

განმარტებითი ბარათი

საქართველოს კანონის პროექტზე

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“

ა) ზოგადი ინფორმაცია კანონპროექტის შესახებ:

ა.ა) კანონპროექტის მიღების მიზეზი:

ა.ა.ა) პრობლემა, რომლის გადაჭრასაც მიზნად ისახავს კანონპროექტი:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი სსიპ – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს. კანონის მიღების შემდეგ მასში არაერთი ცვლილება განხორციელდა, რომელთა საფუძველზეც ეტაპობრივად იცვლებოდა რეგულირებული საკითხების საკანონმდებლო მოწესრიგება ან ჩნდებოდა ახალი, რეესტრაციის პროცესში საჭირო სამართლებრივი ურთიერთობების მომწესრიგებელი ნორმები.

კანონპროექტის მომზადება განპირობებულია შენობა-ნაგებობებსა და მათ ერთეულებზე უფლებებისა და უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეესტრაციას დაქვემდებარებულ საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი ვალდებულებების რეესტრაციის საკანონმდებლო დონეზე დაზუსტებისა და არსებულ მოთხოვნებთან შესაბამისობაში მოყვანის საჭიროებით.

გარდა ამისა, კანონპროექტის მიზანია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შედეგად მიღებული პროდუქტის ხარისხის უზრუნველყოფა სამუშაოთა შესრულების ერთიანი სტანდარტის დადგენის გზით. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედი რედაქცია ითვალისწინებს საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შემსრულებელი ფიზიკური პირების დაყოფას ორ კატეგორიად. კერძოდ, კანონის მე-2 მუხლის „ყ“ ქვეპუნქტის თანახმად, *საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი* არის ფიზიკური პირი, რომელიც ამ კანონის 11² მუხლით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად ადგენს მიწის ნაკვეთის საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს, ხოლო ამავე მუხლის „შ“ ქვეპუნქტის მიხედვით, *საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შესრულების უფლებამოსილების მქონე პირია* საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი, რომელიც არის საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის მიერ საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად აკრედიტებული სუბიექტის მიერ სერტიფიცირებული ფიზიკური პირი. ამდენად, მოქმედი კანონმდებლობით, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი შეიძლება იყოს, მათ შორის, ის ფიზიკური პირიც, რომელსაც აკრედიტებული სუბიექტისგან მიღებული არ აქვს შესაბამისი სერტიფიკატი.

საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოები მოითხოვს მათი შესრულების მაღალ ხარისხსა და სიზუსტეს, ვინაიდან სწორედ ამ სამუშაოების შედეგად მომზადებული მონაცემები რეესტრირდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, ხოლო შესაბამისი მონაცემების მცდარობა ან უზუსტობა

წარმოქმნის პრობლემებს როგორც უძრავ ნივთებზე უფლებათა პირველადი, ისე შემდგომი რეგისტრაციის დროს. მაღალი სიზუსტით შესრულებული საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზები და მათ საფუძველზე უფლებათა რეგისტრაცია დიდწილად განაპირობებს საქართველოს კონსტიტუციით გარანტირებული საკუთრების უფლების დაცვას.

საქართველოს მთავრობის 2016 წლის 8 აგვისტოს №388 დადგენილებით დამტკიცებულია „საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით შესრულებისათვის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულების უფლებამოსილების მქონე პირის სერტიფიკატის მოქმედების შეჩერებისა და გაუქმების წესი“, თუმცა, აღნიშნული წესი მოქმედებს მხოლოდ სერტიფიცირებულ პირებზე, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შესრულების უფლებამოსილება კი დღეისათვის კანონით არასერტიფიცირებულ პირებსაც აქვთ. სააგენტოს სარეგისტრაციო გამოცდილების ანალიზის შედეგად დგინდება, რომ მიზანშეწონილია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოები შესრულდეს სერტიფიცირებული პირების მიერ, რომელთაც გავლილი აქვთ სათანადო სწავლება და შესაბამისი სერტიფიკატის საფუძველზე დასტურდება, რომ ისინი ფლობენ საჭირო ცოდნას. ამგვარი მიდგომა შესაძლებლობას მისცემს სახელმწიფოს, სრულყოფილად აკონტროლოს საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების ხარისხი, ვინაიდან, საჭიროების შემთხვევაში, მას ექნება სერტიფიკატის მოქმედების შეჩერებისა და გაუქმების შესაძლებლობა.

