

**საქართველოს ორგანული კანონი
სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის
საკუთრების შესახებ**

ეს კანონი, აღიარებს რა საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ მიწას სახელმწიფოს ეროვნულ სიმდიდრედ, რომელსაც განსაკუთრებული პოლიტიკური, სოციალური, ეკონომიკური, ეკოლოგიური და კულტურული ღირებულება გააჩნია სახელმწიფოებრივი ამოცანების შესრულებისა და ადამიანის ძირითადი უფლებების რეალიზებისათვის, ითვალისწინებს რა სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის, როგორც განსაკუთრებული მნიშვნელობის ამოწურვადი რესურსის რაციონალური გამოყენების პრინციპებს, ადგენს საკუთრების უფლებას სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საჯარო და კერძო ინტერესების დაცვით, ხელს უწყობს მიწის მდგრადი მართვის სახელმწიფო პოლიტიკის განხორციელებას, ეროვნულ უსაფრთხოებას და ადგილობრივი მეურნეობის განვითარებას.

თავი I.

ზოგადი დებულებები

მუხლი 1. კანონის რეგულირების სფერო

ამ კანონის მოქმედება ვრცელდება საქართველოს ტერიტორიაზე არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწებზე და აწესრიგებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრებასთან დაკავშირებულ ურთიერთობებს.

მუხლის 2. სამართლებრივი საფუძვლები

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის საკუთრების სამართლებრივი საფუძვლებია საქართველოს კონსტიტუცია, საქართველოს საერთაშორისო ხელშეკრულებები, ეს კანონი და საქართველოს სხვა სამართლებრივი აქტები.

მუხლი 3. ტერმინთა განმარტება

ამ კანონის მიზნებისთვის, მასში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა** – საძოვრის, სათიბის, სახნავის ან საკარმიდამოს კატეგორიის მიწა, რომელიც გამოიყენება (ან რომლის გამოყენებაც არის შესაძლებელი) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით, მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მათ გარეშე;

ბ) **საქართველოს მოქალაქე** - საქართველოს მოქალაქე, ასევე საქართველოს ის მოქალაქე, რომელიც კანონმდებლობით დადენილი წესით იმავდროულად უცხო ქვეყნის მოქალაქეა;

გ) **უცხოელი** – ფიზიკური პირი, რომელიც არ არის საქართველოს მოქალაქე, ასევე, საქართველოში სტატუსის მქონე მოქალაქეობის არმქონე პირი;

დ) **დომინანტი პარტნიორი** - საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის პარტნიორი ან პარტნიორთა ჯგუფი, რომელსაც ეკუთვნის წილის/აქციის/პაის 50%-ზე მეტი ან/და წარმოადგენს პარტნიორების (სოლიდარული პასუხისმგებლობის საზოგადოების და კომანდიტურ საზოგადოებაში კომპლემენტარების შემთხვევაში) ან დამფუძნებლების/წევრების (არასამეწარმეო (არაკომერციულ) იურიდიული პირის შემთხვევაში) უმრავლესობას და აქვს პრაქტიკული შესაძლებლობა, გადაამწყვეტი ზეგავლენა მოახდინოს იურიდიული პირის გადაწყვეტილებაზე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწასთან დაკავშირებით;

ე) **საინვესტიციო გეგმა** - სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გამოყენების ამსახველი დოკუმენტი, რომლითაც დაინტერესებული პირი იღებს ვალდებულებას განახორციელოს სათანადო ინვესტიციები სოფლის მეურნეობის პროდუქციის წარმოების, ინოვაციური საქმიანობების დანერგვის, ტურისტული ინფრასტრუქტურის მოწყობის, საერთაშორისო ან/და სახელმწიფოებრივი მნიშვნელობის პროექტების ან/და სხვა მნიშვნელოვანი პროექტების შესრულების მიზნით, რაც ხელს შეუწყობს ეროვნული უსაფრთხოების დაცვას, ახალი სამუშაო ადგილების შექმნას და სახელმწიფოს სოციალურ-ეკონომიკურ განვითარებას.

თავი II.

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების უფლება

მუხლი 4. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრება

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა შეიძლება იყოს:

ა) საქართველოს სახელმწიფოს, საქართველოს ავტონომიურ რესპუბლიკის, საქართველოს მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში;

ბ) საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევაში, საქართველოს საჯარო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში;

გ) საქართველოს მოქალაქის საკუთრებაში;

დ) საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიულ პირის საკუთრებაში, თუ დომინანტი პარტნიორი არის ამ პუნქტის „ა“-„გ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული სუბიექტები;

ე) გაერთიანების/ამხანაგობის საკუთრებაში, რომელიც არ რეგისტრირდება იურიდიული პირის სახით, თუ წევრების უმრავლესობას წარმოადგენენ ამ პუნქტის „ა“-„დ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული სუბიექტები და აქვთ პრაქტიკული შესაძლებლობა, გადამწყვეტი ზეგავლენა მოახდინოს გაერთიანებების/ამხანაგობების გადაწყვეტილებაზე.

