

**განმარტებითი ბარათი**  
**საქართველოს კანონის პროექტზე**

**„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის  
წესის შესახებ“**

**ა) ზოგადი ინფორმაცია კანონპროექტის შესახებ:**

**ა.ა) კანონპროექტის მიღების მიზეზი:**

საქართველოში ბოლო წლებში აქტიურად მიმდინარე სახელმწიფო მნიშვნელობის ინფრასტრუქტურული პროექტებისა და სხვა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების განხორციელებისას (ელექტროსადგურების, აღმოსავლეთ-დასავლეთის ჩქაროსნული ავტომაგისტრალის მშენებლობა და სხვ.) ხშირად დგება კერძო საკუთრების ჩამორთმევის აუცილებლობა. პრაქტიკამ აჩვენა, რომ დღეს არსებული კანონმდებლობა შეიცავს რიგ ხარვეზებს, რითაც ხშირ შემთხვევაში ხელი ეშლება მნიშვნელოვანი სახელმწიფო პროექტების დროულად განხორციელებას, ხოლო მესაკუთრეთა უფლებების დაცვისთვის კი აუცილებელია საკანონმდებლო დონეზე არსებობდეს სახელმწიფოს მიერ დადგენილი უფრო მაღალი სტანდარტები და მესაკუთრეები უკეთ იყვნენ ინფორმირებულები ამ პროცესში თავიანთი უფლება-მოვალეობების თაობაზე.

„აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს 1999 წლის 23 ივლისის კანონი სრულყოფილად არ ასახავს საქსპროპრიაციო ქონების მესაკუთრეთა უფლებებს და კომპენსაციის გაცემასთან დაკავშირებულ პრინციპებს. კანონში მკაფიოდ არ არის განსაზღვრული ქონების შეფასებისა და სამართლიანი ღირებულების დადგენის კრიტერიუმები, ბუნდოვანი და ფრაგმენტულია აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისას ქონებაჩამორთმეული სუბიექტის მიერ კომპენსაციის მიღებასთან დაკავშირებული საკითხები, ისევე როგორც ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებულ ქონებაზე ექსპროპრიატორის საკუთრების უფლების მოპოვების/განხორციელების ნიუანსები და სხვა მნიშვნელოვანი საკითხები.

ექსპროპრიაციის მიმდინარეობისას კანონმდებლობით გაუთვალისწინებელ საკითხებს და პრობლემებს აწყდებიან სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებლები, რაც პროექტების მნიშვნელობის გათვალისწინებით, შემაფერხებელი ბერკეტებია მათთვის. შესაბამისად, პრაქტიკაში გამოვლენილი ყველა ხარვეზი და სირთულე ამ საკითხის გადამუშავებისა და საკანონმდებლო დონეზე ახლებურად დარეგულირების საჭიროებაზე მიუთითებს, რომელიც დაფუძნებული იქნება სხვადასხვა ქვეყნების საუკეთესო საერთაშორისო პრაქტიკას.

ყოველივე ზემოაღნიშნულის გათვალისწინებით, კანონპროექტის მიღების მიზეზს წარმოადგენს ექსპროპრიაციის პროცესების მიმდინარეობისას გამოვლენილი სამართლებრივი ხარვეზების აღმოფხვრა, რომლებიც დაკავშირებულია როგორც

მესაკუთრეთა უფლებების უკეთ დაცვასთან, ასევე სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის პროექტებისა და სამუშაოების დაგეგმილ ვადებში განხორციელებასთან.