გარდა ამისა, საქართველოს კანონმდებლობით დღემდე არ არის დადგენილი შენობა-ნაგებობისა და შენობა-ნაგებობის ერთეულის შიდა აზომვის სტანდარტი, აზომვითი სამუშაოების შესრულებისა და დოკუმენტირების წესები. კანონპროექტის თანახმად, აღნიშნული წესი, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შესრულებისა და დოკუმენტირების წესის მსგავსად, საქართველოს მთავრობის ნორმატიული აქტით დამტკიცდება.

მოქმედი კანონის თანახმად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლების, უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, ასევე უძრავ ნივთებზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა. ამავე კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრულია რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უფლებები. რეესტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, რეესტრში ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები.

ამდენად, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში ხორციელდება კონკრეტული პირის/პირების უფლებების რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე. რეგისტრაციის მიზნებისთვის „უძრავი ნივთი“ განმარტებულია, როგორც მიწის ნაკვეთი მასზე არსებული შენობა-ნაგებობით ან მის გარეშე, შენობა-ნაგებობა (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული), შენობა-ნაგებობის ერთეული (მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული) და ხაზობრივი ნაგებობა. აღსანიშნავია, რომ მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტი ითვალისწინებს უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების რეგისტრაციას, მაგრამ არ განმარტავს ამ ვალდებულებების შინაარსს.

სარეგისტრაციო პრაქტიკის შედეგად დაგროვილ გამოცდილებაზე დაყრდნობით, აუცილებელია ცალკეული საკითხების საკანონმდებლო დონეზე მოწესრიგება, მათ შორის, საჭიროა დაზუსტდეს რეგისტრაციის მიზნებისათვის შენობა-ნაგებობის ცნება და მასზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესი, უფრო ნათლად გამოიკვეთოს, რა სახის დოკუმენტაცია უნდა იქნეს წარდგენილი შენობა-

ნაგებობაზე უფლების რეგისტრაციის მიზნებისთვის, რა სახის ვალდებულებები შეიძლება დარეგისტრირდეს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში და სხვ.

2018 წლის 20 ივლისს საქართველოს პარლამენტმა მიიღო საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსი, რომლის მიზანია საქართველოს ტერიტორიაზე სივრცის დაგეგმარების, ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვის, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის სამართლებრივი მოწესრიგება. აღნიშნული კოდექსი ადგენს მიწის ნაკვეთის სამშენებლოდ გამოყენების პირობებსა და შენობა-ნაგებობის მიმართ ძირითად მოთხოვნებს, ასევე, მშენებლობის ნებართვის გაცემის, მშენებლობის ზედამხედველობის, სამშენებლო სამართალდარღვევათა ცალკეულ სახეებს, პასუხისმგებლობის ზომებსა და სამშენებლო სამართალდარღვევის საქმის განხილვასთან დაკავშირებული ადმინისტრაციული წარმოების წესებს. კოდექსის თანახმად, მშენებლობის შეტყობინების შეთანხმების ან მშენებლობის ნებართვის გაცემის უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციული ორგანოა შესაბამისი მუნიციპალიტეტის აღმასრულებელი ორგანო.

საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის მე-2 მუხლის მე-2 ნაწილის „ბ“, „ვ“ და „ზ“ ქვეპუნქტების მიხედვით, კოდექსის ამოცანებია ადამიანის ცხოვრებისა და საქმიანობისათვის ღირსეული გარემოს შექმნა, სივრცის დაგეგმარების, ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვისა და მშენებლობის პროცესში ადამიანის ჯანმრთელობის, გარემოს, ბუნებრივი რესურსებისა და კულტურული მემკვიდრეობის დაცვა, შენობა-ნაგებობის კონსტრუქციულ სიმტკიცესთან, მდგრადობასთან, საიმედოობასთან, სეისმომდეგობასთან, ცეცხლმდეგობასთან, ენერგოეფექტიანობასთან და ხმაურისაგან დაცვასთან დაკავშირებული ძირითადი მოთხოვნების დადგენა და ადამიანის ჯანმრთელობისა და სიცოცხლისათვის უსაფრთხო ქალაქთმშენებლობის უზრუნველყოფა, სამშენებლო საქმიანობის საუკეთესო პრაქტიკის დამკვიდრება და მშენებლობის ხარისხის ამაღლება. ამ ამოცანების ეფექტური, პრაქტიკული შესრულება არის წინამდებარე კანონპროექტის მიზანი. სამშენებლო სამართლის ნორმების გათვალისწინება სარეგისტრაციო პროცესში მნიშვნელოვანია როგორც ადამიანთა სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისათვის უსაფრთხო გარემოს შენარჩუნების უზრუნველყოფის, ისე ადმინისტრაციული წარმოებისას გარემოებათა გამოკვლევის სრულყოფილების ხარისხის გაზრდის მხრივ. სამშენებლო უსაფრთხოების ნორმების უგულებელყოფით შენობა-ნაგებობის მშენებლობა ან მასში კონსტრუქციული ცვლილებები ზრდის ადამიანის სიცოცხლისა და ჯანმრთელობისთვის ზიანის მიყენების რისკს, რომლის მინიმუმამდე დაყვანა და პრევენცია შესაძლებელია სარეგისტრაციო პროცესში სამშენებლო კანონმდებლობის აღმასრულებელი ძირითადი სუბიექტის – მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი ორგანოს ჩართულობის საკანონმდებლო დონეზე განმტკიცებით.

