

საქართველოს კანონი

აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის
წესის შესახებ

თავი I. ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. კანონის მიზანი

ამ კანონის მიზანია, განსაზღვროს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევები, რა დროსაც წარმოიშობა საკუთრების, მისი შეძენის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების შეზღუდვის აუცილებლობა, დაადგინოს საკუთრების ჩამორთმევის განხორციელების წესი, დაარეგულიროს კომპენსაციის სახისა და ოდენობის განსაზღვრისა და გადახდის პროცედურები.

მუხლი 2. კანონში გამოყენებული ტერმინების განმარტება

ამ კანონის მიზნებისათვის კანონში გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) განსახლება - აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის მიზნებისათვის აუცილებელი მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების გამოთავისუფლების ღონისძიებათა ერთობლიობა, რომელიც ხორციელდება მორიგებით ან იძულებით;

ბ) მორიგებითი განსახლება - აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის მიზნებისათვის აუცილებელი მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების გამოთავისუფლება მესაკუთრესთან/მესაკუთრეებთან შეთანხმების მიღწევისა და შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმების გზით;

გ) იძულებითი განსახლება - აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის მიზნებისათვის აუცილებელი მიწის ნაკვეთის/ნაკვეთების გამოთავისუფლება სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე განხორციელებული ექსპროპრიაციის გზით;

დ) აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებელი - სახელმწიფო ორგანო, საჯარო ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი, რომელიც ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების ან/და პროექტების განხორციელების მიზნით ახორციელებს მორიგებით ან იძულებით განსახლებას. იძულებითი განსახლების ეტაპზე აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებელი მოიპოვებს ექსპროპრიაციის უფლების მადიებლისა და შემდგომ ექსპროპრიატორის სტატუსს.

ე) ექსპროპრიაცია - საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლისა და ამ კანონის შესაბამისად აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების სრული

ან ნაწილობრივი ჩამორთმევა წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციის ანაზღაურების პირობით;

ვ) ექსპროპრიაციის უფლება – საქართველოს კონსტიტუციის 21-ე მუხლითა და ამ კანონით განსაზღვრული აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის სასამართლოს მიერ მინიჭებული საკუთრების ჩამორთმევის ერთჯერადი უფლება წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციის უზრუნველყოფის პირობით;

ზ) ექსპროპრიაციის უფლების მაძიებელი – აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებელი, რომელიც აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების სამუშაოების ან/და პროექტის განხორციელების მიზნით მიმართავს იძულებით განსახლებას და განისაზღვრება ექსპროპრიაციის უფლების მაძიებელ სუბიექტად საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანების საფუძველზე;

თ) ექსპროპრიატორი - აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებელი, რომელიც საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანებით განისაზღვრება ექსპროპრიაციის განმახორციელებელ სუბიექტად და ამ კანონის შესაბამისად სასამართლოს გადაწყვეტილებით მიენიჭება ექსპროპრიაციის უფლება;

ი) საექსპროპრიაციო ქონება - მიწის ნაკვეთი ან სხვა უძრავი ქონება, მიწის ნაკვეთის არსებითი შემადგენელი ნაწილი - შენობა-ნაგებობანი (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ნივთები, რომლებიც მყარადაა დაკავშირებული მიწასთან და არ არის გამიზნული დროებითი სარგებლობისათვის. ექსპროპრიაციისას გაითვალისწინება აგრეთვე იმ ქონების კომპენსაცია, რომლის ზომა, ფორმა და მდგომარეობა უმნიშვნელოა ან არაეკონომიურობის გამო – ნაკლებად ღირებული, მაგრამ დაკავშირებულია საექსპროპრიაციო ქონებასთან და ამ ქონების გარეშე გამოუსადეგარია;

კ) დაინტერესებული პირი - პირი, რომლის ინტერესებსაც შეიძლება შეეხოს განსახლება;

ლ) კომპენსაცია – ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისთვის ქონების ღირებულების წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურება ამ კანონით გათვალისწინებული წესით, მათ შორის ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე განთავსებული საკომპენსაციო თანხა კომპენსაციის მიღების უფლების მქონე პირ(ებ)ზე გადაცემის მიზნით. ექსპროპრიატორის შეთავაზებისა და მესაკუთრის თანხმობის შემთხვევაში, კომპენსაციად ჩაითვლება ჩამორთმეული ქონების ტოლფასი საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქონების გადაცემა.

