

საქართველოს კანონი საჯარო რეესტრის შესახებ

თავი I ზოგადი დებულებანი

მუხლი 1. კანონის რეგულირების სფერო

1. ეს კანონი განსაზღვრავს საჯარო რეესტრის წარმოების ორგანიზაციულ-სამართლებრივ საფუძვლებს, საჯარო რეესტრის მწარმოებელი ორგანოს – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს (შემდგომ – სააგენტო) უფლება-მოვალეობებს.

2. ეს კანონი არ ვრცელდება მექანიკურ სატრანსპორტო საშუალებებზე უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ სამართლებრივ ურთიერთობებზე.

[საქართველოს 2011 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5565 - ვებგვერდი, 28.12.2011წ.](#)

მუხლი 2. კანონში გამოყენებულ ტერმინთა განმარტება

ამ კანონის მიზნებისათვის გამოყენებულ ტერმინებს აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) უძრავი ნივთი – 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;

ა¹) შენობა-ნაგებობა – სამშენებლო მასალებისა და ნაკეთობებისგან შექმნილი კონსტრუქციული სისტემა, სივრცე, რომელიც გრუნტთან უძრავადაა დაკავშირებული და კედლებით ან/და სხვა შემომზღუდავი კონსტრუქციებით არის შემოსაზღვრული. შენობა უნდა ქმნიდეს გადახურულ სივრცეს, ხოლო ნაგებობა შეიძლება იყოს გადახურული ან გადახურვის გარეშე. რეგისტრაციის მიზნებისთვის შენობა-ნაგებობა შეიძლება იყოს მშენებარე, აშენებული ან დანგრეული;

ბ) მოძრავი ნივთი – ნებისმიერი ნივთი, რომელიც [საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის](#) მიხედვით არ არის უძრავი, გარდა მექანიკური სატრანსპორტო, საფრენი და მცურავი საშუალებებისა;

ბ¹) ეკონომიკური საქმიანობა – საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – საქართველოს სტატისტიკის ეროვნული სამსახურის მიერ დამტკიცებული საქართველოს ეროვნული კლასიფიკატორით გათვალისწინებული ეკონომიკური საქმიანობის სახეები;

გ) სარეგისტრაციო ობიექტი – უძრავი ან მოძრავი ნივთი, არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე;

დ) ხაზობრივი ნაგებობა – საკომუნიკაციო ნაგებობა, საავტომობილო გზა, რკინიგზა, ყველა სახის მილსადენი, გვირაბი, საჰაერო-საბაგირო გზა, ელექტროგადამცემი ხაზი, კავშირგაბმულობის ხაზი, ფუნიკულიორი, დამბა, არხი;

ე) (ამოღებულია - 25.06.2019, №4850);

ვ) (ამოღებულია - 25.06.2019, №4850);

ზ) დაინტერესებული პირი – ნებისმიერი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, სხვა ორგანიზაციული წარმონაქმნი ან ადმინისტრაციული ორგანო, რომლის კანონიერ ინტერესზე პირდაპირ და უშუალო გავლენას ახდენს სააგენტოს გადაწყვეტილება ან ქმედება;

თ) რეგისტრაცია – ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების, მიწის მიზნობრივი დანიშნულების და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის, ტყის საზღვრის დადგენისა და მასში ცვლილების, ქარსაფარი (მინდორდაცვითი) ზოლის საზღვრებისა და მათში ცვლილების, გეოგრაფიული ობიექტების ნუმერაციისა და მისამართების შესახებ მონაცემების, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების წარმოშობის, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის, ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემების შესაბამის რეესტრში აღრიცხვა რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღებით;

ი) სარეგისტრაციო წარმოება – სააგენტოს საქმიანობა რეგისტრაციის მიზნით;

კ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი – სამართლებრივი აქტი, რომელიც უშუალოდ წარმოშობს ამ კანონით განსაზღვრული რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას;

ლ) სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია – რეგისტრაციის მიზნით მარეგისტრირებელ ორგანოში წარსადგინი



სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტები;

მ) საკადასტრო მონაცემების ზედდება – უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემების იდენტურობა უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის (მისი ნაწილის) საკადასტრო მონაცემებთან;

ნ) ავტორიზებული პირი – სააგენტოს მიერ სახელშეკრულებო ურთიერთობის საფუძველზე საჯარო რეესტრის წარმოებაზე ან/და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობაზე უფლებამოსილი ფიზიკური ან იურიდიული პირი, რომელიც საქმიანობას ახორციელებს ამ კანონის საფუძველზე, საკუთარი პასუხისმგებლობით;

ო) მართლზომიერი მფლობელი – დაინტერესებული პირი, რომლის სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ამ კანონის ამოქმედებამდე, ან ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის მიუხედავად სარეგისტრაციო დოკუმენტის გამოცემა, მიღება ან შედგენა უშუალოდ არის განსაზღვრული საქართველოს კანონმდებლობით, ასევე პირი, რომელიც არის ამ ქვეპუნქტით განსაზღვრული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის საგნის მესაკუთრის უფლებამონაცვლე;

პ) საჯარო რეესტრის წარმოება – ამ კანონით განსაზღვრული რეესტრების ფორმირება;

ჟ) სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური – პირის მიერ [საქართველოს მთავრობის დადგენილებით](#) [განსაზღვრული ოდენობით](#) სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის მის ანგარიშზე გადასახდელი სავალდებულო თანხა (ნაღდი ან უნაღდო ანგარიშსწორების წესით);

რ) ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან – ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან ან ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრიდან;

ს) შეტყობინება – სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი ინფორმაცია ან განცხადება მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების წარმოშობის შესახებ;

ტ) ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა – საჯარო რეესტრსა და მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის თავისუფალი გაცნობისა და გაცემის უზრუნველყოფა.