**ა. ბ) კანონპროექტის მიზანი:**

კანონპროექტის მიღების მიზანია, დახვეწოს კანონმდებლობა და სრულყოფილი, გასაგები და გამჭვირვალე გახადოს საკუთრების ჩამორთმევის პროცესთან დაკავშირებული ღონისძიებები, დაადგინოს საჯარო ინტერესისა და კონკრეტული პირების ინტერესის სამართლიანი ბალანსი, დახვეწოს ექსპროპრიაციასთან დაკავშირებული სამართლებრივი რეგულაციები, ეფექტური გახადოს კანონის აღსრულება და მკაფიოდ დაადგინოს ის საკომპენსაციო გარანტიები რაც, ერთი მხრივ, საექსპროპრიაციო ქონების მესაკუთრისთვის ჩამორთმეული ქონების სანაცვლოდ ასანაზღაურებელი წინასწარი, სრული და სამართლიანი კომპენსაციის მიღებას უზრუნველყოფს, ხოლო მეორე მხრივ, შესაძლებელს ხდის ექსპროპრირებული ქონების დანიშნულებისამებრ გამოყენებას აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის.

**ა. გ) კანონპროექტის ძირითადი არსი:**

კანონპროექტზე მუშაობისას მხედველობაში იქნა მიღებული განვითარებულ ქვეყნებში დამკვიდრებული საკანონმდებლო რეგულაციები ექსპროპრიაციასთან დაკავშირებით, აგრეთვე, გათვალისწინებული იქნა მაკედონიის, ავსტრიისა და ჩეხეთის რიგი გამოცდილება ამ კუთხით.

ასევე, ეკონომიკური თანამშრომლობისა და განვითარების ორგანიზაციის (OECD) ძირითადი პრინციპების შესაბამისად, კანონპროექტი განმარტავს, რომ ექსპროპრიაციის უფლება ექსპროპრიატორს ენიჭება საჯარო ინტერესების გათვალისწინებით და სამართლებრივი სტანდარტების დაცვით. როგორც ამას განმარტავს OECD, კონკრეტული გარემოებების არსებობის შემთხვევაში, როცა მთავრობას ლეგიტიმური საჭიროება და უფლება აქვს, რომ საჯარო მიზნებისთვის განახორციელოს კერძო ქონების ექსპროპრიაცია, საჭიროა, ქონების ექსპროპრიაციის შესახებ კანონს შემდეგი მახასიათებლები გააჩნდეს: არადისკრიმინაციული მიდგომა, ადეკვატური კომპენსაცია, გასაჩივრების შესაძლებლობა, კომპენსაციის კალკულაციის მექანიზმი. აღნიშნული სტანდარტების გამოყენება და დამკვიდრება ხდება მოცემულ კანონპროექტში.

კანონპროექტის შემუშავებისას, ასევე, გამოყენებულ იქნა დიდი ბრიტანეთის გაერთიანებული სამეფოსა და გერმანიის ფედერაციული რესპუბლიკის ექსპროპრიაციასთან დაკავშირებული მოდელები, ჩვენი ქვეყნისთვის რიგი თავისებურებების გათვალისწინებით.

**კანონპროექტი შედგება შვიდი თავისა და 13 მუხლისგან. I თავი მოიცავს ზოგად დებულებებს, სადაც სამ მუხლად არის ჩამოყალიბებული კანონის მიზანი,**

კანონში გამოყენებული ტერმინების განმარტება და აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების სამუშაოების ან/და პროექტის წარმოებისთვის განსახლების განხორციელების სამართლებრივი პირობები.

მნიშვნელოვანია, რომ კანონპროექტი კანონის მიზანში განსაზღვრავს აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების შემთხვევებს, რა დროსაც წარმოიშობა საკუთრების, მისი შექმნის, გასხვისების ან მემკვიდრეობით მიღების საყოველთაო უფლების შეზღუდვის აუცილებლობა, ადგენს საკუთრების ჩამორთმევის განხორციელების წესს, არეგულირებს კომპენსაციის სახისა და ოდენობის განსაზღვრისა და გადახდის პროცედურებს.

