²

პოლონეთის კანონმდებლობით, უცხო ქვეყნის მოქალაქის, აგრეთვე უცხო ქვეყანაში რეგისტრირებული ან უცხო ქვეყნის მოქალაქეების მიერ კონტროლირებული სამეწარმეო საზოგადოებების მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესაძენად სავალდებულოა საინვესტიციო გეგმის და მის განსახორციელებლად საჭირო ქონების დამადასტურებელი დოკუმენტების წარმოდგენა. ასეთი მიწის შეძენა საჭიროებს შინაგან საქმეთა მინისტრის თანხმობას. ამასთან, კანონით განსაზღვრულია ის მაქსიმალური ფართობი, რომლის შეძენაც დასაშვებია უცხოელის მიერ.³

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შესაძენად უცხო ქვეყნის მოქალაქისათვის ქვეყანაში ცხოვრების ცენზი და ნებართვის მიღება სავალდებულო ავსტრიული კანონმდებლობით.⁴

უცხო ქვეყნის მოქალაქის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეძენაზე სხვადასხვა ფორმის შეზღუდვებია გათვალისწინებული ევროკავშირის ახალი წევრი სახელმწიფოების - ლიტვის, უნგრეთისა და სლოვენის კანონმდებლობითაც.⁵

¹ **Restrictions on Acquisition of Immovables Act.**

Available: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/ee/514112013013/consolide>;

² **Foreign Exchange Act**

Available: <https://www.czech-ba.cz/sites/default/files/dokumentyclanku/foreign-exchange-act/down258.pdf>;

³ **ACT of 24 March 1920 on the Acquisition of Real Estate by Foreigners**

Available: <https://msw.gov.pl/en/document/acquisition-of-real-es/60,Acquisition-of-real-estate.html>;

⁴ იხ. მოწოდებული კვლევა;

⁵ <http://aei.pitt.edu/32614/1/53>. Land %26 EU Accession.pdf;

საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 2 ოქტომბრის №253 დადგენილებით შეიქმნა საქართველოში მიწის მართვის განვითარების სამართლებრივი უზრუნველყოფის უწყებათაშორისი საკოორდინაციო საბჭო. ამავე დადგენილებით დამტკიცებული საბჭოს დებულების შესაბამისად, მის ერთ-ერთი ძირითად ამოცანად განისაზღვრა საქართველოს მიწის მართვის განვითარების საკანონმდებლო/ნორმატიული ბაზის სრულყოფა. მიწის მართვის განვითარების საკითხებზე მსჯელობას დაეთმო საბჭოს რამდენიმე სხდომა, რომელთა ფარგლებშიც მოხდა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელის საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული საკითხის ძირითად პრინციპებზე შეჯერება. წარმოდგენილი კანონპროექტი ამ პრინციპების გამოხატულებაა.

ა.გ) კანონპროექტის ძირითადი არსი

კანონპროექტით განისაზღვრება იმ პირთა წრე, რომელთაც აქვთ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება. ესენი არიან:

✓ სახელმწიფო, ადგილობრივი თვითმმართველობა, საჯარო სამართლის იურიდიული პირი, საქართველოს მოქალაქე, კომლი, საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირი, საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტები;

✓ უცხოელი;

ამასთან, უცხოელი მოიპოვებს საკუთრების უფლებას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე, თუ:

- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა მიღებული აქვს მემკვიდრეობის გზით;

- სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა არის მისი საქართველოს მოქალაქესთან ქორწინების ან საქართველოს მოქალაქის ან მოქალაქეების მონაწილეობით არსებული კომლის წევრობის შედეგად მოპოვებული თანასაკუთრების ობიექტი. განქორწინების/კომლიდან გასვლის შემთხვევაში უცხოელი ინარჩუნებს წილს თანასაკუთრებაში არსებულ ქონებაზე, თუ ის აკმაყოფილებს უცხოელის მიმართ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებისთვის ამავე კანონით განსაზღვრულ პირობებს;

- გააჩნია „უცხოელთა და მოქალაქეობის არმქონე პირთა სამართლებრივი მდგომარეობის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული ბინადრობის ნებართვა;