მ) საექსპროპრიაციო ქონების დახასიათება - საექსპროპრიაციო ქონების დეტალური აღწერა-ინვენტარიზაცია მისი შეფასებისა და კომპენსაციის დადგენის მიზნით;

ნ) შეფასება – დამოუკიდებელი ექსპერტის ან აუდიტორის მიერ საექსპროპრიაციო ქონების ღირებულების განსაზღვრა მიწის შესყიდვისა და განსახლებისთვის წინასწარ დადგენილი შესაბამისი მეთოდოლოგიის გათვალისწინებით, საექსპროპრიაციო ქონების დეტალური აღწერა-ინვენტარიზაციის საფუძველზე;

ო) *ექსპროპრიაციის ხარჯები* – ექსპროპრიაციისას გაწეული დანახარჯები, რომლებიც მოიცავს საექსპროპრიაციო ქონების შეფასების, სამართალწარმოების, ქონების რეგისტრაციის, თანხის დეპონირების ხარჯებსა და კომპენსაციას;

პ) *სამინისტრო* – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;

ჟ) *კომისია* – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანებით შექმნილი ექსპროპრიაციის საკითხების განმხილველი კომისია;

რ) *ბრძანება* – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის ბრძანება უცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის ექსპროპრიაციის გარდაუვალობისა და ექსპროპრიაციის განმახორციელებელი სუბიექტის განსაზღვრის თაობაზე;

ს) *მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმა* – აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებლის მიერ შემუშავებული და, საჭიროების შემთხვევაში, საქართველოს მთავრობის მიერ მოწონებული გეგმა, რომელიც მოიცავს ზოგად ინფორმაციას ჩასატარებელი სამუშაოების ან/და განსახორციელებელი პროექტის შესახებ, განსახლების მოცულ ტერიტორიაზე არსებულ ზოგად სოციალურ-ეკონომიკურ ფონს, ინფორმაციის გასაჯაროების ძირითად პრინციპებსა და მოსახლეობის ჩართვის მიზანშეწონილობას მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმის განხორციელებაში, სამუშაოების ან/და პროექტის განხორციელების გეგმას (მოსამზადებელი ფაზიდან მონიტორინგითა და შეფასებით დასრულებული) კომპენსაციის დადგენის მიზნით ყველა შესაძლო კომპონენტის გათვალისწინებას, მათ შორის, მეთოდოლოგიის განსაზღვრას მიწის ნაკვეთებზე, მრავალწლიან ნარგავებზე/ხე-მცენარეებზე კომპენსაციის განაკვეთების გაანგარიშების თაობაზე, განსახლების ბიუჯეტსა და დაფინანსებას.

მუხლი 3. განსახლების განხორციელების სამართლებრივი პირობები

1. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლების მიზნით, ხორციელდება განსახლება, რომელიც მოიცავს მორიგებით და იძულებით განსახლების ეტაპებს.

2. მორიგებითი განსახლებისას აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებელი საექსპროპრიაციო ქონებას იღებს ამ ქონების მესაკუთრესთან შეთანხმებით, ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე.

3. იძულებითი განსახლება მოიცავს ექსპროპრიაციას, რომლის დროსაც აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებელი საჭირო ქონებას იღებს მასზე ექსპროპრიაციის უფლების

მოპოვებით, რაც ხორციელდება სასამართლოს გადაწყვეტილებით, კომპენსაციის წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების პირობით.

4. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ექსპროპრიაცია დასაშვებია მხოლოდ შემდეგი სამუშაოებისა და პროექტების განხორციელების მიზნით:

ა) საავტომობილო გზების, ხიდების, გვირაბებისა და მათი დამხმარე ნაგებობების მშენებლობისთვის;

ბ) სარკინიგზო გზების, ხიდების და მათი დამხმარე ნაგებობების მშენებლობისთვის;

გ) საერთო-სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის აეროპორტების, აეროდრომების და მათი დამხმარე ნაგებობების მშენებლობისთვის;

დ) ელექტროსადგურების, ელექტორენერჯის გადამცემი და გამანაწილებელი ხაზების მშენებლობისთვის;

ე) ნედლი ნავთობის, ბუნებრივი გაზისა და ნავთობპროდუქტების მილსადენების გაყვანისათვის;

ვ) წყალმომარაგების მაგისტრალური ან/და გამანაწილებელი ქსელების, წყალარინების და ატმოსფერული ნალექების კოლექტორული ხაზების გაყვანისთვის, ასევე, წყალმომარაგების ან/და წყალარინებისათვის აუცილებელი ნაგებობის მშენებლობისათვის;

ზ) ელექტრონული საკომუნიკაციო ქსელების სახაზო საშუალებებისა და ნაგებობების მშენებლობისთვის;

თ) ეროვნული თავდაცვისათვის საჭირო სამუშაოებისთვის;

ი) საზოგადოებრივი საჭიროებისთვის აუცილებელი ნაგებობისა და ობიექტის მშენებლობისთვის ან მოწყობისთვის;

კ) სასარგებლო წიაღისეულის მოპოვებისთვის;

ლ) სტაციონარული საბაგრო მოწყობილობების დამონტაჟებისთვის.

5. ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების განცხადება განიხილება რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს მიერ ადმინისტრაციული წესით, ხოლო ქონების ღირებულებაზე დავა - ამავე სასამართლოს მიერ სამოქალაქო წესით.