მეორე მუხლში ამომწურავად არის განმარტებული კანონში გამოყენებული ტერმინები. საყურადღებოა, რომ კანონპროექტით „ექსპროპრიაციად“ განიხილება მესაკუთრესთან ქონების მორიგებით გამოსყიდვაზე მიღწეული შეთანხმებით მიღებული საექსპროპრიაციო ქონების შემთხვევებიც, როგორც ამას ითვალისწინებს, მაგალითად, პოლონეთის, ხორვატიის, გერმანიის ფედერაციული რესპუბლიკის მოდელები. კანონპროექტი ამკვიდრებს ახალ ტერმინებს, როგორცაა „განსახლება“, „მორიგებითი და იძულებითი განსახლება“, „ექსპროპრიაციის უფლების მაძიებელი“, „დაინტერესებული პირი“, „საექსპროპრიაციო ქონება“, „საექსპროპრიაციო ქონების დახასიათება“. ამასთან, ტერმინში „მიწის შესყიდვისა და განსახლების გეგმა“-ში მოცემული დებულების მიხედვით, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებლის მიერ შემუშავებული გეგმა, საჭიროების შემთხვევაში, მოწონებულ უნდა იქნეს საქართველოს მთავრობის მიერ.

კანონპროექტის მე-3 მუხლის მიხედვით, მოქმედი კანონისგან განსხვავებით, დგინდება „განსახლებასთან“ დაკავშირებული ძირითადი დებულებები. აუცილებელი საზოგადოებრივი მნიშვნელობის მქონე სამუშაოების ან/და პროექტისათვის საჭირო მიწის ნაკვეთის გამოთავისუფლების მიზნით, ხორციელდება განსახლება, რომელიც მოიცავს მორიგებითი და იძულებითი განსახლების ეტაპებს. მორიგებითი განსახლებისას აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებელი საექსპროპრიაციო ქონებას იღებს ამ ქონების მესაკუთრესთან შეთანხმებით, ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულების საფუძველზე. 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. ამასთან, ამავე მუხლით, მეტი თვალსაჩინოებისათვის ექსპროპრიაცია დაიყო სამ ეტაპად: წინასაექსპროპრიაციო, ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვებისა და ექსპროპრიაციის განხორციელების ეტაპი. წინასაექსპროპრიაციო ეტაპი მოიცავს მორიგებით განსახლებას, ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვების ეტაპზე მიმდინარეობს იძულებითი განსახლების, სამინისტროსადმი მიმართვისა და

სასამართლოს წესით ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვების პროცედურები. ექსპროპრიაციის განხორციელების ეტაპი მოიცავს რიგ საკითხებს, რაც დაკავშირებულია სასამართლოს გადაწყვეტილების აღსრულებასა და ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებული ქონების საჯარო რეესტრში რეგისტრაციას, ასევე ექსპროპრირებული ქონების გამოთავისუფლებისთვის დადგენილ ნორმებს.

**კანონპროექტის მე-2 თავი** ორ მუხლად არის ჩამოყალიბებული და განსაზღვრავს საექსპროპრიაციო ქონების ღირებულების დადგენის კრიტერიუმებსა და კომპენსაციასთან დაკავშირებული ძირითადი პრინციპებს. ხდება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებისა და არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებთან მიმართებაში შეფასებათა კრიტერიუმების გამიჯვნა. კერძოდ, სასოფლო-სამეურნეო მიწის შეფასებისას გათვალისწინებულ უნდა იქნეს მასზე არსებული ნათესების ღირებულება, რაც გამოიანგარიშება იმ შემოსავლის გათვალისწინებით, რომელსაც ქონების მესაკუთრე მიიღებდა მიმდინარე სამეურნეო წლის განმავლობაში. არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის შეფასების დროს მიწაზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) გარდა, ასევე გაითვალისწინება მრავალწლიანი ინარგავების/ხე-მცენარეების ღირებულებაც მიწის შესყიდვისა და განსახლებისთვის დადგენილი მეთოდოლოგიის მიხედვით.