ზემოთ ჩამოთვლილი სუბიექტები, რომლებიც საკუთრების უფლების მოპოვების შემდგომ ვეღარ აკმაყოფილებენ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრებისათვის კანონით განსაზღვრულ პირობებს, ვალდებული არიან საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი საკუთრების უფლების არსებობისათვის აუცილებელი პირობის დარღვევიდან ექვსი თვის ვადაში გაასხვისონ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

ნაკვეთი მასზე საკუთრების შემენის უფლებამოსილების მქონე პირზე. ამასთან, განქორწინებული/კომლიდან გასული უცხოელის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასხვისებისას ყოფილი მეუღლე/კომლის დანარჩენი წევრები, რომლებიც საქართველოს მოქალაქეები არიან, სარგებლობენ საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული უპირატესი შესყიდვის უფლებით 12 თვის ვადით, რომელიც აითვლება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მოსალოდნელი გასხვისების შესახებ შეტყობინების მომენტიდან.

იმ შემთხვევაში, თუ არ შესრულდება კანონით განსაზღვრულ ვადაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასხვისების ვალდებულება და შესაბამისი უფლებამოსილი ორგანოსთვის ცნობილი გახდება ამ გარემოების შესახებ, იგი მიმართავს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს, რომელიც თავის მხრივ, საქართველოს სასამართლოს გადაწყვეტილებისა და საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანების საფუძველზე, წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციის გაცემის სანაცვლოდ, უზრუნველყოფს შესაბამისი პირისთვის მის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთების სახელმწიფოს სასარგებლოდ ჩამორთმევას.

კანონპროექტით განსაზღვრულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ის მინიმალური და მაქსიმალური ფართობი, რომელიც შეიძლება იყოს უცხოელის ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირის საკუთრებაში. კერძოდ, შესაძენი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი უცხოელის შემთხვევაში არ უნდა იყოს 5 ჰექტარზე ნაკლები, ხოლო ჯამში შემენის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს 20 ჰექტარს, ხოლო უცხოელის მიერ დაფუძნებული იურიდიული პირის შემთხვევაში მიწის ნაკვეთის ფართობი არ უნდა იყოს 20 ჰექტარზე ნაკლები, ხოლო ჯამში შემენის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ფართობი არ უნდა აღემატებოდეს 200 ჰექტარს.

ამასთან, ზემოაღნიშნული შეზღუდვა მიწის ფართობებთან დაკავშირებით არ ვრცელდება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ საერთაშორისო ფინანსურ ინსტიტუტებზე, კომერციულ ბანკებსა და მიკროსაფინანსო ორგანიზაციებზე.

კანონპროექტით დადგენილია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის გასხვისების შესახებ ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმების ვალდებულება - იმ შემთხვევაში, თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელის ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირის საკუთრების უფლება წარმოიშობა სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე, ასეთი ხელშეკრულება უნდა დამოწმდეს სანოტარო წესით. ამასთან, ხელშეკრულების დამოწმებისას ნოტარიუსი ვალდებულია შეამოწმოს, აკმაყოფილებს თუ არა უცხოელი ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირი კანონმდებლობით განსაზღვრულ მოთხოვნებს სასოფლო-სამეურნეო

დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად, რაც ამ მოთხოვნათა დაცვის დამატებითი გარანტიაა.

კანონპროექტში მითითებულია, რომ მისი მოქმედება არ ვრცელდება „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სახელმწიფო ქონების პრივატიზებაზე, გარდა სახელმწიფო ქონების ელექტრონული ან/და საჯარო აუქციონის ფორმით პრივატიზების შემთხვევებისა.

აღნიშნული განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ აუქციონის ფორმით სახელმწიფო ქონების პრივატიზების დროს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ დაინტერესებულ პირს აქვს გამოცხადებულ აუქციონში მონაწილეობისა და, აუქციონის შედეგების შესაბამისად, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის შეძენის შესაძლებლობა. ამასთან, აუქციონში გამარჯვების შემთხვევაში, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების მოპოვების მიზნით, „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული პირი ვალდებულია დააკმაყოფილოს ამ კანონით უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირის მიმართ დადგენილი მოთხოვნები, მათ შორის, უზრუნველყოს საჭირო დოკუმენტაციის ნოტარიუსისათვის წარდგენა და შესაბამისი ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმება.