6. ექსპროპრიაცია იყოფა წინასაექსპროპრიაციო, ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვების და ექსპროპრიაციის განხორციელების ეტაპებად.

7. იძულებითი განსახლების ღონისძიების დაწყება დაუშვებელია მესაკუთრის მიერ მორიგებითი განსახლების შეთავაზებაზე უარის თქმის მომენტამდე.

8. მესაკუთრე უფლებამოსილია, ექსპროპრიაციის ნებისმიერ ეტაპზე გამოთქვას თანხმობა ქონების გასხვისების შესახებ შეთანხმების გაფორმებაზე და აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებელს წარუდგინოს თავისი საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები ქონების ღირებულების თანხის ჩასარიცხად, რის საფუძველზეც გაფორმდება ნასყიდობის ხელშეკრულება.

თავი II. საექსპროპრიაციო ქონების შეფასება და კომპენსაციის განსაზღვრის პრინციპები

მუხლი 4. საექსპროპრიაციო ქონების ღირებულებისა და კომპენსაციის დადგენა

1. საექსპროპრიაციო ქონების ღირებულება დგინდება და კომპენსაციის ოდენობა განისაზღვრება ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული სამუშაოების/პროექტის განმახორციელებლის მიერ მიწის შესყიდვისა და განსახლებისთვის დადგენილი პირობებით, წინასაექსპროპრიაციო ეტაპზე, დამოუკიდებელი ექსპერტის/აუდიტორის მიერ. მესაკუთრე უფლებამოსილია, საკუთარი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის/აუდიტორის დახმარებით და ქონება შეაფასებინოს განსახლების პროექტით გათვალისწინებული მეთოდოლოგიით.
2. სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეფასებისას ასევე გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მასზე არსებული ნათესების ღირებულება, რაც გამოიანგარიშება იმ შემოსავლის გათვალისწინებით, რომელსაც ქონების მესაკუთრე მიიღებდა მიმდინარე სამეურნეო წლის განმავლობაში. თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე თესვა განხორციელდა ქონების შეფასების შემდეგ, მათი ღირებულება არ შეიძლება გათვალისწინებულ იქნეს კომპენსაციის განსაზღვრისას.
3. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეფასების დროს მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) გარდა, ასევე გაითვალისწინება მრავალწლიანი ნარგავების/ხე-მცენარეების ღირებულებაც მიწის შესყიდვისა და განსახლებისთვის დადგენილი მეთოდოლოგიის მიხედვით.
4. თუ ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტში აღნიშნული სამუშაოების/პროექტის განმახორციელებელი და ქონების მესაკუთრე ვერ თანხმდებიან ქონების ღირებულებასა და საკომპენსაციო თანხაზე ან კომპენსაციის სახით შეთავაზებული ქონების საბაზრო ღირებულებაზე, ქონების მესაკუთრეს აქვს უფლება, სარჩელით მიმართოს რაიონულ (საქალაქო) სასამართლოს სამოქალაქო წესით. აღნიშნული დავა ვერ შეაფერხებს ექსპროპრიაციის ღონისძიებებს.
5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში სასამართლო უფლებამოსილია, ქონების შეფასების მიზნით დანიშნოს დამოუკიდებელი ექსპერტი/აუდიტორი საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით დადგენილი წესით. დამოუკიდებელი ექსპერტი განსაზღვრულ ვადაში წარუდგენს სასამართლოს დასკვნას საექსპროპრიაციო ქონების, ან ამ ქონების სანაცვლოდ მესაკუთრისათვის კომპენსაციის სახით შეთავაზებული სხვა ტოლფასი ქონების საბაზრო ღირებულების შესახებ. სასამართლო კომპენსაციის ოდენობას ადგენს დამოუკიდებელი ექსპერტის/აუდიტორის დასკვნის, აგრეთვე მხარეთა მიერ წარმოდგენილი მტკიცებულებების საფუძველზე.
6. ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების საკითხის სასამართლოზე განხილვისას სამართლიან ანაზღაურებად მიიჩნევა სამუშაოების/პროექტის განმახორციელებლის

მიერ ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული კომპენსაცია, თუ ამ მუხლის მე-4 პუნქტის მიხედვით ქონების ღირებულებაზე ინიცირებული დავის განმხილველი სასამართლოს მიერ მიღებული არ იქნება განსხვავებული გადაწყვეტილება.

7. ექსპროპრიაციისას გაითვალისწინება აგრეთვე იმ ქონების კომპენსაცია, რომლის ზომა, ფორმა და მდგომარეობა უმნიშვნელოა ან არაეკონომიურობის გამო – ნაკლებად ღირებული, მაგრამ დაკავშირებულია საექსპროპრიაციო ქონებასთან და ამ ქონების გარეშე გამოუსადეგარია. მტკიცების ტვირთი დარჩენილი ქონების გამოუსადეგარობაზე ეკისრება მესაკუთრეს. მხარეთა შორის მორიგების მიუღწევლობისას საკითხის გადაწყვეტა მოხდება სასამართლო წესით.