2. ამ კანონით დადგენილი შეზღუდვების გათვალისწინებით, სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა შეიძლება იყოს:

ა) უცხოელის საკუთრებაში, თუ მიიღო მემკვიდრეობით;

ბ) საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრებაში, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი, საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე.

3. საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრულ საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტის და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ფინანსური ინსტიტუტის მიმართ, რომლის დომინანტი პარტნიორია უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი, არ ვრცელდება ამ კანონით დადგენილი შეზღუდვები, თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე

საკუთრების უფლება წარმოიშობა საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტის და ფინანსური ინსტიტუტების საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული საქმიანობის შედეგად. საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულმა ფინანსურმა ინსტიტუტებმა, რომელთა დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი, საკუთრების წარმოშობიდან 2 წლის ვადაში უნდა უზრუნველყონ მისი გასხვისება, წინააღმდეგ შემთხვევაში დაეკისრებათ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სანქცია.

4. საქართველოში რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიული პირს, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი, საკუთრების უფლება არ წარმოეშობათ „საქართველოს სახელმწიფო საზღვრის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრულ 5 კილომეტრიან სასაზღვრო ზონაში არსებულ, აგრეთვე, საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით, განსაკუთრებული რეგულირების ზონებში მდებარე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე. ეს აკრძალავს არ ვრცელდება ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული სუბიექტების მიმართ.

მუხლი 5. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისების ვალდებულება

1. საქართველოში რეგისტრირებულმა კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი, საინვესტიციო გეგმით განსაზღვრული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში ერთი წლის ვადაში უნდა უზრუნველყოს მიწის ნაკვეთის გასხვისება.

2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მემკვიდრეობით მიღების შემთხვევაში, უცხოელი ვალდებულია უზრუნველყოს მისი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენება (მათ შორის, დასაშვებია მესამე პირის მეშვეობით). ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მან 3 წლის ვადაში უნდა გაასხვისოს იგი. ეს ვალდებულება არ ვრცელდება საკარმიდამოს კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიმართ.

3. ამ მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტების შესაბამისად, ვალდებული პირის მიერ მიწის ნაკვეთის გაუსხვისებლობის შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთი გადადის სახელმწიფოს საკუთრებაში, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

მუხლი 6. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენებისას ვრცელდება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული მოთხოვნები, თუ ამ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

2. დაუშვებელია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება უცხოელის, საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირის ან/და საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირის (რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი) სასარგებლოდ.

3. დაუშვებელია ისეთი მოთხოვნის ან უფლების დათმობა უცხოელის, საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირის ან/და საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირის (რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი) სასარგებლოდ, რაც ითვალისწინებს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლების წარმოშობას.

4. ამ მუხლით განსაზღვრული აკრძალვები არ ვრცელდება ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული სუბიექტების მიმართ, საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული საქმიანობის შემთხვევაში, ასევე, უცხოელის მიერ უფლების მემკვიდრეობით მიღების შემთხვევაში.

მუხლი 7. საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის პარტნიორის ცვლილება

1. დაუშვებელია ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პიუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული იურიდიული პირის, რომლის საკუთრებაშია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, პარტნიორის იმგვარი ცვლილება, რის შედეგად დომინანტი პარტნიორი გახდება უცხოელი, საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან/და საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირი, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი.

2. დაუშვებელია ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პიუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული იურიდიული პირის, რომლის საკუთრებაშია სასოფლო-

სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, წილის/აქციის/პაის უზრუნველყოფის საშუალებად გამოყენება იმ ოდენობით, რომ ვალდებულების შეუსრულებლობის შედეგად, გირაოს საგნის მოგირავნის საკუთრებაში გადასვლის შემთხვევაში დომინანტი პარტნიორი გახდება უცხოელი, საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან/და საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირი, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი.

3. საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილებით, საინვესტიციო გეგმის საფუძველზე დასაშვებია ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული იურიდიული პირის, რომლის საკუთრებაშია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი, პარტნიორის იმგვარი ცვლილება, რის შედეგად დომინანტი პარტნიორი გახდება უცხოელი, საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი ან/და საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირი, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი/საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი.

4. ამ მუხლით განსაზღვრული აკრძალვები არ ვრცელდება ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული სუბიექტების მიმართ, საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული საქმიანობის შემთხვევაში, ასევე, უცხოელის მიერ უფლების მემკვიდრეობით მიღების შემთხვევაში.

მუხლი 8. სახელმწიფოს, ავტონომიური რესპუბლიკის და მუნიციპალიტეტის საკუთრება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე

1. საქართველოს სახელმწიფოს, ავტონომიური რესპუბლიკის და მუნიციპალიტეტის საკუთრება სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე განისაზღვრება საქართველოს კონსტიტუციით, ამ კანონითა და საქართველოს კანონმდებლობით.

