

განმარტებითი ბარათი

საქართველოს კანონის პროექტზე

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების 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:

„ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში განხორციელებული ცვლილებით, 2022 წლის 1 იანვარს დასრულდა სპორადული რეგისტრაციისთვის დადგენილი წესით წარდგენილ განცხადებაზე თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოება, რომელიც არ უკავშირდება სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიულ არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებას საფასურის გადახდის გარეშე. აღნიშნული დანაწესი ასევე გავრცელდა ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან შექმნილ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში შესული განაცხადების ადმინისტრაციულ წარმოებაზეც. ასევე, ზემოხსენებული ცვლილებით 2025 წლის 1 იანვრამდე სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარება ხდება საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის გარეშე. საქართველოს მთავრობის 2024 წლის 21 ოქტომბრის #357 დადგენილებით აღნიშნული ვადა გაგრძელდა 2026 წლის 1 იანვრამდე.

„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 (შემდგომში - „№798 ბრძანება“) განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალებში თბილისის მუნიციპალიტეტი გათვალისწინებული არ იყო. შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მიერ სისტემური რეგისტრაციის პროცესი ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის (შემდგომში - თბილისის მუნიციპალიტეტი) ტერიტორიაზე არ ხორციელდებოდა.

თბილისის მუნიციპალიტეტმა 2023 წელს მიიღო გადაწყვეტილება განესაზღვრა ის გეოგრაფიული არეალები, სადაც თბილისის მუნიციპალიტეტისა და სხვა უფლებამოსილი ორგანოების მიერ ვერ ხერხდებოდა დასარეგისტრირებელი მიწის ნაკვეთების იდენტიფიკაციისა და ზუსტი მდებარეობის დადგენა, რაც შემდგომში ართულებს რეგისტრაციისა და სამშენებლო-სანებართვო პროცესებს. შესაბამისად, ცვლილება შევიდა №798 ბრძანებაში და ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის ტერიტორიაზე, განსაზღვრულ

არეალებში, დადგინდა სისტემური რეგისტრაციის პროექტის განხორციელება - მიწის ნაკვეთების აზომვა/აღრიცხვა/რეგისტრაციის პროცესის დაწყება. აღნიშნული ბრძანებით ასევე განისაზღვრება, რომ თბილისის მუნიციპალიტეტში განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალებში უფლებათა სისტემური რეგისტრაცია დაიწყებოდა 2023 წლის 1 ოქტომბერს და დასრულდებოდა 2026 წლის 1 იანვრამდე.

ზემოაღნიშნული ცვლილებით, თბილისის მუნიციპალიტეტმა მიზნად დაისახა თბილისის ტერიტორიაზე არსებული უძრავი ქონების აზომვა-აღრიცხვისა და მათზე შესაბამის პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის პროცესის ხელშეწყობა, რაც, ერთი მხრივ, მიმართული არის მოქალაქეთა ინტერესების დაცვისაკენ, ხოლო, მეორე მხრივ - მუნიციპალიტეტის უძრავი ქონების ფონდის მონაცემების სრულყოფისკენ. შესაბამის არეალებზე მოხდება გაცემული უფლების დამდგენი დოკუმენტების იდენტიფიცირება და შესაბამის პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციისათვის საჭირო ყველა პროცედურის განხორციელება. ამასთან, სხვა პირთა საკუთრების უფლების რეგისტრაციის საფუძვლების არარსებობის შემთხვევაში, ასეთ მიწის ნაკვეთებზე დარეგისტრირდება მუნიციპალიტეტის საკუთრების უფლება. ასევე, რაც ყველაზე მნიშვნელოვანია, 2026 წლის 1 იანვრამდე განსაზღვრულ გეოგრაფიულ არეალებში უფლებათა სისტემური რეგისტრაცია ხორციელდება თბილისის მუნიციპალიტეტის შესაბამისი წლების ბიუჯეტიდან გამოყოფილი დაფინანსების ფარგლებში. აღნიშნულიდან გამომდინარე, თანასწორობის პრინციპებიდან გამომდინარე, მოცემული კანონის პროექტი მიზნად ისახავს 2026 წლის 1 იანვრამდე „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სპორადული რეგისტრაციისთვის დადგენილი წესით წარდგენილ განცხადებაზეც ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან შექმნილ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოება, რომელიც არ უკავშირდება სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიულ არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთს, დასრულდეს საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის გარეშე.

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

„ა.ა.ა“ ქვეპუნქტში დასახული მიზნების მიღწევა, მისი არსიდან გამომდინარე, საჭიროებს საკანონმდებლო ცვლილების განხორციელებას „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში.

ა.ბ) კანონპროექტის მოსალოდნელი შედეგები:

კანონპროექტის მიღებით ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში, ისევე როგორც სისტემური რეგისტრაციის დროს საკუთრების უფლების აღიარების შემთხვევებში, ასევე სპორადული რეგისტრაციის შემთხვევებშიც საკუთრების უფლების აღიარება განხორციელდება საფასურის გადახდის გარეშე 2026 წლის 1 იანვრამდე პერიოდში.

ა.გ) კანონპროექტის ძირითადი არსი:

წარმოდგენილი კანონპროექტის შესაბამისად, ცვლილება შედის „ფიზიკური და კერძო სამართლის იურიდიული პირების მფლობელობაში (სარგებლობაში) არსებულ მიწის ნაკვეთებზე საკუთრების უფლების აღიარების შესახებ“ საქართველოს კანონში, კერძოდ კანონს დაემატება შემდეგი შინაარსის 8¹ მუხლი:

მუხლი 8¹. გარდამავალი დებულებანი

2022 წლის 1 იანვრიდან 2026 წლის 1 იანვრამდე „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სპორადული რეგისტრაციისთვის დადგენილი წესით წარდგენილ განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან შექმნილ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოება, რომელიც არ უკავშირდება სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიულ არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთს, დასრულდეს საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის გარეშე, 2022 წლის პირველ იანვრამდე დადგენილი წესით.