მუხლი 5. კომპენსაციასთან დაკავშირებული ძირითადი პრინციპები

1. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მიზნებისთვის ჩამოსართმევი ქონების კომპენსაცია უნდა განისაზღვროს სამართლიანად და მესაკუთრეს წინასწარ სრულად უნდა აუნაზღაურდეს, რაც გულისხმობს ამ კანონით დადგენილი წესით მესაკუთრის პირად საბანკო ანგარიშზე კომპენსაციის თანხის გადარიცხვას, ან ჩამორთმეული ქონების ტოლფასი საბაზრო ღირებულების მქონე სხვა ქონების გადაცემას, ან კომპენსაციის თანხის განთავსებას ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე.

2. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მიზნებისთვის ქონების აღწერა-შეფასების შემდეგ მესაკუთრეს არ შეიძლება ჰქონდეს პრეტენზია მის მიერ გაუმჯობესებული ქონების ღირებულების დამატებით ანაზღაურებაზე.

3. ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტში მითითებული სამუშაოების/პროექტის განმახორციელებელი მესაკუთრეს წერილობით წარუდგენს წინადადებას საექსპროპრიაციო ქონების შეძენისა და კომპენსაციის ოდენობის შესახებ. კომპენსაციის სახით მესაკუთრისთვის შეიძლება შეთავაზებულ იქნეს სხვა ქონება, რომლის საბაზრო ღირებულება არ უნდა იყოს საექსპროპრიაციო ქონების შეფასების შედეგად განსაზღვრულ თანხაზე ნაკლები.

4. ექსპროპრიაციის დროს კომპენსაციის თანხის ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისგან.

5. ექსპროპრიატორის მიერ ხორციელდება ქონების გადმოცემასა და რეგისტრაციასთან დაკავშირებული ხარჯების, ასევე სხვა საექსპროპრიაციო ხარჯების ანაზღაურება.

თავი III. წინასაექსპროპრიაციო ეტაპი

მუხლი 6. მორიგებითი განსახლება

1. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებელი მიმართავს ყველა სათანადო ღონისძიებას, რათა

პროექტისთვის აუცილებელი ქონება მიიღოს მესაკუთრესთან შეთანხმების საფუძველზე.

2. წინასაექსპროპრიაციო ეტაპზე სავალდებულოა მორიგებითი განსახლების შემდეგი პროცედურების გატარება:

ა) საჭირო მიწის ნაკვეთის გამოვლენა;

ბ) მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის მიხედვით შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს ინფორმირება დაინტერესებულ პირთა გამოვლენის, სამუშაოების ან/და პროექტის მოსალოდნელი განხორციელების, განსახლების პროცედურების, ვადებისა და შედეგების თაობაზე საჯარო ინფორმაციის გავრცელების მიზნით;

გ) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის, მოსარგებლის დადგენა და ინფორმირება განსახლების პროცედურების, ვადებისა და შედეგების, აგრეთვე მოსალოდნელი ექსპროპრიაციის თაობაზე;

დ) დაინტერესებულ პირებთან მოლაპარაკებების წარმოება საჭირო მიწის ნაკვეთის და მასზე განთავსებული ქონების სამუშაოებით დადგენილ ან/და პროექტით განსაზღვრულ ვადებში დეტალური აღწერის უფლების მოპოვებისთვის;

ე) მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული ქონების დეტალური აღწერა-ინვენტარიზაცია, აქტის შედგენით, აგრეთვე ფოტო ან ვიდეომასალის სახით, მისი შეფასებისა და კომპენსაციის დადგენის მიზნით;

ვ) დამოუკიდებელი ექსპერტის ან აუდიტორის მიერ მიწის ნაკვეთისა და მასზე არსებული ქონების შეფასება სამუშაოებით დადგენილ ან/და პროექტით განსაზღვრულ ვადებში;

ზ) მესაკუთრის ინფორმირება ქონების შეფასების, მათ შორის მიწის შესყიდვისა და განსახლების მეთოდოლოგიის, გაანგარიშებული ღირებულების, კომპენსაციის და მისი ანაზღაურების პირობების შესახებ;

თ) მიწის ნაკვეთის მესაკუთრესთან მოლაპარაკებების წარმოება ქონების მორიგებით გამოსყიდვისთვის.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული საჯარო ინფორმაციის გავრცელების უზრუნველყოფის მიზნით, სავალდებულოა მიწის ნაკვეთების ადგილმდებარეობის მიხედვით შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს ჩართვა.

4. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებლის მიმართვის შემთხვევაში შესაძლებელია, მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს შესაბამისმა უფლებამოსილმა წარმომადგენელმა მონაწილეობა მიიღოს ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“ ქვეპუნქტში აღნიშნული ქონების დეტალური აღწერა-ინვენტარიზაციის პროცესში, შესაბამის აქტში ასახული ინფორმაციის ნამდვილობის დასადასტურებლად.

5. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ქონების შესყიდვის შესახებ მოლაპარაკებისას აკრძალულია დაინტერესებული პირის მიერ მოლაპარაკებისთვის ხელის შეშლა, აგრეთვე ქონების მესაკუთრის მიმართ ძალდატანებითი მოქმედება შეთანხმების მიღწევის მიზნით.
6. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე არ თანხმდება საექსპროპრიაციო ქონების ინვენტარიზაციისათვის/შესაფასებლად ექსპერტების/აუდიტორების დაშვებას, მაშინ შეფასება კეთდება ქონების მიახლოებითი აღწერისა და ანალოგიური ობიექტების ტიპური აღწერის საფუძველზე. დეტალური აღწერა და შეფასება კი განხორციელდება ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვების ეტაპზე - ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების შესახებ განცხადების განმხილველი სასამართლოს დავალებით.
7. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებელი, ამ მუხლის მე-2 პუნქტში აღნიშნულ პროცედურებს ახორციელებს თავისი ხარჯით. მესაკუთრე უფლებამოსილია, განსახლების პროექტით დადგენილ ვადებში საკუთარი ხარჯით ისარგებლოს სხვა დამოუკიდებელი ექსპერტის/აუდიტორის დახმარებით და ქონება შეაფასებინოს განსახლების პროექტით გათვალისწინებული მეთოდოლოგიით.
8. ქონების მესაკუთრესთან შეთანხმების მიღწევის შემთხვევაში ფორმდება ქონების ნასყიდობის შესახებ ხელშეკრულება.
9. ნასყიდობის ხელშეკრულების გაფორმების, საჯარო რეესტრში რეგისტრაციისა და ამისათვის აუცილებელი საბუთების წარდგენის ხარჯები ეკისრება მყიდველს.
10. თუ საექსპროპრიაციო ქონებაზე რეგისტრირებულია აღმასრულებლის/კერძო აღმასრულებლის ყადაღა და აღსრულება მიმდინარეობს არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად, მესაკუთრისათვის გადასაცემი საკომპენსაციო თანხა განთავსდება აღსრულების ეროვნული ბიუროს ან კერძო აღმასრულებლის ანგარიშზე და მასზე განხორციელდება იძულებითი აღსრულების ღონისძიებები „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

თავი IV. ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვების ეტაპი

მუხლი 7. იძულებითი განსახლება

1. ამ კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული პროცედურების დასრულების შემდეგ ქონების მორიგებით გასხვისებაზე შეთანხმების მიუღწევლობის შემთხვევაში აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებელი უფლებამოსილია, მიმართოს იძულებითი განსახლების ღონისძიებებს.
2. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის იძულებითი განსახლება დასაშვებია ექსპროპრიაციის გზით, ამ კანონის მე-3 მუხლის მე-4 პუნქტით განსაზღვრული სამუშაოებისა და პროექტების განხორციელებისთვის.

3. იძულებითი განსახლება ექსპროპრიაციის გზით ხორციელდება მინისტრის ბრძანების საფუძველზე და სასამართლოს გადაწყვეტილებით, სახელმწიფო ორგანოს ან საჯარო ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის მიერ, რომელსაც განსახორციელებელი აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის ამ კანონის შესაბამისად ენიჭება ექსპროპრიაციის უფლება.

მუხლი 8. ექსპროპრიაციის საკითხის განხილვა სამინისტროს მიერ

1. ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვების ეტაპზე, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებელი დასაბუთებული განცხადებით მიმართავს სამინისტროს და აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის დეტალურ აღწერასთან ერთად წარუდგენს წინასაექსპროპრიაციო ეტაპზე მორიგებითი განსახლებისთვის ამ კანონის მე-6 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული პროცედურების განხორციელების დამადასტურებელ დოკუმენტაციას.

2. საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრი უფლებამოსილია, ექსპროპრიაციის საკითხების შესწავლის მიზნით შექმნას შესაბამისი კომისია და განსაზღვროს მისი შემადგენლობა, მუშაობის ვადები და პროცედურები.

3. სამინისტროს მიერ საჯაროობის პრინციპის გათვალისწინებით, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებლის განცხადება განიხილება გონივრულ ვადებში.

4. კომისიის გადაწყვეტილება, რომელიც არის სარეკომენდაციო ხასიათის ფორმდება ოქმის სახით და წარედგინება მინისტრს, რომელიც გამოსცემს ბრძანებას. მინისტრის ბრძანებით დგინდება განსახორციელებელი სამუშაოების ან/და პროექტის აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროება, განისაზღვრება ექსპროპრიაციის გარდაუვალობა და ექსპროპრიაციის განმახორციელებელი სუბიექტი (ექსპროპრიაციის უფლების მამიებელი). აღნიშნული ბრძანების გამოქვეყნება სავალდებულოა „საქართველოს საკანონმდებლო მაცნეს“ ვებგვერდზე.

5. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებლის განცხადებასა და თანდართულ დოკუმენტაციაში ხარვეზის დადგენის შემთხვევაში, სამინისტრო დასაბუთებულ დასკვნას უგზავნის განმცხადებელს და უწესებს გონივრულ ვადას ხარვეზის გამოსასწორებლად.

6. მინისტრის ბრძანების გამოცემის შემდეგ, საექსპროპრიაციო ქონების სავარაუდო განკარგვისას მესამე მხარის ინფორმირების მიზნით, ექსპროპრიაციის უფლების მამიებელი ვალდებულია, არაუგვიანეს ორი სამუშაო დღისა, განცხადებით მიმართოს საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირს – საჯარო რეესტრის ეროვნულ სააგენტოს (შემდგომში - საჯარო რეესტრი), რათა უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში შეტანილ იქნეს ინფორმაცია ბრძანებაში მითითებული საექსპროპრიაციო ქონების საექსპროპრიაციო რეჟიმში ყოფნის შესახებ. აღნიშნული ინფორმაციის

რეგისტრაცია არ გამორიცხავს გარიგების საფუძველზე ამ ქონებაზე რაიმე სხვა უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციას.

7. თუ საექსპროპრიაციო ქონების მესაკუთრე შეიცვლება მინისტრის ბრძანების გამოცემის შემდეგ, ექსპროპრიაციის უფლების მაძიებლის მიერ სასამართლოსთვის მიმართვამდე, წინასაექსპროპრიაციო და ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვების პროცედურების ხელახლა განხორციელების საჭიროება არ დადგება.

მუხლი 9. ინფორმაციის საჯაროდ გავრცელება

1. მინისტრის ბრძანებით ექსპროპრიაციის უფლების მაძიებლად განსაზღვრული სახელმწიფო ორგანო, საჯარო ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი სასამართლოსათვის მიმართვამდე ვალდებულია მოსალოდნელი ექსპროპრიაციის თაობაზე ინდივიდუალური შეტყობინების სახით დამატებით აცნობოს საექსპროპრიაციო ქონების მესაკუთრეს, თუ ცნობილია მისი ადგილმდებარეობა და შესთავაზოს მორიგება.

2. ამ კანონის მე-8 მუხლის მე-4 პუნქტში აღნიშნული ბრძანების ოფიციალური გამოქვეყნების შემდეგ ექსპროპრიაციის უფლების მაძიებელი, დაინტერესებული პირების ინფორმირებისა და ექსპროპრიაციის პროცესის გამჭვირვალობის მიზნით, თავისი ხარჯით უზრუნველყოფს მოსალოდნელ ექსპროპრიაციასთან დაკავშირებული ინფორმაციის განცხადების სახით საჯარო გამოქვეყნებას ცენტრალური ან/და ადგილობრივი მედიის საშუალებით (საექსპროპრიაციო ქონების მდებარეობის მიხედვით).

3. გამოსაქვეყნებელი ინფორმაცია უნდა შეიცავდეს ცნობებს პროექტისა და მისი განხორციელების ფარგლების შესახებ, აგრეთვე, საექსპროპრიაციო ქონების მოკლე აღწერას.

4. ექსპროპრიაციის უფლების მაძიებელს ასევე შეუძლია, მოსალოდნელ ექსპროპრიაციასთან დაკავშირებული ინფორმაციის საჯარო ადგილებზე განთავსების თხოვნით მიმართოს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელ ორგანოს და ინდივიდუალური შეტყობინების ფორმით აცნობოს დაინტერესებულ პირებს.

5. ამ მუხლის პირველ პუნქტში აღნიშნული ინდივიდუალური შეტყობინების მესაკუთრის მიერ ჩაუბარებლობა ან დაინტერესებული პირების განცხადება ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის არქონის შესახებ, არ წარმოადგენს ექსპროპრიაციის შემაფერხებელ გარემოებას.

მუხლი 10. ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვება და ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე განცხადების სასამართლო განხილვა

1. ექსპროპრიაციის უფლების მაძიებელი ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე განცხადებით ადმინისტრაციული წესით მიმართავს რაიონულ (საქალაქო) სასამართლოს, საექსპროპრიაციო ქონების ადგილმდებარეობის მიხედვით,

საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის VII¹⁵ თავით განსაზღვრული წესის შესაბამისად.

2. სასამართლოში მესაკუთრის/დაინტერესებული პირის ან მესამე პირის არასაპატიო მიზეზით გამოუცხადებლობა ვერ დააბრკოლებს განცხადების განხილვას.