2. საქართველოს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწები, რომლებიც არ ექვემდებარება პრივატიზებას, განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

3. საქართველოს მიწის ბაზრის რეგულირების, მიწის გამოყენებისა და დაცვის, მიწის ხარისხის გაუმჯობესების ღონისძიებათა დასაფინანსებლად საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში იქმნება საქართველოს საადგილმამულო ფონდი. საადგილმამულო ფონდის მეშვეობით სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის

უპირატესი გამოსყიდვის უფლება აქვს სახელმწიფოს კანონმდებლობით დადგენილი წესითა და დადგენილ შემთხვევებში.

მუხლი 9. ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრება

ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა წარმოადგენს საქართველოს მიწის ფონდის ნაწილს, რომელზეც ვრცელდება განსაკუთრებული სამართლებრივი რეჟიმი. სახელმწიფო ვალდებულია დაიცვას და უზრუნველყოს იმ პირთა უფლებები, რომლებიც კანონიერად ფლობდნენ და სარგებლობდნენ ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებს. საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით დადებული ნებისმიერი გარიგება, ოკუპირებულ ტერიტორიებზე არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებთან დაკავშირებით, დადების მომენტიდან მიიჩნევა ბათილად და სამართლებრივ შედეგებს არ წარმოშობს.

თავი IV.

გარდამავალი და დასკვნითი დებულებანი

მუხლი 10. გარდამავალი დებულებანი

1. ამ კანონით დადგენილი შეზღუდვები არ აჩერებს ამ კანონის ამოქმედებამდე საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით გაცემული/შედგენილი უფლების დამდგენი დოკუმენტის საფუძველზე (სასამართლოს (არბიტრაჟის) აქტი, ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, გარიგება ან სხვა სამართლებრივი აქტი, რომელიც წარმოშობს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებას), ასევე, „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით, მართლზომიერ მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთებზე უფლების რეგისტრაციას. ამ პუნქტის შესაბამისად საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ, უცხოელისა და საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის (რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული

პირი) მიმართ გავრცელდება ამ მუხლის მე-2-მე-3 პუნქტებით დადგენილი წესები.

2. ამ კანონის ამქომედების მომენტისათვის, თუ უცხოელის ან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის (რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი) საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, იგი ვალდებულია უზრუნველყოს მისი სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით გამოყენება (მათ შორის, დასაშვებია მესამე პირის მეშვეობით). აღნიშნული ვალდებულების ზედიზედ 3 წლის განმავლობაში შეუსრულებლობის შემთხვევაში მათ დაეკისრებათ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სანქცია. ეს ვალდებულება არ ვრცელდება საკარმიდამოს კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის მიმართ. იურიდიული პირები უფლებამოსილნი არიან ამ კანონის ამქომედებიდან 2 წლის ვადაში წარადგინონ საინვესტიციო გეგმა, რომლის მიმართ გავრცელდება ამ კანონით დადგენილი წესები.

3. ამ კანონის ამქომედების მომენტისათვის, თუ საქართველოს კანონით განსაზღვრული ფინანსური ინსტიტუტის, რომლის დომინანტი პარტნიორი არის უცხოელი ან/და საზღვარგარეთ რეგისტრირებული იურიდიული პირი, საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, იგი ვალდებულია უზრუნველყოს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის გასხვისება ამ კანონის ამქომედებიდან 2 წლის ვადაში. აღნიშნული ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში მას დაეკისრება საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სანქცია.

4. ამ კანონის ამქომედების შემდეგ, თუ საქართველოს მოქალაქეს, რომლის საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე, შეუწყდება საქართველოს მოქალაქეობა, მის მიმართ გავრცელდება უცხოელისათვის ამ კანონით გათვალისწინებული მოთხოვნები.

5. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირის საკუთრება, თუ მისი პარტნიორია საქართველოში რეგისტრირებული იურიდიული პირი, განისაზღვრება პარტნიორი იურიდიული პირის დომინანტი პარტნიორის შესაბამისად, ამ კანონის მე-4 მუხლის პირველი და მე-2 პუნქტებით დადგენილი წესის გათვალისწინებით.

6. ამ კანონის ამქომედებიდან, კომლზე რეგისტრირებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწა ცხადდება კომლის წევრების თანასაკუთრებად.

მუხლი 11. ძალადაკარგული ნორმატიული აქტები

ძალადაკარგულად გამოცხადდეს „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს 1996 წლის 22 მარტის (პარლამენტის უწყებანი, №007, 30.04.96, გვ. 17) და „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედების თაობაზე“ საქართველოს 1997 წლის 15 მაისის კანონები (პარლამენტის უწყებანი, 23-24, 07/06/1997).

მუხლი 12. კანონის ამოქმედება

1. ეს კანონი, გარდა ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის, მე-5 მუხლის, მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტისა, ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

2. ამ კანონის მე-4 მუხლის მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტი, მე-5 მუხლი, მე-7 მუხლის მე-3 პუნქტი და მე-10 მუხლის მე-2 პუნქტი ამოქმედდეს 2020 წლის პირველი იანვრიდან.

საქართველოს პრეზიდენტი

სალომე ზურაბიშვილი