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის თანახმად, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი. საქართველოს უზენაესი სასამართლოს განმარტებით, რეგისტრაციის საჯაროობითა და უფლების აღრიცხვის სიზუსტით სახელმწიფო ახდენს ბრუნვის მონაწილეთა ინტერესების დაცვას, წესრიგი შეაქვს კერძო-სამართლებრივ ურთიერთობებში. საჯარო რეესტრის ძირითადი დანიშნულება მოწესრიგებული სამოქალაქო ბრუნვის გარანტის ფუნქციის შესრულებაა. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიმართ არსებობს დასაბუთებული ვარაუდი და გონივრული მოლოდინი, რომ საჯარო რეესტრში აისახება ნივთის უფლებრივი მდგომარეობის შესახებ სწორი და სრული მონაცემები, აღნიშნული ვარაუდის სანდოობა ნორმატიულად განმტკიცებულია სწორედ უტყუარობის პრეზუმფციაში. ამასთან,

მონაცემების უტყუარობისა და სისრულის პრეზუმფციას არ აქვს მხოლოდ ფორმალური, თეორიული დატვირთვა, არამედ მას მოჰყვება არსებითი პრაქტიკული შედეგები.

ზემოაღნიშნულიდან გამომდინარე, მნიშვნელოვანია სააგენტოში დაცული მონაცემებით დგინდებოდეს: სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი აშენებულია თუ არა სამშენებლო კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით და ირკვეოდეს, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, რომელიც წარმოიშობა სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი ურთიერთობების ფარგლებში, მესაკუთრეს უზღუდავს თუ არა უფლებას, თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს ან/და განკარგავდეს თავის საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ ნივთს. ამასთან, თუ მოთხოვნილია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი არ არის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული სამშენებლო დოკუმენტაცია ან შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტი, შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლება რეგისტრაციას არ დაექვემდებარება; ხოლო თუ განმცხადებელი არის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან აქვს მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივად განთავსებული შენობა-ნაგებობის თაობაზე გაცივმა საინფორმაციო ბარათი საჯარო რეესტრიდან და ასეთი შენობა-ნაგებობა არ აისახება საჯარო რეესტრიდან ამონაწერსა და საკადასტრო გეგმაზე. შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საინფორმაციო ბარათის გაცემისთანავე სააგენტომ ინფორმაცია უნდა მიაწოდოს მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ შესაბამის მუნიციპალიტეტს, ხოლო განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტებთან დაკავშირებით – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ – ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს.

გარდა ამისა, საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 79-ე მუხლის პირველი ნაწილის მიხედვით, შენობა-ნაგებობა მისი ექსპლუატაციის პერიოდში უნდა შეესაბამებოდეს მისთვის სამშენებლო დოკუმენტით (ასეთი დოკუმენტის არსებობის შემთხვევაში) განსაზღვრულ ფუნქციას, აგრეთვე ადამიანის ჯანმრთელობის დაცვის, გარემოს უვნებლობის, უსაფრთხოებისა და კეთილმოწყობის მოთხოვნებს. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრის წარმოების შესახებ მოქმედი კანონმდებლობით, ერთეული უძრავი ნივთის დანიშნულების ცვლილება შეიძლება დარეგისტრირდეს მხოლოდ მესაკუთრის განცხადების საფუძველზე და სარეგისტრაციო პროცესში არ არის აუცილებელი ცვლილების დამადასტურებელი სამშენებლო დოკუმენტაციის ან მუნიციპალიტეტის უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გაცემული სხვა დოკუმენტის წარდგენა. ამდენად, საჭიროა განისაზღვროს, რომ შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის დაყოფის/გაერთიანების, ასევე ფუნქციური დანიშნულების ცვლილების რეგისტრაცია წარმოებს სამშენებლო დოკუმენტაციის, შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტის, ლეგალიზების აქტის ან/და შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე.