3. ექსპროპრიაციის უფლების მამიებელი ვალდებულია, განცხადების განმხილველი სასამართლოს წინაშე იშუამდგომლოს, რათა მესაკუთრემ/დაინტერესებულმა პირმა სასამართლოს დავალებით წარმოადგინოს შესაბამისი საბანკო ანგარიშის რეკვიზიტები.

4. სასამართლო ვალდებულია, ექსპროპრიაციის უფლების მამიებელს განუსაზღვროს გონივრული ვადა მესაკუთრის პირად საბანკო ანგარიშზე კომპენსაციის თანხის გადასარიცხად. მესაკუთრის მიერ საბანკო ანგარიშის წარდგენაზე თავის არიდება გამოიწვევს საქართველოს ადმინისტრაციული საპროცესო კოდექსის 21⁶² მუხლით გათვალისწინებული ღონისძიებების განხორციელებას.

5. იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრე სასამართლოს დავალების მიუხედავად თავს არიდებს საბანკო ანგარიშის წარმოდგენას დადგენილ ვადებში, მათ შორის, იმ შემთხვევაში, თუ საექსპროპრიაციო ქონებაზე მიმდინარეობს სასამართლო ან/და საარბიტრაჟო დავა და არ არის გამოტანილი კანონმდებლობით დადგენილი კანონიერ ძალაში შესული სასამართლო/საარბიტრაჟო გადაწყვეტილება, ან/და საექსპროპრიაციო ქონება სრულად ან ნაწილობრივ მიეკუთვნება სამკვიდრო ქონებას, რომელზეც კანონმდებლობის შესაბამისად არ არის დადგენილი მემკვიდრე ან/და ქონება წარმოადგენს უმკვიდრო ქონებას, რომელიც არ არის გადაცემული კანონმდებლობით გათვალისწინებული შესაბამისი პირის ან სახელმწიფოს საკუთრებაში, ან საექსპროპრიაციო ქონების მესაკუთრის ადგილსამყოფელის დადგენა შეუძლებელია ან თუ მესაკუთრე აღიარებულია უგზო-უკვლოდ დაკარგულად და მისი ქონება მინდობილი საკუთრების სახით სამართავად არ გადასცემია მის კანონით მემკვიდრეებს, ან/და საექსპროპრიაციო ქონება უფლებრივად არის დატვირთული მესამე პირის სასარგებლოდ (ნებისმიერი სანივთო უფლებით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებით, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლებით, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვით და ა.შ) ან/და საკომპენსაციო თანხა ვერ ფარავს მესამე პირის წინაშე ვალდებულებას (რომელიც უზრუნველყოფილია ნებისმიერი სანივთო უფლებით, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული სახელშეკრულებო ვალდებულებით, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლებით, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვით და ა.შ.), ხოლო მესაკუთრე და მესამე პირი ვერ თანხმდებიან ვალდებულების სხვაგვარად უზრუნველყოფასთან დაკავშირებით, კომპენსაციის თანხა განთავსდება ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე. თუ საექსპროპრიაციო ქონების მესაკუთრე აღიარებულია უგზო-უკვლოდ დაკარგულად და მისი ქონება მინდობილი საკუთრების სახით სამართავად გადაეცა მის კანონით მემკვიდრეებს, საკომპენსაციო თანხა გადაეცემა მინდობილი საკუთრების სახით

უგზო-უკვლოდ დაკარგულად აღიარებული პირის კანონით მემკვიდრეებს. ექსპროპრიაციის უფლების მამიებელი, ექსპროპრიაციის საკომპენსაციო თანხის ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე დეპონირებით, თავისუფლდება ზემოთ აღნიშნული სუბიექტების წინაშე ვალდებულებისაგან, რის საფუძველზეც სასამართლოს მიერ მოხდება ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭება.

6. რაიონული (საქალაქო) სასამართლო ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე განცხადებას განიხილავს ამ კანონისა და საქართველოს ადმინისტრაციულ საპროცესო კოდექსის შესაბამისად, საქართველოს სამოქალაქო საპროცესო კოდექსით განსაზღვრულ ვადებში და დადგენილი წესით.

7. ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს გადაწყვეტილება უნდა მიექცეს დაუყოვნებლივ აღსასრულებლად.

8. რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს გადაწყვეტილების გასაჩივრება არ აფერხებს მისი აღსრულების პროცედურებს.