უ) ნუმერაცია – მუნიციპალიტეტის დასახლებაში არსებული გეოგრაფიული ობიექტისათვის, ბინისათვის ან სხვა ობიექტისათვის ნომრის მინიჭება ციფრების ან/და ქართული ანბანის ასოების გამოყენებით;

ფ) გეოგრაფიული ობიექტი – ავტონომიური რესპუბლიკა, მუნიციპალიტეტი, მუნიციპალიტეტის ადმინისტრაციული ერთეული, დასახლება (ქალაქი, დაბა, სოფელი) და მასში არსებული გეოგრაფიული ობიექტები: ზონა, მიკრორაიონი, კვარტალი, დასახლებაში არსებული სხვა ერთიანი ან რამდენიმე გეოგრაფიული ობიექტისგან შემდგარი განაშენიანებული ტერიტორია, ქუჩა, პროსპექტი (გამზირი), ხეივანი, გზატკეცილი, შესახვევი, ჩიხი, გასასვლელი, სანაპირო, ესპლანადა, მოედანი, სკვერი, ბულვარი, ბაღი, პარკი, ტყე-პარკი, სასაფლაო, პანთეონი, შენობა-ნაგებობა, სატრანსპორტო სისტემის ობიექტი, მიწის ნაკვეთი ან სხვა ობიექტი;

ქ) დამისამართება – სააგენტოს მიერ გეოგრაფიული ობიექტების მდებარეობისა და არსებული მისამართების იდენტიფიკაციის მიზნით შესასრულებელი სამუშაოების ერთობლიობა;

ღ) მისამართი – გეოგრაფიული ობიექტის, ბინის ან სხვა ობიექტის სივრცეში ლოკალიზაციის საშუალება, მისი მდებარეობის აღმნიშვნელი უნიკალური ტექსტობრივი ჩანაწერი, რომელიც იქმნება ქართული ანბანის ასოებისა და ციფრების მეშვეობით და შეიცავს გეოგრაფიული ობიექტის სახელწოდების ან/და ნუმერაციის შესახებ ინფორმაციას;

ყ) [\(ამოღებულია 15.12.2023, №4016\)](#);

შ) საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი – საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – აკრედიტაციის ერთიანი ეროვნული ორგანოს – აკრედიტაციის ცენტრის მიერ საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა შესაბამისად აკრედიტებული სუბიექტის მიერ სერტიფიცირებული ფიზიკური პირი, რომელიც ამ კანონით გათვალისწინებული წესის შესაბამისად ადგენს საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს.

[საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი №1962 - სსმ I, №35, 19.11.2009 წ., მუხ.251](#)

[საქართველოს 2011 წლის 11 მარტის კანონი №4413 - ვებგვერდი, 17.03.2011წ.](#)

[საქართველოს 2011 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5565 - ვებგვერდი, 28.12.2011წ.](#)

[საქართველოს 2012 წლის 25 მაისის კანონი №6324 - ვებგვერდი, 12.06.2012წ.](#)

[საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 - ვებგვერდი, 17.06.2016წ.](#)

[საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონი №5567 - ვებგვერდი, 13.07.2016წ.](#)

[საქართველოს 2019 წლის 25 ივნისის კანონი №4850 - ვებგვერდი, 02.07.2019წ.](#)

[საქართველოს 2020 წლის 22 მაისის კანონი №5962 - ვებგვერდი, 28.05.2020წ.](#)

[საქართველოს 2021 წლის 2 ნოემბრის კანონი №974 - ვებგვერდი, 05.11.2021წ.](#)

[საქართველოს 2023 წლის 15 დეკემბრის კანონი №4016 - ვებგვერდი, 28.12.2023წ.](#)

მუხლი 3. მარეგისტრირებელ ორგანოთა სისტემა და უფლებამოსილებანი

1. საჯარო რეესტრის წარმოებას და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობას უზრუნველყოფს სააგენტო, რომელიც არის კანონის საფუძველზე შექმნილი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი და ამ კანონით განსაზღვრული



საჯარო-სამართლებრივი უფლებამოსილების განმახორციელებელი მარეგისტრირებელი ორგანო.

1¹. სააგენტოს ხელმძღვანელობს თავმჯდომარე, რომელსაც თანამდებობაზე ნიშნავს და თანამდებობიდან ათავისუფლებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრი. სააგენტოს უფლებამოსილება და სტრუქტურა განისაზღვრება ამ კანონით და სააგენტოს დებულებით, რომელსაც ამტკიცებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრი.

2. სააგენტოს ფუნქციებია:

ა) რეგისტრაცია;

ბ) ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის უზრუნველყოფა;

გ) სააგენტოს ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და ავტორიზებული პირებისთვის მეთოდური და სახელმძღვანელო მითითებების შემუშავება;

დ) საგადასახადო ორგანოსა და სააგენტოს შორის დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე საქართველოს საგადასახადო კანონმდებლობით გათვალისწინებული, გადასახადის გადამხდელთა მომსახურების ცალკეული სახეების განხორციელება;

ე) საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული გეოგრაფიული ობიექტების დამისამართება, ნუმერაცია და მათი მისამართების შესახებ მონაცემთა აღრიცხვა;

ვ¹) ეროვნული სივრცითი მონაცემების ინფრასტრუქტურის შექმნის, ფუნქციონირებისა და განვითარების კოორდინაცია და მონიტორინგი, აგრეთვე „ეროვნული სივრცითი მონაცემების ინფრასტრუქტურის შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული სხვა უფლებამოსილებების განხორციელება;

ვ) უფლებდაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემთა აღრიცხვა საქართველოს იუსტიციის მინისტრის მიერ დამტკიცებული „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციით (შემდგომ – ინსტრუქცია) დადგენილი წესისა და პირობების შესაბამისად;

ვ¹) „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა და საქართველოს ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა კოდექსის 177¹⁶ და 177¹⁷ მუხლებით გათვალისწინებულ ადმინისტრაციულ სამართალდარღვევათა საქმეების განხილვა, შესაბამისი სამართლებრივი აქტების მიღება და მათი აღსასრულებლად მიქცევა;

ზ) საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ სხვა უფლებამოსილებათა განხორციელება.

3. სააგენტო თავის უფლებამოსილებებს ახორციელებს უშუალოდ ან თავისი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურებისა და ავტორიზებული პირების მეშვეობით.

3¹. საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სააგენტოს უფლებამოსილებები შეიძლება განახორციელოს ადმინისტრაციულმა ორგანომ სააგენტოსთან დადებული ხელშეკრულების ან საქართველოს იუსტიციის მინისტრის სამართლებრივი აქტის საფუძველზე.

4. საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ინფორმაციის ხელმისაწვდომობის მიზნით სააგენტო იყენებს პროგრამულ უზრუნველყოფას და მართვის ავტომატურ საშუალებებს.

5. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის და სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ დადებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ელექტრონული დოკუმენტბრუნვის სისტემის გამოყენებით მიღებული დოკუმენტაციის საფუძველზე რეგისტრაცია შესაძლებელია განხორციელდეს სააგენტოსა და სასამართლოს ან შესაბამის ადმინისტრაციულ ორგანოს შორის დადებული მემორანდუმის საფუძველზე.

6. მარეგისტრირებელი ორგანო და მისი თანამშრომელი პასუხს არ აგებენ წარმოდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის ნამდვილობაზე. ისინი პასუხისმგებელი არიან მხოლოდ რეგისტრირებული მონაცემებისა და მათთან დაცული სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტაციის ურთიერთშესაბამისობასა და უსაფრთხოებაზე.

6¹. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საჯარო-სამართლებრივი კანონმდებლობის მოთხოვნათა დაცვით დააზუსტოს, შეცვალოს, ძალადაკარგულად გამოაცხადოს ან ბათილად ცნოს უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირებული მცდარი ან ურთიერთმეუსაბამო მონაცემები და უზრუნველყოს ამ მიზნით დაწყებულ ადმინისტრაციულ წარმოებაში ყველა დაინტერესებული პირის ჩართვა.

6². მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია გადაამოწმოს სააგენტოსთვის წარდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემების სისწორე და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემებთან შესაბამისობა.

7. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია დაამოწმოს თავის მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტების და სხვა დოკუმენტების, ასევე თავისთან დაცული სარეგისტრაციო და სხვა დოკუმენტაციის ასლები, თუ დედნისა და ასლის შინაარსი შეესაბამება ერთმანეთს.

8. მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ დამოწმებული დოკუმენტის ასლს აქვს ოფიციალური ძალა და ადასტურებს დედანთან იგივეობას.

9. მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენების წესი და პირობები, აგრეთვე დოკუმენტის დამოწმების წესი და პირობები განისაზღვრება [ინსტრუქციით](#).

10. [სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასურის განაკვეთები, მომსახურების ვადები, ასევე საფასურის გადახდის, გადახდისაგან გათავისუფლებისა და გადახდილი საფასურის დაბრუნების წესი და პირობები](#) განისაზღვრება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

[საქართველოს 2010 წლის 7 დეკემბრის კანონი №3888 - სსმ I, №67, 09.12.2010 წ., მუხ.416](#)



[საქართველოს 2011 წლის 22 თებერვლის კანონი №4208 – ვებგვერდი, 10.03.2011წ.](#)

[საქართველოს 2011 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5565 - ვებგვერდი, 28.12.2011წ.](#)

[საქართველოს 2012 წლის 25 მაისის კანონი №6324 - ვებგვერდი, 12.06.2012წ.](#)

[საქართველოს 2016 წლის 27 აპრილის კანონი №5036 - ვებგვერდი, 13.05.2016წ.](#)

[საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 - ვებგვერდი, 17.06.2016წ.](#)

[საქართველოს 2021 წლის 2 აგვისტოს კანონი №891 – ვებგვერდი, 04.08.2021წ.](#)

[საქართველოს 2023 წლის 16 ნოემბრის კანონი №3706 - ვებგვერდი, 05.12.2023წ.](#)

მუხლი 4. საჯარო რეესტრის სტრუქტურა

1. საჯარო რეესტრი არის უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების, სამისამართო და ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრების ერთობლიობა.

2. 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.

3. საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების განკარგვის შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

4. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრი არის ნივთსა (გარდა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებისა) და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების წარმოშობის, მასში ცვლილების და მისი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

5. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრი არის მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეგისტრაციის, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების და უფლების შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

6. მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრი არის მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების [„მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონითა](#) და [საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით](#) განსაზღვრული სავალდებულო სარეგისტრაციო მონაცემების, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

7. სამისამართო რეესტრი არის საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული გეოგრაფიული ობიექტების მისამართების შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

8. ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრი არის რეგისტრირებულ ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ, აგრეთვე ეკონომიკური საქმიანობის ადგილის (მისამართის) შესახებ მონაცემების ერთობლიობა.

[საქართველოს 2012 წლის 25 მაისის კანონი №6324 - ვებგვერდი, 12.06.2012წ.](#)

[საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 - ვებგვერდი, 17.06.2016წ.](#)

[საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონი №5567 - ვებგვერდი, 13.07.2016წ.](#)

მუხლი 5. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემების უტყუარობის პრეზუმფცია

საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ მონაცემთა მიმართ მოქმედებს უტყუარობის პრეზუმფცია, ვიდრე ისინი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად არ იქნება ცნობილი.

მუხლი 6. ინფორმაციის ხელმისაწვდომობა

1. საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული მონაცემები და მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული დოკუმენტაცია არის საჯარო და ხელმისაწვდომია გასაცნობად ნებისმიერი პირისათვის, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შემთხვევებისა.

2. მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული დოკუმენტაციის დედნის გამოთხოვა, რომელიც საჯარო რეესტრში წარდგენილ იქნა რეგისტრაციის ან სხვა მიზნით და მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებულია გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, მოთხოვნის დაკმაყოფილებაზე უარის თქმის ან სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, შესაძლებელია განმცხადებლის ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილი პირის, ასევე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ შემთხვევებში სასამართლოს შესაბამისი აქტის საფუძველზე სხვა პირის ან ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ.

3. მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული დოკუმენტაციის, ასევე მის მიერ რეგისტრაციის შედეგად შექმნილი ნებისმიერი დოკუმენტის დედნის ან ასლის გამოთხოვა არ აჩერებს რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას და არ კრძალავს მათ საფუძველზე საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის თუ სხვა დოკუმენტის ან ინფორმაციის გაცემას.

4. მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული ინფორმაციისა და დოკუმენტაციის გაცნობის, მათი დედნებისა თუ ასლების გამოთხოვის წესი და პირობები განისაზღვრება [ინსტრუქციით](#).



5. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვები არ ვრცელდება სააგენტოს მიერ საარქივო მასალის მოწესრიგების მიზნით, სააგენტოს თავმჯდომარის ბრძანებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში განმცხადებლისათვის ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილი პირისათვის დაბრუნების შემთხვევებზე.