ასევე, კანონპროექტის მე-4 და მე-5 მუხლებით განიმარტება კომპენსაციასთან დაკავშირებული წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების საკითხი. მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მიზნებისთვის ჩამოსართმევი ქონების კომპენსაცია უნდა განისაზღვროს სამართლიანად და მესაკუთრეს წინასწარ სრულად უნდა აუნაზღაურდეს. ამასთან, ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების საკითხის სასამართლოზე განხილვისას სამართლიან ანაზღაურებად მიიჩნევა სამუშაოების/პროექტის განმახორციელებლის მიერ ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად განსაზღვრული კომპენსაცია, თუ ქონების ღირებულებაზე ინიცირებული დავის განმხილველი სასამართლოს მიერ მიღებული არ არის განსხვავებული გადაწყვეტილება. ასევე, გარდა იმისა, რომ ექსპროპრიაციის დროს კომპენსაციის თანხის ანაზღაურება თავისუფლდება ყოველგვარი გადასახადისა და მოსაკრებლისგან, ექსპროპრიატორის მიერ ხორციელდება ქონების გადმოცემასა და რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ ხარჯების, ასევე სხვა საექსპროპრიაციო ხარჯების ანაზღაურება.

აქვე, აღსანიშნავია, რომ კანონპროექტის მე-4 მუხლის მე-7 პუნქტის შესაბამისად, 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.

კანონპროექტის მესამე თავი (მე-6 მუხლი) განმარტავს წინასაექსპროპრიაციო ეტაპს. კანონპროექტით გაწერილი პროცედურების თანახმად, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებელმა განსახლებისთვის, ანუ საჭირო მიწის ნაკვეთების გამოთავისუფლებისთვის, საკუთარი ხარჯით უნდა განახორციელოს საჭირო მიწების მესაკუთრეთა ან სხვა დაინტერესებულ პირთა გამოვლენა, ქონების აღწერა და შეფასება. სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებელმა, პირველ რიგში, საექსპროპრიაციო ქონების მორიგებით გადმოცემაზე თანხმობის მიღება უნდა სცადოს მესაკუთრესთან მოლაპარაკების გზით. მოქმედი კანონისგან გასხვავებით, დადგენილი „მორიგებითი განსახლება“ განხილულ უნდა იქნეს, როგორც ექსპროპრიაცია, მხოლოდ იმ განსხვავებით, რომ საექსპროპრიაციო ქონების მესაკუთრე თანხმობას გამოხატავს საკომპენსაციო ანაზღაურებაზე და თანხმობის ნიშნად აფორმებს შესაბამის ქონების ნასყიდობის ხელშეკრულებას.

კანონპროექტის მიხედვით, წინასაექსპროპრიაციო ეტაპზე სავალდებულოდ ხდება მორიგებითი განსახლების შემდეგი პროცედურების გატარება:

ა) საჭირო მიწის ნაკვეთის გამოვლენა;

ბ) მიწის ნაკვეთის ადგილმდებარეობის მიხედვით შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ორგანოს ინფორმირება დაინტერესებულ პირთა გამოვლენის, 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 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 მდებარე ქონების შეფასება 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.

კანონპროექტით ასევე განისაზღვრება მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს მონაწილეობის საკითხი. კერძოდ, სამუშაოების/პროექტის განმახორციელებლის მიმართვის შემთხვევაში შესაძლებელია მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანოს უფლებამოსილი წარმომადგენლის მონაწილეობა მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული ქონების დეტალური აღწერა-ინვენტარიზაციის აქტში ასახული ინფორმაციის ნამდვილობის დასადასტურებლად.

კანონპროექტით რეგულირდება ისეთი შემთხვევები, როდესაც საექსპროპრიაციო ქონებაზე რეგისტრირებულია აღმასრულებლის/კერძო აღმასრულებლის ყადაღა და იძულებითი აღსრულება მიმდინარეობს არაუზრუნველყოფილი მოთხოვნის დასაკმაყოფილებლად. ასეთ შემთხვევაში 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.