ა.ა.ბ) არსებული პრობლემის გადასაჭრელად კანონის მიღების აუცილებლობა:

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონის მოქმედი რედაქციით, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირები იყოფა საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელ და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შესრულების უფლებამოსილების მქონე პირებად. ამდენად, სამუშაოების შემსრულებელი შესაძლოა, არ იყოს სერტიფიცირებული ფიზიკური პირი. სააგენტოს სარეგისტრაციო გამოცდილების საფუძველზე დგინდება, რომ მიზანშეწონილია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოები შესრულდეს მხოლოდ

სერტიფიცირებული პირების მიერ, რომელთაც გავლილი აქვთ სწავლება და შესაბამისი სერტიფიკატის საფუძველზე დასტურდება, რომ ფლობენ საჭირო ცოდნას. ამგვარად გამოირიცხება სამუშაოების ხარვეზებითა და ცდომილებებით შესრულება, ვინაიდან სახელმწიფოს მიეცემა შესაძლებლობა, შეაჩეროს ან გააუქმოს სერტიფიკატის მოქმედება.

გარდა ამისა, საკანონმდებლო ცვლილებების განხორციელება განპირობებულია შენობა-ნაგებობებსა და მათ ერთეულებზე უფლებებისა და უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებულ საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებების რეგისტრაციის წესის საკანონმდებლო დონეზე დაზუსტებისა და მისი პრაქტიკულ საჭიროებებთან მორგების აუცილებლობით. იმის გათვალისწინებით, რომ აღნიშნული საკითხები მოწესრიგებულია „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, ამავე კანონში საჭიროა შესაბამისი ცვლილების შეტანა.

ა.ბ) კანონპროექტის მოსალოდნელი შედეგები:

კანონის მიღების შედეგად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელ პირად განისაზღვრება მხოლოდ აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის მიერ საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად აკრედიტებული სუბიექტის მიერ სერტიფიცირებული ფიზიკური პირი, რომლის მიერ საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოები შესრულდება მაღალი ხარისხით, ერთიანი სტანდარტების გათვალისწინებით. აღნიშნული განაპირობებს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში სრულყოფილი მონაცემების დარეგისტრირებას, მონაცემებს შორის გადაფარვის (ზედდების) აღბათობის შემცირებასა და ერთგვაროვანი სარეგისტრაციო პრაქტიკის ჩამოყალიბებას. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებლობა სერტიფიცირებულ ფიზიკურ პირს დაეკისრება, ხოლო, საჭიროების შემთხვევაში, შესაძლებელი იქნება სერტიფიკატის მოქმედების შეჩერება ან გაუქმება.

კანონპროექტის მიღებით, ასევე, დაზუსტდება შენობა-ნაგებობებსა და მათ ერთეულებზე რეგისტრაციის წესი, მშენებარე და აშენებულ უძრავ ნივთებზე უფლების რეგისტრაციისთვის საჭირო დოკუმენტაცია, აგრეთვე, იმ ვალდებულებათა სახეები, რომლებიც უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას ექვემდებარება.

ა.გ) კანონპროექტის ძირითადი არსი:

კანონპროექტი შემდეგ ძირითად ცვლილებებს ითვალისწინებს:

✓ „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში არსებულ ტერმინთა განმარტებებს (მუხლი 2) ემატება ტერმინის „შენობა-ნაგებობა“ განმარტება, რომლის თანახმად, „შენობა-ნაგებობა“ არის სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისაგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა/სივრცე, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული, შემოსაზღვრულია კედლებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით. შენობა უნდა ქმნიდეს გადახურულ სივრცეს, ხოლო ნაგებობა შეიძლება იყოს გადახურვით ან მის გარეშე. რეგისტრაციის მიზნებისთვის შენობა-ნაგებობა შეიძლება იყოს მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული;

✓ საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელ პირად განისაზღვრება მხოლოდ საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის მიერ საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად

აკრედიტებული სუბიექტის მიერ სერტიფიცირებული ფიზიკური პირი, რომელიც იქნება საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შესრულებაზე უფლებამოსილი;

✓ კანონით განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის ვალდებულება, დაამტკიცოს შენობა-ნაგებობისა და შენობა-ნაგებობის ერთეულის შიდა აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესი;