9. სასამართლოს მიერ ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების შემდეგ, ექსპროპრიატორის მიმართვისა და წარდგენილი დოკუმენტაციის (ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშის მონაცემების მითითებით) საფუძველზე, საჯარო რეესტრში უძრავ ნივთზე მესამე პირის სასარგებლოდ რეგისტრირებული ნებისმიერი სანივთო უფლების/სახელშეკრულებო ვალდებულების, საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლების ადგილს იკავებს ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე დეპონირებული თანხის მოთხოვნაზე გირავნობის უფლება, იმ რიგითობით, რა რიგითობაც იყო დადგენილი უძრავ ნივთთან დაკავშირებული მოთხოვნებისთვის, ხოლო, საექსპროპრიაციო უძრავ ნივთზე მესამე პირის სასარგებლოდ რეგისტრირებული ეს უფლებები/ვალდებულებები უქმდება. ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე დეპონირებული თანხის მოთხოვნაზე გირავნობის უფლება ასევე გააჩნია იმ მოთხოვნის უფლების მქონე პირს, რომლის სასარგებლოდაც ქონებაზე დადებულია აღმასრულებლის/კერძო აღმასრულებლის ყადაღა, ამ პუნქტში დადგენილი რიგითობის გათვალისწინებით. საექსპროპრიაციო ქონებაზე სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების სახით ყადაღის არსებობის შემთხვევაში, ყადაღა გავრცელდება ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე დეპონირებულ საკომპენსაციო თანხაზე, ხოლო, იმ შემთხვევაში, თუ საკომპენსაციო თანხა აღემატება ყადაღადადებული ქონების საბაზრო ღირებულებას, ყადაღა გავრცელდება მხოლოდ ყადაღადადებული ქონების საბაზრო ღირებულების შესაბამის თანხაზე და საკომპენსაციო თანხის დარჩენილი ნაწილი გადაეცემა მესაკუთრეს.

10. ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე საკომპენსაციო თანხა განთავსდება სამ წლამდე ვადით. თუ ამ ვადის განმავლობაში უფლებამოსილი პირი არ მიიღებს საკომპენსაციო თანხას, თანხა უბრუნდება ექსპროპრიატორს.

11. საექსპროპრიაციო ქონებაზე მოვალეთა რეესტრში რეგისტრაციით წარმოშობილი შეზღუდვა სასამართლოს მიერ ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების შემდეგ უქმდება, ხოლო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები, ამავე საფუძველით, ძალადაკარგულად ცხადდება.

თავი V. ექსპროპრიაციის განხორციელების ეტაპი

მუხლი 11. ექსპროპრიაციის განხორციელება

1. ამ კანონის შესაბამისად, ექსპროპრიატორი ვალდებულია, გადაიხადოს მხარეთა მიერ გაღებული ყველა ხარჯი, მათ შორის, სამართალწარმოების ხარჯები და საექსპროპრიაციო ქონების გადაცემასთან დაკავშირებული ხარჯები.

2. სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულებისა და ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებული ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ, ექსპროპრიატორი ქონების გამოთავისუფლებისთვის ყოფილ მესაკუთრეს განუსაზღვრავს გონივრულ ვადას:

ა) მიწაზე, რომელზეც შენობა-ნაგებობა განთავსებული - არაუმეტეს 1 თვისა;

ბ) მიწაზე, რომელზეც შენობა-ნაგებობა არ დგას - არაუმეტეს 14 კალენდარული დღისა.

3. თუ ამ მუხლის მე-2 პუნქტში აღნიშული ვადის გასვლის შემდეგ ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებულ უძრავ ნივთზე ყოფილი მესაკუთრის მხრიდან ადგილი აქვს ექსპროპრიატორის საკუთრების ხელყოფას ან სხვაგვარ ხელშეშლას, ექსპროპრიატორს შეუძლია ხელის შემშლელს მოსთხოვოს ამ მოქმედების აღკვეთა. თუ ამგვარი ხელშეშლა კვლავ გაგრძელდება, მაშინ ექსპროპრიატორს შეუძლია მოითხოვოს მოქმედების აღკვეთა სასამართლო გადაწყვეტილების გარეშე, შესაბამისი სამართალდამცავი ორგანოსგან, კანონით დადგენილი საკუთრების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის გზით.

4. სამართალდამცავი ორგანოს უფლებამოსილი პირის მიერ სავარაუდო ხელმყოფისთვის მიცემული წერილობითი გაფრთხილების ადმინისტრაციული წესით გასაჩივრება არ აჩერებს ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებულ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების აღკვეთის ღონისძიებების განხორციელებასა და წერილობითი გაფრთხილების (ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის) მოქმედებას.

თავი VI. გარდამავალი დებულება

მუხლი 12. კანონის ამოქმედებასთან დაკავშირებული გამონაკლისი

ამ კანონის მოქმედება არ ვრცელდება მის ამოქმედებამდე განხორციელებულ ან მიმდინარე წინასაექსპროპრიაციო ეტაპზე განსახორციელებელ ღონისძიებებზე.

თავი VII. დასკვნითი დებულება

მუხლი 13. კანონის ამოქმედება

1. ამ კანონის ამოქმედებისთანავე ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“

საქართველოს 1999 წლის 23 ივლისის კანონი (საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, N40(47), 11/08/1999, მუხ. 197).

2. ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან მე-15 დღეს.

საქართველოს პრეზიდენტი

გიორგი მარგველაშვილი