კანონპროექტის მეოთხე თავში მოცემულია ექსპროპრიაციის უფლების მოპოვების ეტაპი, რომელიც იწყება იძულებითი განსახლების პროცედურებით. კერძოდ, თუ მოლაპარაკება ვერ შედგება, იწყება იძულებითი განსახლების ანუ ექსპროპრიაციის შემდგომი პროცედურები. აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროების მქონე სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებლის მიმართვის საფუძველზე საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროში არსებული კომისია შეისწავლის, სრულყოფილად განხორციელდა თუ არა წინასაექსპროპრიაციო პროცედურები. კომისიის დასკვნის საფუძველზე გამოიცემა მინისტრის ბრძანება, რომლითაც დგინდება განსახორციელებელი სამუშაოების ან/და პროექტის აუცილებელი საზოგადოებრივი ხასიათი და ამ სამუშაოების ან/და პროექტის განმახორციელებელი სუბიექტი (ექსპროპრიაციის უფლების მადიებელი).

ამავე თავში მოცემული მე-10 მუხლით დგინდება ის შესაძლო შემთხვევები, რა დროსაც საექსპროპრიაციო ქონება შეიძლება იყოს სადაო, მსგავს შემთხვევებში კომპენსაციის თანხა მიზანშეწონილია განთავსდეს ნოტარიუსის სადეპოზიტო ანგარიშზე. კერძოდ, 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/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 უზო-უკვლოდ დაკარგულად და მისი ქონება მინდობილი საკუთრების სახით სამართავად გადაეცა მის კანონით მემკვიდრეებს, საკომპენსაციო თანხა გადაეცემა მინდობილი საკუთრების სახით უზო-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. ამასთან, 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 ვალდებულებისა და 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.

ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე რაიონული (საქალაქო) სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე მოვალეთა რეესტრში რეგისტრაციის შედეგად საექსპროპრიაციო ქონებაზე წარმოშობილი შეზღუდვა უქმდება, ხოლო საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვები ძალადაკარგულად ცხადდება.

**კანონპროექტის მეხუთე თავში** მოცემული მე-11 მუხლით ასევე დგინდება, რომ სასამართლოს გადაწყვეტილება ექსპროპრიაციის უფლების მინიჭების თაობაზე, ექვემდებარება დაუყოვნებლივ აღსრულებას, თუმცა, საკუთრების ჩამორთმევისა და ექსპროპრიატორზე ამ უფლების გადასვლის (საჯარო რეესტრში რეგისტრაციის)

შემდეგ ექსპროპრიატორი არ ახდენს საკუთრების დაუყოვნებლივ წამოღებას. კანონპროექტით განისაზღვრა გონივრული ვადა, რომლის განმავლობაშიც ყოფილმა მესაკუთრემ უნდა გაათავისუფლოს ექსპროპრიირებული ქონება. კერძოდ, მიწაზე, რომელზეც შენობა-ნაგებობია განთავსებული - არაუმეტეს 1 თვისა, ხოლო მიწაზე, რომელზეც შენობა-ნაგებობა არ დგას - არაუმეტეს 14 კალენდარული დღისა. ამ პირობის დაუცველობის შემთხვევაში, ექსპროპრიატორს უფლება ენიჭება, მიმართოს სამართალდამცავ ორგანოს და საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის საფუძველზე მოითხოვოს მისი საკუთრებიდან უკანონო მფლობელის გასახლება. აღნიშნულის გათვალისწინებით, სამართალდამცავ ორგანოს ნაწილობრივ უბრუნდება ე.წ. „საპოლიციო გამოსახლების“ ფუნქცია ექსპროპრიაციას დაქვემდებარებულ უძრავ ნივთზე ყოფილი მესაკუთრის მხრიდან ექსპროპრიატორის საკუთრების ხელყოფის ან სხვაგვარი ხელშემშლის არსებობის შემთხვევაში. აღნიშნული ცვლილება განპირობებულია იმ გარემოებით, რომ ექსპროპრიატორს სასამართლოს გადაწყვეტილებით ენიჭება ექსპროპრიაციის უფლება, რაც გულისხმობს ქონების მის საკუთრებაში გადასვლას. შესაბამისად, იმ შემთხვევაში, თუ ყოფილი მესაკუთრის მხრიდან ადგილი აქვს ექსპროპრიატორის საკუთრების ხელყოფას ან სხვაგვარ ხელშემშლას, ექსპროპრიატორს აღარ უნდა დასჭირდეს ხელახალი სასამართლო დავა ყოფილ მესაკუთრესთან იგივე ქონებაზე, ვინაიდან მას საკუთრების უფლება ისედაც სასამართლოს გადაწყვეტილების საფუძველზე აქვს მინიჭებული.