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

აღნიშნული ქვეპუნქტი არ გამოიყენება წარმოდგენილ კანონპროექტთან მიმართებაში (კანონპროექტი არ არის ინიცირებული საქართველოს მთავრობის მიერ).

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

კანონპროექტი ამოქმედდება გამოქვეყნებისთანავე, რადგან ეს უკანასკნელი მისი მიზნიდან და შინაარსიდან გამომდინარე, არ ითხოვს ამოქმედების უფრო გვიანდელი ვადის დადგენას.

თანასწორობის პრინციპებიდან გამომდინარე, მოცემული კანონის პროექტი მიზნად ისახავს 2026 წლის 1 იანვრამდე „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სპორადული რეგისტრაციისთვის დადგენილი წესით წარდგენილ განცხადებაზე ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტში - ქალაქ თბილისის მუნიციპალიტეტის მერთან შექმნილ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარების კომისიაში მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოება, რომელიც არ უკავშირდება სისტემური რეგისტრაციის გეოგრაფიულ არეალში მდებარე მიწის ნაკვეთს, დასრულდეს საკუთრების უფლების აღიარების საფასურის გადახდის გარეშე, რომლის მიღწევაც შესაძლებელია კანონის ცვლილების 2022 წლის 1 იანვრიდან წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობებზე გავრცელების გზით.

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

გამომდინარე იქიდან, რომ წარმოდგენილი კანონპროექტი არეგულირებს მიწის ნაკვეთების სპორადული რეგისტრაციების იმ საკითხებს, რომლებიც, მათ შორის, 2022 წლიდან წარმოშობილ სამართლებრივ ურთიერთობებსაც შეიძლება შეეხოს და, ამასთანავე, აღნიშნულით ხდება მიწის ნაკვეთების სისტემური რეგისტრაციების პრინციპთან გათანაბრება, მიზანშეწონილია მოხდეს კანონპროექტის დაჩქარებული წესით განხილვა.

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

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

კანონპროექტის მიღება არ გამოიწვევს სახელმწიფო, ავტონომიური რესპუბლიკის რესპუბლიკური ან/და მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას.

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

კანონპროექტის მიღება გავლენას მოახდენს მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტის საშემოსავლო ნაწილზე, გამომდინარე იქიდან, რომ მიწის ნაკვეთთან დაკავშირებით 2022 წლის 1 იანვრიდან 2026 წლის 1 იანვრამდე სპორადული რეგისტრაციისთვის დადგენილი წესით წარდგენილ განცხადებაზე მიმდინარე ადმინისტრაციული წარმოება სრულდება უსასყიდლოდ (საზღაურის გარეშე), ამასთან, გასათვალისწინებელია, რომ იმ მოქალაქეთა მიერ, რომლებსაც უღიარდათ საკუთრების უფლება თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე, მუნიციპალიტეტის ბიუჯეტში გადასახდელი თანხები იყო: 2022 წელს დაახლოებით 62 601.9 ლარი, 2023 წელს დაახლოებით 198 140.9 ლარი, 2024 წელს დაახლოებით 160 418.5 ლარი, 2025 წელს დაახლოებით 91 162.1 ლარი. ჯამში დაახლოებით 512 323.4 ლარი.

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 ბიუჯეტიდან დამატებითი ხარჯების გამოყოფას.

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 ახალ ფინანსურ ვალდებულებებს, აგრეთვე სახელმწიფოს ან/და მის სისტემაში არსებული უწყების მიერ მისაღებ ფინანსურ ვალდებულებებს.

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 მიღება მოახდენს დადებით ფინანსურ გავლენას 566 პირზე, რომლის მიმართ 2022 წლის 1 იანვრიდან 2026 წლის 1 იანვრამდე პერიოდში დაწყებული ადმინისტრაციული წარმოება დასრულდა/დასრულდება კომისიის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწაზე საკუთრების უფლების აღიარებით. გამომდინარე იქიდან, რომ მათ არ მოუწევთ საზღაურის გადახდა საკუთრების უფლების აღიარების გამო.

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.

ბ.1) ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე კანონპროექტის ზეგავლენის შეფასება:

კანონპროექტი არ გამომდინარეობს ბავშვის უფლებათა კოდექსიდან. კანონპროექტი არ ახდენს გავლენას ბავშვის უფლებრივ მდგომარეობაზე, რადგან იგი არ ეხება ბავშვთა უფლებებს.

ბ.2) ქალისა და მამაკაცის თანასწორობის მდგომარეობაზე კანონპროექტის მოსალოდნელი ზეგავლენის შეფასება;

კანონპროექტის ინიციატორის მოსაზრებით, კანონპროექტის მიღებით ქალისა და მამაკაცის 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, კანონპროექტის მიღება 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 ენერგიის 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 საერთაშორის ორგანიზაცია/დაწესებულება, ექსპერტი, სამუშაო ჯგუფი, რომელმაც მონაწილეობა მიიღო კანონპროექტის შემუშავებაში, ასეთის არსებობის შემთხვევაში:

ასეთი არ არსებობს

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 პარლამენტის წევრები: შოთა ბერეკაშვილი, ლევან მაჭავარიანი.

ვ) კანონპროექტის ინიციატორი: საქართველოს პარლამენტის წევრები: შოთა ბერეკაშვილი, ლევან მაჭავარიანი.