✓ კანონის მე-11 მუხლის პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტი ყალიბდება ახალი რედაქციით, რომლითაც ზუსტდება, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას დაქვემდებარებული უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, მათ შორის, გულისხმობს სახელმწიფოს, ავტონომიური რესპუბლიკის ან/და მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგული უძრავი ნივთის საპრივატიზებო პირობებს. ამასთან, კანონით დადგინდება, რომ რეგისტრირებული საპრივატიზებო პირობა უცვლელად გადავა ახალ მესაკუთრეზე (გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა);

✓ კანონს ემატება 15⁶ მუხლი, რომლითაც შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე (მათ შორის, მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია წარმოებს კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის და სამშენებლო დოკუმენტაციის, ხოლო მშენებლობის დასრულებისას – შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე. საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ასევე დასაშვებია, თუ შენობა-ნაგებობა ან მისი ერთეული ლეგალიზებულია ან მოქმედი კანონმდებლობის თანახმად ითვლება კანონიერად.

ასევე, ზუსტდება, რომ თუ მოთხოვნილია საკუთრების უფლების რეგისტრაცია შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე და სარეგისტრაციოდ წარდგენილი არ არის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული სამშენებლო დოკუმენტაცია ან შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტი, ლეგალიზების აქტი ან შენობა-ნაგებობა ან მისი ერთეული არ ითვლება კანონიერად, შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლება რეგისტრაციას არ ექვემდებარება. თუ განმცხადებელი არის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან აქვს მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივად განთავსებული შენობა-ნაგებობის თაობაზე გაიცემა საინფორმაციო ბარათი საჯარო რეესტრიდან და ასეთი შენობა-ნაგებობა არ აისახება საჯარო რეესტრიდან ამონაწერსა და საკადასტრო გეგმაზე. ასეთ შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საინფორმაციო ბარათის გაცემისთანავე სააგენტო ვალდებული იქნება მიაწოდოს ინფორმაცია მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილ შესაბამის მუნიციპალიტეტს, ხოლო განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტებთან დაკავშირებით – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ – ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს.

ამავე მუხლით საკანონმდებლო დონეზე ზუსტდება, რომ შენობა-ნაგებობა შეიძლება იყოს ერთეული უფლების ობიექტი ან შედგებოდეს ერთზე მეტი ცალკე უფლების ობიექტისგან (ერთეულისგან). შენობა-ნაგებობაში ცალკე უფლების ობიექტად (ერთეულად) შეიძლება დარეგისტრირდეს ერთ სისტემაში გაერთიანებული, ურთიერთდაკავშირებული ფართობი.

კანონპროექტის თანახმად, შენობა-ნაგებობის ერთეულის გასხვისება დასაშვები იქნება მასზე, როგორც ცალკე უფლების ობიექტზე, უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შემდეგ. შენობა-ნაგებობის ცალკე უფლების ობიექტებად (ერთეულად) დაყოფის/ფართობის განაწილების რეგისტრაცია კი შესაბამის მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ

საკუთრების უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველი გახდება. ამ შემთხვევაში, მიწის ნაკვეთზე დარეგისტრირდება შენობა-ნაგებობის ცალკე უფლების ობიექტების (ერთეულების) მესაკუთრების თანასაკუთრების უფლება. ცალკე უფლების ობიექტის (ერთეულის) წილი მიწის ნაკვეთში განისაზღვრება ცალკე უფლების ობიექტის (ერთეულის) ფართობის შეფარდებით შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობთან.

წინამდებარე ცვლილების თანახმად, შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის ცალკე უფლების ობიექტებად დაყოფის ან ერთ უფლების ობიექტად გაერთიანების, ასევე ფუნქციური დანიშნულების ცვლილების რეგისტრაცია იწარმოებს სამშენებლო დოკუმენტაციის, შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტის, ლეგალიზების აქტის ან/და შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე. თუ სააგენტოში დაცული/წარდგენილი არ იქნება აღნიშნული დოკუმენტაცია, დაყოფის/გაერთიანების, ფუნქციური დანიშნულების ცვლილების რეგისტრაცია დასაშვები იქნება მშენებლობის ნებართვის გაცემაზე უფლებამოსილი შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ორგანოსთან, ხოლო განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტებთან დაკავშირებით – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სსიპ – ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოსთან შეთანხმებული შენობა-ნაგებობის დაყოფის/გაერთიანების, ფუნქციური დანიშნულების ცვლილების პროექტის საფუძველზე. იმ შემთხვევაში, თუ მოითხოვება შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და სამშენებლო დოკუმენტაციის, შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტით, ლეგალიზების აქტით ან/და შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით ან სააგენტოში დაცული ინფორმაციით არ დადგინდება შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება, რეგისტრაცია იწარმოებს დაინტერესებული პირის მიერ მითითებული ფუნქციური დანიშნულების შესაბამისად.