საქართველოს საკონსტიტუციო სასამართლოს ზემოთ მითითებული განჩინების საფუძველზე, აგრეთვე, იქიდან გამომდინარე, რომ კანონპროექტით განისაზღვრება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე უცხოელის მიერ საკუთრების უფლების მოპოვებასთან დაკავშირებული ზოგადი წესები, პროექტი ითვალისწინებს კანონის 22-ე მუხლიდან მე-3-მე-3² პუნქტებში მოცემული გარდამავალი რეგულირების ამოღებას, რომელიც 2014 წლის 31 დეკემბრამდე ადგენდა მორატორიუმს უცხოელთათვის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების სფეროში, თუმცა, აქვე განსაზღვრავდა ამასთან დაკავშირებული საგამონაკლისო შემთხვევების ჩამონათვალს.

საგამონაკლისო შემთხვევას წარმოადგენილი კანონპროექტიც აწესრიგებს. კანონპროექტის თანახმად, უცხოელს, აგრეთვე საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებულ იურიდიულ პირს, კანონით დადგენილი პირობების დაუცველად (მათ შორის ზღვრული ოდენობების დაუცველად), შესაძლებელია მიენიჭოთ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების მოპოვების უფლება მხოლოდ განსაკუთრებულ შემთხვევებში, რომლებიც განისაზღვრება საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროსთან არსებული საბჭოს გადაწყვეტილებით, რომელიც მიიღება დასაბუთებული აუცილებლობის არსებობისას, სახელმწიფო და საზოგადოებრივი ინტერესების გათვალისწინებით.

კანონპროექტის თანახმად, მისი მოქმედება არ გავრცელდება კანონის ძალაში შესვლამდე წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობებზე, რაც გულისხმობს იმას, რომ თუკი საკუთრების უფლება წარმოშობილია ახალი კანონის ძალაში შესვლამდე პერიოდში, მესაკუთრე

ინარჩუნებს საკუთრების უფლებას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე, მიუხედავად იმისა, აკმაყოფილებს თუ არა შემოთავაზებული ცვლილებით გათვალისწინებულ მოთხოვნებს.

კანონპროექტით საქართველოს სოფლის მეურნეობის სამინისტროს, ამ კანონის ამოქმედებიდან 3 თვის ვადაში დაევალა კანონით გათვალისწინებული საბჭოს შექმნა, რომლის უფლებამოსილება და საქმიანობის წესი დამტკიცდება საქართველოს სოფლის მეურნეობის მინისტრის შესაბამისი სამართლებრივი აქტით.

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 მიღება არ ითვალისწინებს სახელმწიფოს მიერ ახალი ფინანსური ვალდებულებების აღებას.

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

კანონპროექტის მიღება გამოიწვევს უცხოელის ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად უცხოელის მიერ საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირის მიერ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების მოსაპოვებლად დადებული ხელშეკრულების სანოტარო წესით დამოწმებასთან დაკავშირებულ ხარჯებს.

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

კანონპროექტი არ ითვალისწინებს გადასახადის, მოსაკრებლის ან სხვა სახის გადასახდელის დადგენას.

გ) კანონპროექტის მიმართება საერთაშორისო სამართლებრივ სტანდარტებთან

გ.ა) კანონპროექტის მიმართება ევროკავშირის დირექტივებთან:

კანონპროექტი არ ეწინააღმდეგება ევროკავშირის დირექტივებს.

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

კანონპროექტი არ ეწინააღმდეგება საერთაშორისო ორგანიზაციებში საქართველოს წევრობასთან დაკავშირებულ ვალდებულებებს.

გ.გ) კანონპროექტის მიმართება საქართველოს ორმხრივ და მრავალმხრივ ხელშეკრულებებთან:

კანონპროექტი 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:

კანონპროექტი შემუშავებულია საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 2 ოქტომბრის №253 დადგენილებით შექმნილი საქართველოში მიწის მართვის განვითარების სამართლებრივი უზრუნველყოფის უწყებათაშორისი საკოორდინაციო საბჭოს ფარგლებში.

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 და ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროები.

ვ) კანონპროექტის ინიციატორი:

კანონპროექტის ინიციატორია საქართველოს მთავრობა.