წარმოდგენილი კანონპროექტი, მე-12 და მე-13 მუხლების თანახმად, ითვალისწინებს „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს 1999 წლის 23 ივლისის კანონის ძალადაკარგულად გამოცხადებას. ამასთან, კანონპროექტი ადგენს გამონაკლისს, რომლის მიხედვით ამ კანონის მოქმედება არ გავრცელდება მის ამოქმედებამდე განხორციელებულ ან მიმდინარე წინასაექსპროპრიაციო ეტაპზე განსახორციელებელ ღონისძიებებზე.

**ბ) კანონპროექტის ფინანსური დასაბუთება:**

**ბ.ა) კანონპროექტის მიღებასთან დაკავშირებით აუცილებელი ხარჯების დაფინანსების წყარო:**

კანონპროექტის მიღება არ გამოიწვევს დამატებით აუცილებელი ხარჯების გამოყოფას.

**ბ.ბ) კანონპროექტის გავლენა ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე:**

კანონპროექტის მიღება გავლენას არ მოახდეს ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე, ვინაიდან, შეღავათები, რასაც ითვალისწინებს წარმოდგენილი კანონპროექტი, გათვალისწინებულია მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისადაც.

**ბ.გ) კანონპროექტის გავლენა ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე:**

კანონპროექტის მიღება არ იქონიებს გავლენას სახელმწიფო ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე, ვინაიდან, მოქმედი კანონის შესაბამისადაც, ექსპროპრიატორი



ვალდებულია გადაიხადოს მხარეთა მიერ გაღებული ყველა ხარჯი, მათ შორის, სამართალწარმოების ხარჯები, აგრეთვე საექსპროპრიაციო ქონების შეფასებასთან და მის გადაცემასთან დაკავშირებული ხარჯები. ამასთან, კანონპროექტის მიღება ასევე არ მოახდენს გავლენას შესაბამისი ადგილობრივი ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე, ვინაიდან, აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების უფლების ჩამორთმევის პროცედურებში რიგი ღონისძიებების განხორციელების ხელშეწყობას შესაბამისი მუნიციპალიტეტების ორგანოები განახორციელებენ არსებული რესურსების ფარგლებში.

**ბ.დ) სახელმწიფოს ახალი ფინანსური ვალდებულებები:**

კანონპროექტის მიღება არ გამოიწვევს სახელმწიფოს მიერ ახალი ფინანსური ვალდებულების აღებას.

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

კანონპროექტის მიღება უფრო გამჭვირვალეს და პროგნოზირებადს ხდის ფინანსურ შედეგებს იმ პირთათვის, რომელთა მიმართაც ვრცელდება კანონპროექტის მოქმედება, ვინაიდან მოქმედი კანონისგან განსხვავებით, წარმოდგენილი კანონპროექტით უფრო დეტალურად არის გაწერილი ყველა საკითხი, როგორც ექსპროპრიაციის განმახორციელებლის ასევე მესაკუთრის მიმართ.

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

კანონპროექტით არ დგინდება რაიმე გადასახადი, მოსაკრებელი ან სხვა სახის გადასახდელი.

**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:**

ასეთი არ არსებობს.

დ.ბ) კანონპროექტის შემუშავებაში მონაწილე ორგანიზაციის (დაწესებულების) ან/და ექსპერტის შეფასება კანონპროექტის მიმართ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში:

ასეთი არ არსებობს.

ე) კანონპროექტის ავტორი:

საქართველოს მთავრობის ადმინისტრაცია.

ვ) კანონპროექტის ინიციატორი:

საქართველოს მთავრობა.