კანონპროექტით ზუსტდება, რომ უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას ექვემდებარება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული მხოლოდ ისეთი ვალდებულება, რომელიც წარმოიშობა სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი ურთიერთობების ფარგლებში და: ა) მესაკუთრეს უზღუდავს უფლებას, თავისუფლად ფლობდეს, სარგებლობდეს ან/და განკარგავდეს მისი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებულ უძრავ ნივთს; ბ) რომლის დარღვევის შემთხვევაში, მესაკუთრე სრულად ან ნაწილობრივ დაკარგავს საკუთრების უფლებას ან შეეზღუდება საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის თავისუფლად ფლობის, სარგებლობის ან განკარგვის უფლება. ამასთან, ზუსტდება, რომ თუ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო დოკუმენტაციის საფუძველზე არ არის რეგისტრირებული მშენებარე შენობა-ნაგებობა, მიწაზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების რეგისტრაცია, რომელიც ითვალისწინებს ამ მიწის ნაკვეთზე სამომავლოდ ასაშენებელ შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლების გადაცემას, დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთზე გაცემულია სამშენებლოდ გამოყენების პირობები. ამასთან, მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განთავსებულ შენობა-ნაგებობაზე გაიცემა საინფორმაციო ბარათი, დაუშვებელი იქნება საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ისეთი ვალდებულების რეგისტრაცია, რომელიც ითვალისწინებს არსებული შენობა-ნაგებობის ერთეულზე საკუთრების უფლების გადაცემას.

ა.დ) კანონპროექტის კავშირი სამთავრობო პროგრამასთან და შესაბამის სფეროში არსებულ სამოქმედო გეგმასთან, ასეთის არსებობის შემთხვევაში (საქართველოს მთავრობის მიერ ინიცირებული კანონპროექტის შემთხვევაში):

კანონპროექტი არ უკავშირდება სამთავრობო პროგრამას ან შესაბამის სფეროში არსებულ სამოქმედო გეგმას.

ა.ე) კანონპროექტის ძალაში შესვლის თარიღის შერჩევის პრინციპი, ხოლო კანონისთვის უკუძალის მინიჭების შემთხვევაში - აღნიშნულის თაობაზე შესაბამისი დასაბუთება:

კანონპროექტი (გარდა პირველი მუხლისა) ამოქმედდება გამოქვეყნებისთანავე, ვინაიდან, მნიშვნელოვანია მისი დროული ამოქმედება. ამასთან, კანონპროექტის პირველი მუხლის პირველი, მე-3 და მე-5 პუნქტები ამოქმედდება გამოქვეყნებიდან 30-ე დღეს. აღნიშნული განპირობებულია იმით, რომ კანონპროექტი აზუსტებს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში შენობა-ნაგებობაზე უფლებების/საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების რეგისტრაციის წესს, ხოლო საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის დეტალური წესი და პირობები დგინდება იუსტიციის მინისტრის მიერ დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციით“. აქედან გამომდინარე, კანონპროექტის მე-2 მუხლით განისაზღვრება იუსტიციის მინისტრის ვალდებულება, კანონის გამოქვეყნებიდან 30 დღის ვადაში უზრუნველყოს შესაბამისი კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების კანონთან შესაბამისობა.

სააგენტოს Geo-Cors-ის სისტემაში (მუდმივმოქმედი საბაზო რეფერენსული სადგურები) ჩართულია დაახლოებით 1600 მომხმარებელი, მათგან დაახლოებით 1000 ფიზიკური პირი. აღნიშნული ამზომველების უმრავლესობა არ ფლობს სერტიფიკატს. საამზომველო საქმიანობის სერტიფიცირებასთან დაკავშირებული ნორმები ამოქმედდება 2024 წლის 1 სექტემბრიდან. აღნიშნული დრო საჭიროა იმისთვის, რომ მოქმედ ამზომველებს მიეცეთ შესაძლებლობა, გაიარონ სწავლება და აიღონ სერტიფიკატი, რათა ჰქონდეთ სარეგისტრაციო მიზნებისათვის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შესრულებისთვის საჭირო კვალიფიკაცია და უფლებამოსილება.

კანონპროექტი არ ითვალისწინებს კანონისთვის უკუძალის მინიჭებას.

ა.ვ) კანონპროექტის დაჩქარებული წესით განხილვის მიზეზები და შესაბამისი დასაბუთება (თუ ინიციატორი ითხოვს კანონპროექტის დაჩქარებული წესით განხილვას):

2022 წლიდან მთელი ქვეყნის მასშტაბით დაიწყო მიწის სისტემური რეგისტრაცია. „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონის მიზნებისათვის, სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიული არეალების განსაზღვრის თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2021 წლის 31 დეკემბრის №798 ბრძანებით დადგინდა სისტემური რეგისტრაციის არეალები (მოიცავს 59 მუნიციპალიტეტს) და ამ არეალების მიხედვით განისაზღვრა სისტემური რეგისტრაციის განხორციელების ვადა - 2022 წლის 1 იანვრიდან 2025 წლის 1 იანვრამდე. აღნიშნულ ბრძანებაში 2023 წლის 10 ივნისს შეტანილი ცვლილების თანახმად, 2023 წლის ოქტომბრიდან სისტემური რეგისტრაცია დაიწყო და 2025 წლის 1 იანვრამდე დასრულდება, დამატებით, ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ამავე ბრძანებით გათვალისწინებულ გეოგრაფიულ არეალებში.

მიწის სისტემური რეგისტრაციის პროცესში წარმოიშობა მიწის ნაკვეთებზე მდებარე შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საკითხებიც. წარმოდგენილი კანონპროექტით ახლებურად ყალიბდება იმ შენობა-ნაგებობებზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული რეგულაციები, რომლებზეც არ არის გაცემული სამშენებლო ნებართვა, არ არსებობს შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტი ან ლეგალიზების აქტი. იმის გათვალისწინებით, რომ მიწის სისტემური რეგისტრაცია 2024 წელს უნდა

დასრულდეს, მნიშვნელოვანია, რომ წინამდებარე კანონპროექტით განსაზღვრული ცვლილებები დროულად იქნეს მიღებული, ვინაიდან დიდწილად მიწის სისტემური რეგისტრაციის პროცესში უნდა გადაწყდეს შენობა-ნაგებობებზე უფლებების რეგისტრაციის საკითხებიც და შეიქმნას სრულყოფილი საკადასტრო მონაცემები. აქედან გამომდინარე, მიზანშეწონილია, წინამდებარე კანონპროექტით გათვალისწინებული ცვლილება დაჩქარებული წესით განიხილოს საქართველოს პარლამენტმა.

ბ) კანონპროექტის ფინანსური გავლენის შეფასება საშუალოვადიან პერიოდში (კანონპროექტის ამოქმედების წელი და შემდგომი 3 წელი):

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

კანონპროექტის მიღება არ გამოიწვევს სახელმწიფო ბიუჯეტიდან ხარჯების გამოყოფას.

ბ.ბ) კანონპროექტის გავლენა სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის რესპუბლიკური ან/და მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე:

კანონპროექტი გავლენას არ მოახდენს სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის რესპუბლიკური ან/და მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე.

ბ.გ) კანონპროექტის გავლენა სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის რესპუბლიკური ან/და მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის ხარჯვით ნაწილზე:

კანონპროექტის მიღება არ გამოიწვევს სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის რესპუბლიკური ან/და მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის ხარჯვითი ნაწილის ცვლილებებს.

ბ.დ) სახელმწიფოს ახალი ფინანსური ვალდებულებები, კანონპროექტის გავლენით სახელმწიფოს ან მის სისტემაში არსებული უწყების მიერ მისაღები პირდაპირი ფინანსური ვალდებულებების (საშინაო ან საგარეო ვალდებულებები) მითითებით:

კანონპროექტი არ ითვალისწინებს სახელმწიფოს მიერ ახალი ფინანსური ვალდებულებების აღებას.

ბ.ე) კანონპროექტის მოსალოდნელი ფინანსური შედეგები იმ პირთათვის, რომელთა მიმართაც ვრცელდება კანონპროექტის მოქმედება, იმ ფიზიკურ და იურიდიულ პირებზე გავლენის ბუნებისა და მიმართულების მითითებით, რომლებზედაც მოსალოდნელია კანონპროექტით განსაზღვრულ ქმედებებს ჰქონდეს პირდაპირი გავლენა:

კანონპროექტის მიღების შედეგად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელ პირად განისაზღვრება მხოლოდ საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის მიერ საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად აკრედიტებული სუბიექტის მიერ სერტიფიცირებული ფიზიკური პირი. შესაბამისად, საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოებისა და შიდა აზომვითი ნახაზების შესრულების მსურველ ფიზიკურ პირს მოუწევს სერტიფიკატის მიღებასთან დაკავშირებული ხარჯების გაწევა. აღნიშნული ხარჯები დამოუკიდებლად დგინდება აკრედიტებული სუბიექტების მიერ (მაგალითად, სსიპ - იუსტიციის სასწავლო ცენტრის შემთხვევაში სერტიფიცირების საფასური შეადგენს 400 ლარს).

ბ.ვ) კანონპროექტით დადგენილი გადასახადის, მოსაკრებლის ან სხვა სახის გადასახდელის (ფულადი შენატანის) ოდენობა შესაბამის ბიუჯეტში და ოდენობის განსაზღვრის პრინციპი:

კანონპროექტი არ ითვალისწინებს გადასახადის, მოსაკრებლის ან სხვა სახის გადასახდელის (ფულადი შენატანის) დადგენას.

ბ¹) ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე კანონპროექტის ზეგავლენის შეფასება:

კანონპროექტი გავლენას არ ახდენს ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე.

ბ²) გენდერული თანასწორობის მდგომარეობაზე კანონპროექტის მოსალოდნელი ზეგავლენის შეფასება:

კანონპროექტის მიღებით გენდერული თანასწორობის მდგომარეობაზე ზეგავლენის მოხდენა მოსალოდნელი არ არის.

გ) კანონპროექტის მიმართება საერთაშორისო სამართლებრივ სტანდარტებთან:

გ.ა) კანონპროექტის მიმართება ევროკავშირის სამართალთან:

კანონპროექტი არ ეწინააღმდეგება ევროკავშირის სამართალს.

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 და შეთანხმებებთან, აგრეთვე, ისეთი ხელშეკრულების/შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში, რომელსაც უკავშირდება კანონპროექტის მომზადება, - მისი შესაბამისი მუხლი ან/და ნაწილი:

კანონპროექტი არ ეწინააღმდეგება საქართველოს ორმხრივ და მრავალმხრივ ხელშეკრულებებს და შეთანხმებებს. აგრეთვე, კანონპროექტი არ უკავშირდება რომელიმე ხელშეკრულებას/შეთანხმებას.

გ.დ) არსებობის შემთხვევაში, ევროკავშირის ის სამართლებრივი აქტი, რომელთან დაახლოების ვალდებულებაც გამომდინარეობს „ერთი მხრივ, საქართველოსა და, მეორე მხრივ, ევროკავშირისა და ევროპის ატომური ენერჯის გაერთიანებას და მათ წევრ სახელმწიფოებს შორის ასოცირების შესახებ შეთანხმებიდან“ ან ევროკავშირთან დადებული საქართველოს სხვა ორმხრივი და მრავალმხრივი ხელშეკრულებებიდან:

ასეთი არ არსებობს.

დ) კანონპროექტის მომზადების პროცესში მიღებული კონსულტაციები:

დ.ა) სახელმწიფო, არასახელმწიფო ან/და საერთაშორისო ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტი, სამუშაო ჯგუფი, რომელმაც მონაწილეობა მიიღო კანონპროექტის შემუშავებაში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში:

კანონპროექტის მომზადების პროცესში კონსულტაციები იქნა გავლილი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტთან. შენობა-ნაგებობების რეგისტრაციის პროცესში მუნიციპალიტეტების შესაბამისი ორგანოების ჩართვის ინიციატივა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტს ეკუთვნის.

დ.ბ) კანონპროექტის შემუშავებაში მონაწილე ორგანიზაციის/დაწესებულების, სამუშაო ჯგუფის, ექსპერტის შეფასება კანონპროექტის მიმართ, ასეთის არსებობის შემთხვევაში:

ასეთი არ არსებობს.

დ.გ) სხვა ქვეყნების გამოცდილება კანონპროექტის მსგავსი კანონების იმპლემენტაციის სფეროში, იმ გამოცდილების მიმოხილვა, რომელიც მაგალითად იქნა გამოყენებული კანონპროექტის მომზადებისას, ასეთი მიმოხილვის მომზადების შემთხვევაში:

ასეთი მიმოხილვა არ მომზადებულა.

ე) კანონპროექტის ავტორი:

საქართველოს იუსტიციის სამინისტრო.

ვ) კანონპროექტის ინიციატორი:

საქართველოს მთავრობა.