მუხლი 6¹. ინფორმაციის ხელმისაწვდომობასთან დაკავშირებული გადაწყვეტილების მიღების წესი

1. მარეგისტრირებული ორგანო ინფორმაციის გაცემის მოთხოვნისას დაინტერესებულ პირს განუსაზღვრავს დამატებითი ინფორმაციისა თუ დოკუმენტის წარდგენის 30-დღიან ვადას, თუ:

ა) ვერ ირკვევა მოთხოვნის შინაარსი ან ვერ ხდება მოთხოვნილი ინფორმაციის იდენტიფიკაცია;

ბ) განცხადებას არ ერთვის ამ კანონითა და საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია;

გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული სხვა შემთხვევა.

2. ინფორმაციის გაცემის მოთხოვნისას დაინტერესებული პირის მიერ დამატებითი ინფორმაციისა თუ დოკუმენტის წარდგენის ვადის განსაზღვრის შემთხვევაში განცხადების განხილვის ვადის დინება შეჩერებულად ითვლება. განცხადების განხილვის ვადის დინების შეჩერების საფუძველია ასევე სასამართლოს ან სხვა უფლებამოსილი პირის/ორგანოს შესაბამისი გადაწყვეტილება. აღნიშნული ვადის დინება განახლდება მხოლოდ მოთხოვნილი ინფორმაციისა თუ დოკუმენტის წარდგენის ან/და განცხადების განხილვის ვადის დინების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის შემთხვევაში.

3. დაინტერესებული პირის მიერ ამ მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული ინფორმაციისა თუ დოკუმენტის განხილვის ვადის დინების შეჩერების დროის განმავლობაში მოთხოვნილი ინფორმაციის თუ დოკუმენტის წარუდგენლობისას განცხადება განუხილველი დარჩება.

4. ინფორმაციის გაცემაზე უარის თქმის საფუძველი განისაზღვრება ამ კანონით, [ინსტრუქციითა](#) და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5. [\(ამოღებულია – 20.12.2011, №5565\).](#)

6. ინფორმაციის გაცემაზე უარის თქმის, დამატებითი ინფორმაციისა თუ დოკუმენტის წარდგენის ვადის განსაზღვრის, განცხადების განხილვის ვადის დინების განახლებისა და ინფორმაციის გაცემის შესახებ განცხადების განუხილველად დატოვების შემთხვევაში მარეგისტრირებული ორგანო იღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას.

7. ინფორმაციის გაცემაზე უარის თქმის, დამატებითი ინფორმაციისა თუ დოკუმენტის წარდგენის ვადის განსაზღვრის, განცხადების განხილვის ვადის დინების განახლებისა და ინფორმაციის გაცემის შესახებ განცხადების განუხილველად დატოვების შესახებ მარეგისტრირებული ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

[საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი №1962 - სსმ I, №35, 19.11.2009 წ., მუხ.251](#)

[საქართველოს 2011 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5565 - ვებგვერდი, 28.12.2011წ.](#)

მუხლი 7. საჯარო რეესტრის წარმოებისა და ხელმისაწვდომობის ზოგადი პრინციპები

1. სააგენტო უფლებამოსილია ელექტრონული ასლის სახით შეინახოს და გასცეს თავის მიერ შექმნილი ან თავისთან დაცული ნებისმიერი დოკუმენტი.

2. [\(ამოღებულია - 21.04.2017, №646\).](#)

3. სააგენტო უფლებამოსილია ნებისმიერი ინფორმაცია ან/და დოკუმენტი მიიღოს, გამოსცეს ან გასცეს მართვის ერთიანი ავტომატური საშუალებების გამოყენებით. აღნიშნულ შემთხვევაში განცხადება და თანდართული მონაცემები შეიძლება წარდგენილი იქნეს, ასევე დოკუმენტი შეიძლება გაიცეს ნებისმიერი ტერიტორიული სარეგისტრაციო სამსახურის ან ავტორიზებული პირის მეშვეობით.

4. სააგენტოს მიერ გამოცემულ ან გაცემულ დოკუმენტში მონაცემები შეიძლება შეტანილი იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით.

[საქართველოს 2017 წლის 21 აპრილის კანონი №646 - ვებგვერდი, 10.05.2017წ.](#)

მუხლი 8. სარეგისტრაციო წარმოება და მისი დაწყება

1. სარეგისტრაციო წარმოების დაწყების საფუძველია განცხადება ან უფლებამოსილი ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება.

2. განცხადებას უნდა ერთოდეს [ინსტრუქციით](#) განსაზღვრული სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და ინფორმაცია.

2¹. [\(ამოღებულია – 22.02.2011, №4208\).](#)

3. მარეგისტრირებული ორგანო უფლებამოსილია კონკრეტულ შემთხვევაში დამატებით მოითხოვოს სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული ნებისმიერი დოკუმენტის ან ინფორმაციის წარმოდგენა, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად.

[საქართველოს 2010 წლის 23 მარტის კანონი №2800 - სსმ I, №14, 30.03.2010 წ., მუხ.86](#)

[საქართველოს 2010 წლის 10 დეკემბრის კანონი №3966 - სსმI, №74, 24.12.2010 წ., მუხ.447](#)

[საქართველოს 2011 წლის 22 თებერვლის კანონი №4208 – ვებგვერდი, 10.03.2011წ.](#)

მუხლი 9. რეგისტრაციის ზოგადი პრინციპები



1. რეგისტრაცია წარმოებს როგორც უშუალოდ სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტების, აგრეთვე ამ დოკუმენტაციის სათანადო წესით შექმნილი ელექტრონული ასლების საფუძველზე.

2. მარეგისტრირებელი ორგანო განცხადების წარმოდგენას ადასტურებს ელექტრონული ან ქაღალდზე შესრულებული ვერსიის განცხადების რეგისტრაციის წიგნში რეგისტრაციით და მისთვის სარეგისტრაციო ნომრის მინიჭებით. მართვის ავტომატური საშუალების გამოყენებით წარმოდგენილი განცხადების რეგისტრაციაში გატარების წინაპირობაა რეგისტრაციის საფასურის გადახდა.

3. რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს, ხოლო უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში საკუთრების უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების, ასევე საკადასტრო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისას – დამატებით საკადასტრო გეგმას. ეს წესი არ ვრცელდება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის, აგრეთვე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შემთხვევებზე.

საქართველოს 2010 წლის 27 აპრილის კანონი №2980 - სსმ I, №24, 10.05.2010 წ., მუხ.146

მუხლი 10. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერი მზადდება უძრავ ნივთებზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკისა და მოვალეთა რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის უძრავი ნივთის შესახებ ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს.

2. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერი მზადდება მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირებისა და მოვალეთა რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს მისი მომზადების მომენტისათვის ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს.

2¹. მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან ამონაწერი მზადდება მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა და მოვალეთა რეესტრების მონაცემთა ერთიანი ბანკის საფუძველზე და ასახავს სუბიექტის შესახებ ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოების, კომანდიტური საზოგადოების შემთხვევაში აღნიშნული ამონაწერი უნდა შეიცავდეს აგრეთვე ინფორმაციას პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების შესახებ. ამ კანონის 20¹ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან ამონაწერი უნდა შეიცავდეს ასევე სპეციალური მოსარჩელის სტატუსის შესახებ მონაცემებს.

2². ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრიდან ამონაწერი მზადდება ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრისა და მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის საფუძველზე და ასახავს სუბიექტის შესახებ ამ რეესტრებში რეგისტრირებულ, ძალაში მყოფ მონაცემებს.

2³. ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრიდან ამონაწერი მზადდება ქართულ ენაზე, ხოლო დაინტერესებული პირის მოთხოვნის შემთხვევაში – აგრეთვე ინგლისურ ენაზე. ამ ამონაწერის ინგლისურ ენაზე მომზადების შემთხვევაში სავალდებულოა მისი ქართულ ენაზე მომზადებაც.

3. ამონაწერი საჯარო რეესტრიდან გაიცემა ნებისმიერ პირზე და მზადდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან ერთად, რეგისტრირებული მონაცემის არსებობის შემთხვევაში კი – შესაბამისი საფასურის გადახდისას.

4. უძრავ ნივთზე გარიგებისა და სხვა სამართლებრივი მოქმედების განხორციელებისას, გარდა მემკვიდრეობის უფლების დადგენისა, მასზე დაინტერესებული პირის უფლებამოსილება დგინდება მხოლოდ ამონაწერით საჯარო რეესტრიდან.

5. საჯარო რეესტრიდან ამონაწერის შინაარსი და ფორმა განისაზღვრება [ინსტრუქციით](#).

საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი №1962 - სსმ I, №35, 19.11.2009 წ., მუხ.251

საქართველოს 2012 წლის 25 მაისის კანონი №6324 - ვებგვერდი, 12.06.2012წ.

საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 - ვებგვერდი, 17.06.2016წ.

საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონი №5567 - ვებგვერდი, 13.07.2016წ.

საქართველოს 2020 წლის 14 ივლისის კანონი №6840- ვებგვერდი, 28.07.2020წ.

საქართველოს 2021 წლის 2 აგვისტოს კანონი №891 – ვებგვერდი, 04.08.2021წ.

თავი II

უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრი

მუხლი 11. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციისადმი დაქვემდებარებული უფლებები და ვალდებულებები

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება:



- ა) საკუთრება;
- ბ) აღნაგობა, აღნაგობის უფლების იპოთეკით დატვირთვა;
- გ) უზუფრუქტი;
- დ) სერვიტუტი;
- ე) იპოთეკა;
- ვ) ქირავნობა, ქვექირავნობა;
- ზ) იჯარა, ქვეიჯარა;
- თ) თხოვება;
- ი) ლიზინგი;

კ) საჯარო სამართლით გათვალისწინებული სარგებლობასა და მფლობელობასთან დაკავშირებული უფლებები;

ლ) უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულებები, მათ შორის, სახელმწიფოს, ავტონომიური რესპუბლიკის ან/და მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგული უძრავი ნივთის საპრივატიზებო პრობები;

მ) სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის ორგანოების მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლება;

ნ) უპირატესი შესყიდვის უფლება.

2. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში, რეგისტრირებული უფლების შესახებ მონაცემების გარდა, ასევე შეიტანება უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები, მათ შორის, უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“-„ლ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების რეგისტრაცია შეიძლება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

4. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“-„კ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ უფლებებზე, აგრეთვე სახელმწიფოს, ავტონომიური რესპუბლიკის ან/და მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგული უძრავი ნივთის საპრივატიზებო პრობებზე რეგისტრირებული მონაცემები უცვლელად გადადის ახალ მესაკუთრეზე, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული შემთხვევებისა.

4¹. უძრავ ნივთზე შეზღუდული უფლება რეგისტრირდება შესაბამის შეზღუდვასთან/ვალდებულებასთან ერთად.

4². უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავ ნივთზე ან მის ნაწილზე, რომლის საკადასტრო მონაცემების თაობაზე ინფორმაცია აღრიცხულია მარეგისტრირებელ ორგანოში, საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში შესაბამისი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემები რეგისტრირდება დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, [ინსტრუქციით](#) გათვალისწინებული დოკუმენტაციის შესაბამისად.

5. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“-„ე“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების, ხოლო კერძო სამართლის იურიდიული პირის მონაწილეობით 1 წელზე მეტი ვადით დადებული გარიგებების (მათ შორის, გარიგებებისა, რომელთა საერთო ვადა აღემატება 1 წელს) საფუძველზე – აგრეთვე ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ვ“-„ი“ და „ლ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებული უფლებების წარმოშობისათვის აუცილებელია მათი საჯარო რეესტრში რეგისტრაცია.

6. იპოთეკის მოწმობის რეგისტრაციის წესი განისაზღვრება [ინსტრუქციით](#).

[საქართველოს 2010 წლის 27 აპრილის კანონი №2980 - სსმ I, №24, 10.05.2010 წ., მუხ.146](#)

[საქართველოს 2010 წლის 7 დეკემბრის კანონი №3888 - სსმ I, №67, 09.12.2010 წ., მუხ.416](#)

[საქართველოს 2011 წლის 22 თებერვლის კანონი №4208 – ვებგვერდი, 10.03.2011წ.](#)

[საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 - ვებგვერდი, 17.06.2016წ.](#)

[საქართველოს 2018 წლის 20 ივლისის კანონი №3223 – ვებგვერდი, 13.08.2018წ](#)

[საქართველოს 2019 წლის 25 ივნისის კანონი №4850 - ვებგვერდი, 02.07.2019წ.](#)

[საქართველოს 2023 წლის 15 დეკემბრის კანონი №4016 - ვებგვერდი, 28.12.2023წ.](#)

მუხლი 11¹. უძრავი ნივთის იდენტიფიცირებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის სიზუსტისთვის პასუხისმგებლობა

1. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესადგენად უძრავი ნივთის ადგილმდებარეობისა და საზღვრის იდენტიფიცირებისთვის პასუხისმგებელია ამ ნივთის მესაკუთრე/მართლზომიერი მფლობელი.

2. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების სრულყოფილად შესრულებისა და საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მონაცემთა სისწორისთვის პასუხისმგებელია საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი.

[საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 - ვებგვერდი, 17.06.2016წ.](#)

მუხლი 11². აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის ვალდებულება

1. საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირი ვალდებულია საჯარო რეესტრში უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციისთვის წარსადგენი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზი შეადგინოს საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრული მიწის ნაკვეთის საკადასტრო



აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესის შესაბამისად, რომლითაც განისაზღვრება აგრეთვე საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოს საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნათა დარღვევით შესრულებისთვის საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი სამუშაოების შემსრულებელი პირის სერტიფიკატის მოქმედების შეჩერებისა და გაუქმების წესი.

2. შენობა-ნაგებობისა და შენობა-ნაგებობის ერთეულის შიდა აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესი მტკიცდება საქართველოს მთავრობის დადგენილებით.

[საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 - ვებგვერდი, 17.06.2016წ.](#)

[საქართველოს 2023 წლის 15 დეკემბრის კანონი №4016 - ვებგვერდი, 28.12.2023წ.](#)

მუხლი 11³. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაცია

1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაცია წარმოებს ამ კანონის შესაბამისად, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონისა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულ მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

2. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციისას, თუ ამ იურიდიული პირის პარტნიორის (პარტნიორების) შესახებ მონაცემები მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის ჩანაწერებით არ დგინდება ან არასრულყოფილია, მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა წარედგინოს სათანადო წესით შედგენილი დოკუმენტაცია პარტნიორების შესახებ, რომლითაც დგინდება დომინანტი პარტნიორი. ეს ვალდებულება ვრცელდება აგრეთვე სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე იპოთეკის უფლების ან საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული იმ ვალდებულების რეგისტრაციის შემთხვევაზე, რომელიც ითვალისწინებს ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას.

3. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე იმ ორგანიზაციული წარმონაქმნის, რომელიც არ არის იურიდიული პირი, საკუთრების უფლების, იპოთეკის უფლების ან საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული იმ ვალდებულების რეგისტრაციისას, რომელიც ითვალისწინებს ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების წარმოშობას, მარეგისტრირებელ ორგანოს უნდა წარედგინოს სათანადო წესით შედგენილი დოკუმენტაცია ორგანიზაციული წარმონაქმნის წევრების შესახებ.

4. ამ მუხლის მე-2 და მე-3 პუნქტების შესაბამისად მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის წარედგინილი მონაცემების სისწორისთვის პასუხისმგებლობა მათ შემდგენ პირს ეკისრება. არასწორი ინფორმაციის წარდგენა შეიძლება გახდეს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმების საფუძველი.

5. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირის უფლების რეგისტრაციისას, თუ არსებობს პარტნიორთა სიმრავლე, რომლებიც, თავის მხრივ, არიან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირები (მიუხედავად მათი სამართლებრივი ფორმისა), განმცხადებელს შეიძლება მოეთხოვოს დომინანტი პარტნიორის შესახებ ინფორმაციის წარდგენა, რაც განისაზღვრება [ინსტრუქციით](#).

6. ამ მუხლით გათვალისწინებული მონაცემების წარდგენის ვალდებულება არ ეკისრებათ საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ ფინანსურ ინსტიტუტსა და საქართველოს მთავრობის დადგენილებით განსაზღვრულ საერთაშორისო ფინანსურ ინსტიტუტს, თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების რეგისტრაცია წარმოებს საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ფინანსური ინსტიტუტისა და საერთაშორისო ფინანსური ინსტიტუტის მიერ საქართველოს კანონმდებლობით ნებადართული საქმიანობის განხორციელების ფარგლებში (მათ შორის, უზრუნველყოფის საგნის კრედიტორის მიერ შეძენის შემთხვევაში), აგრეთვე საქართველოში რეგისტრირებულ კერძო სამართლის იურიდიულ პირს, თუ სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწაზე საკუთრების უფლება საინვესტიციო გეგმის (შეთანხმების) საფუძველზე რეგისტრირდება.

[საქართველოს 2019 წლის 25 ივნისის კანონი №4850 - ვებგვერდი, 02.07.2019წ.](#)

მუხლი 12. უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია

1. უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის უზრუნველსაყოფად შეიძლება ამ კანონით დადგენილი წესით მხარეთა შორის გაფორმებული ხელშეკრულების საფუძველზე ამ უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.

¹1. სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია წარმოებს ამ კანონის შესაბამისად, „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონისა და საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით განსაზღვრულ მოთხოვნათა გათვალისწინებით.

2. უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია გამორიცხავს გარიგების საფუძველზე ამ ნივთზე რაიმე სხვა უფლების რეგისტრაციას და საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ მხარეთა შეთანხმებით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

3. უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია არ გამორიცხავს ამ ნივთის მესაკუთრედ სამართალმემკვიდრის რეგისტრაციას.



4. უძრავ ნივთზე უფლების წინასწარი რეგისტრაცია უქმდება:

ა) იმ უფლების რეგისტრაციით, რომლის უზრუნველსაყოფადაც მოხდა წინასწარი რეგისტრაცია;

ბ) ვადის გასვლით, თუ ვადა დადგენილი იყო;

გ) მხარეთა წერილობითი შეთანხმების საფუძველზე;

დ) ამ ნივთზე საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით სხვა პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციით, გარდა აღნიშნული ნივთის მესაკუთრედ სამართალმემკვიდრის რეგისტრაციისა, აგრეთვე იმ შემთხვევისა, როცა საკუთრების უფლების გაუქმებით ეს ნივთი მესაკუთრის გარეშე რჩება.

[საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 - ვებგვერდი, 17.06.2016წ.](#)

[საქართველოს 2019 წლის 25 ივნისის კანონი №4850 - ვებგვერდი, 02.07.2019წ.](#)

მუხლი 13. უფლებათა რეგისტრაციის და რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა

1. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ისეთი უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც თავიანთი შინაარსით გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ რეგისტრირდება მხოლოდ ის უფლება ან უფლებები, რომელიც (რომლებიც) სხვა უფლებაზე ან უფლებებზე ადრე იქნა წარდგენილი სარეგისტრაციოდ.

2. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე ერთი და იმავე შინაარსის უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ ამ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი სარეგისტრაციოდ წარდგენის დროის შესაბამისად.

3. თუ სარეგისტრაციო ობიექტზე მოთხოვნილია რამდენიმე სხვადასხვა შინაარსის უფლების რეგისტრაცია, რომლებიც არ გამორიცხავს ერთმანეთს, მაშინ სარეგისტრაციოდ წარდგენილ უფლებათა რეგისტრაციის რიგითობა განისაზღვრება მათი შინაარსის შესაბამისად.

4. რეგისტრირებულ უფლებათა რიგითობა განისაზღვრება უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების წარდგენის (განცხადების რეგისტრაციის) დროის შესაბამისად, თუ კანონით სხვა რამ არ არის დადგენილი.

მუხლი 14. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრში ასევე რეგისტრირდება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვება.

2. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაცია დაიშვება მხოლოდ იმ შემთხვევაში, თუ საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციის მოთხოვნის მომენტიანთა უძრავ ნივთზე, საკუთრების უფლების გარდა, სხვა რაიმე უფლება არ არის რეგისტრირებული უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრში.

3. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება საკუთრების უფლების მიტოვების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრში რეგისტრაციის მომენტიდან.

4. უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების შემდეგ საკუთრების უფლება გადადის სახელმწიფოზე.

მუხლი 15. მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის რეგისტრაცია და მათი შეცვლა

1. მიწის ნაკვეთი სასოფლო ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი შესაბამისი კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთად რეგისტრირდება უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის შესაბამისად. თუ უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში არ არის დაკონკრეტებული ან მისი შინაარსიდან არ ირკვევა მიწის ნაკვეთის დანიშნულება ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორია, რეგისტრაცია წარმოებს მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ან/და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შესახებ დამატებით წარმოდგენილი ინფორმაციის ან დაინტერესებული პირის განცხადების საფუძველზე.

2. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრში რეგისტრირდება:

ა) მიწის ნაკვეთის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით შეცვლა ან არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით შეცვლა;

ბ) სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლა.

3. მიწის ნაკვეთის დანიშნულებისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის კატეგორიის შეცვლის რეგისტრაციის წესი და პირობები, აგრეთვე მიწის ნაკვეთის დანიშნულების ცვლილების სარეგისტრაციო წარმოების ვადები განისაზღვრება [ინსტრუქციით](#).

[საქართველოს 2011 წლის 24 ივნისის კანონი №4947 – ვებგვერდი, 13.07.2011წ.](#)

[საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 - ვებგვერდი, 17.06.2016წ.](#)

[საქართველოს 2019 წლის 25 ივნისის კანონი №4850 - ვებგვერდი, 02.07.2019წ.](#)

მუხლი 15¹. ტყის საზღვრის დადგენისა და მასში ცვლილების რეგისტრაცია. ქარსაფარი (მინდორდაცვითი) ზოლის საზღვრებისა და მათში ცვლილების რეგისტრაცია

1. სახელმწიფო ტყის ან კერძო საკუთრების ტყის საზღვრის დადგენის რეგისტრაციას სააგენტო ახორციელებს საქართველოს მთავრობის შესაბამისი აქტის საფუძველზე, ხოლო მასში ცვლილების შეტანის რეგისტრაციას – ამ მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტებით დადგენილი წესებით.

2. სახელმწიფო ტყის საზღვრის ცვლილება ახორციელდება საზღვრის კორექტირებით.

3. სახელმწიფო ტყის საზღვრის კორექტირება რეგისტრირდება [„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით](#) განსაზღვრული ქონების მმართველის მიმართვის საფუძველზე.



საქართველოს კანონით განსაზღვრული ქონების მმართველის მიმართვის საფუძველზე.

4. ტყის საზღვრის კორექტირება შეიძლება განხორციელდეს შესაბამისი მიწის ნაკვეთის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის განცხადების საფუძველზე, თუ სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას წარმოშობს, 2012 წლის 1 იანვრამდე იქნა გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი. „მიწის ნაკვეთებზე უფლებათა სისტემური და სპორადული რეგისტრაციის წესისა და საკადასტრო მონაცემების სრულყოფის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სისტემური რეგისტრაციის ფარგლებში ტყის საზღვრის კორექტირება ასევე შესაძლებელია განხორციელდეს შესაბამისი მიწის ნაკვეთის მფლობელის (მოსარგებლის) განცხადების საფუძველზე, თუ სარეგისტრაციო წარმოების შედეგად დგინდება, რომ სარეგისტრაციო მიწის ნაკვეთი აკმაყოფილებს ფიზიკური პირის მიერ თვითნებურად დაკავებულ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების აღიარებისთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრულ პირობებს.

5. ქარსაფარი (მინდორდაცვითი) ზოლის საზღვრებისა და მათში ცვლილების რეგისტრაციას ახორციელებს სააგენტო საქართველოს გარემოს დაცვისა და სოფლის მეურნეობის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – მიწის მდგრადი მართვისა და მიწათსარგებლობის მონიტორინგის ეროვნული სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე. ამ მიმართვას თან უნდა ერთოდეს შესაბამისი მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის მესაკუთრის თანხმობა. ქარსაფარი (მინდორდაცვითი) ზოლის საზღვრების რეგისტრაცია არ აჩერებს უძრავ ნივთზე სხვა რაიმე უფლების ან ვალდებულების რეგისტრაციას.

საქართველოს 2011 წლის 24 ივნისის კანონი №4947 – ვებგვერდი, 13.07.2011წ.

საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 – ვებგვერდი, 17.06.2016წ.

საქართველოს 2020 წლის 22 მაისის კანონი №5962 – ვებგვერდი, 28.05.2020წ.

საქართველოს 2021 წლის 2 ნოემბრის კანონი №974 – ვებგვერდი, 05.11.2021წ.

საქართველოს 2021 წლის 15 დეკემბრის კანონი №1101 – ვებგვერდი, 24.12.2021წ.

მუხლი 15². (ამოღებულია)

საქართველოს 2012 წლის 25 მაისის კანონი №6324 – ვებგვერდი, 12.06.2012წ.

საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 – ვებგვერდი, 17.06.2016წ.

მუხლი 15³. სახელმწიფო და მუნიციპალიტეტის ორგანოების მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაცია

1. უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაციას სააგენტო ახორციელებს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 50-ე მუხლის შესაბამისად გამოცემული სამართლებრივი აქტის საფუძველზე.

2. უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაციის არსებობისას, თუ უძრავი ქონების მესაკუთრე განიზრახავს ამ ქონების სხვა პირზე გასხვისებას, მან სააგენტოს დამატებით უნდა წარუდგინოს შესაბამისი ადმინისტრაციული ორგანოდან უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენებაზე უარის თქმის დამადასტურებელი დოკუმენტი ან მიაწოდოს წერილობითი ინფორმაცია იმის თაობაზე, რომ მას დათქმულ ვადაში არ მიეწოდა ადმინისტრაციული ორგანოს გადაწყვეტილება ამ უფლების გამოყენების შესახებ.

3. თუ არ არსებობს ადმინისტრაციული ორგანოს შესაბამისი წერილობითი დოკუმენტი, სააგენტო ვალდებულია დამატებით გამოიკვლიოს უპირატესი შესყიდვის უფლების გამოყენების საფუძველები. ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ 10 სამუშაო დღის ვადაში უარყოფითი პასუხის გაცემის ან პასუხის გაუცემლობის შემთხვევაში უქმდება უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაცია და ხორციელდება საკუთრების უფლების შემძენზე რეგისტრაცია.

4. უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაცია, ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევის გარდა, უქმდება ასევე იმ შემთხვევაში, თუ ადმინისტრაციული ორგანო გააუქმებს შესაბამის ადმინისტრაციულ აქტს ან ცვლილებას შეიტანს მასში. ასეთ შემთხვევაში ადმინისტრაციული ორგანო ვალდებულია დაუყოვნებლივ აცნობოს სააგენტოს უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაციის გაუქმების შესახებ.

საქართველოს 2018 წლის 20 ივლისის კანონი №3223 – ვებგვერდი, 13.08.2018წ.

მუხლი 15⁴. მიწის ნაკვეთის დაყოფის/მიწის ნაკვეთების გაერთიანების რეგისტრაცია

მიწის ნაკვეთის დაყოფის/მიწის ნაკვეთების გაერთიანების რეგისტრაციას სააგენტო ახორციელებს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის ორგანოსთან შეთანხმებული მიწის ნაკვეთის დაყოფის/მიწის ნაკვეთების გაერთიანების პროექტის საფუძველზე. ეს პროექტი უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 70-ე მუხლით, აგრეთვე საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილ სხვა მოთხოვნებს.

საქართველოს 2018 წლის 20 ივლისის კანონი №3223 – ვებგვერდი, 13.08.2018წ.

მუხლი 15⁵. თანამესაკუთრის/მოიჯარის უპირატესი შესყიდვის უფლების რეგისტრაცია

1. „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის შესაბამისად, თანამესაკუთრის/მოიჯარის



განცხადების საფუძველზე უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება უპირატესი შესყიდვის უფლება.

2. დაინტერესებულმა პირმა სააგენტოს უნდა წარუდგინოს დაზღვეული წერილი, რომლითაც შესაბამისი შეტყობინება გაიგზავნა, და შეტყობინების ჩაბარების დამადასტურებელი დოკუმენტი, რომლითაც დგინდება მისი ჩაბარების თარიღი, ხოლო შეტყობინების ჩაბარების სხვა წესზე მხარეთა შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში – სათანადოდ დამოწმებული შესაბამისი დოკუმენტაცია.

3. თანამესაკუთრის/მოიჯარის უპირატესი შესყიდვის უფლება რეგისტრირდება შესაბამის შეტყობინებაში მითითებული ვადით, რომელიც აითვლება შეტყობინების ჩაბარების დღის მეორე დღიდან, ხოლო ინფორმაციის გამოქვეყნების შემთხვევაში – მისი გამოქვეყნების დღის მეორე დღიდან. თუ შეტყობინებით ზუსტი ვადა ვერ დგინდება, ვადად მიიჩნევა 15 კალენდარული დღე. ვადის გასვლა იწვევს აღნიშნული უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძალის დაკარგვას.

4. „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-10 მუხლის მე-5 პუნქტის შესაბამისად, მარეგისტრირებელი ორგანო ინფორმაციას აქვეყნებს სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე, თუ ვალდებული პირის მიერ წარდგენილი დოკუმენტაციით დგინდება, რომ შეტყობინება უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირს საქართველოში არსებულ რეგისტრაციის მისამართზე არ ჩაჰბარდა, ხოლო შეტყობინების ჩაბარების სხვა წესზე მხარეთა შეთანხმების არსებობის შემთხვევაში – წარდგენილი დოკუმენტაციით დგინდება, რომ აღნიშნულ პირს შეტყობინება შეთანხმებული წესით არ ჩაჰბარდა. მარეგისტრირებელი ორგანო ინფორმაციას სააგენტოს ვებგვერდზე აქვეყნებს იმ შემთხვევაშიც, თუ უპირატესი შესყიდვის უფლების მქონე პირის საქართველოში არსებული რეგისტრაციის მისამართი არ დგინდება ან საჯარო რეესტრში დაცული მონაცემებით ამ პირის ზუსტი იდენტიფიცირება ვერ ხერხდება.

5. მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხს არ აგებს დაინტერესებული პირის მიერ ამ მუხლის შესაბამისად წარდგენილი დოკუმენტაციის ნამდვილობისა და სისწორისთვის.

[საქართველოს 2019 წლის 25 ივნისის კანონი №4850 - ვებგვერდი, 02.07.2019წ.](#)

მუხლი 15⁶. შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის წესი

1. შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე (მათ შორის, მშენებარე შენობა-ნაგებობაზე) საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხორციელდება საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტისა და სამშენებლო დოკუმენტაციის, ხოლო მშენებლობის დასრულებისას – შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე. შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია დასაშვებია აგრეთვე იმ შემთხვევაში, თუ შენობა-ნაგებობა ან მისი ერთეული ლეგალიზებულია ან საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად კანონიერად მიიჩნევა.

2. თუ მოთხოვნილია შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია 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 საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად კანონიერად არ მიიჩნევა, ასეთ შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლება რეგისტრაციას არ ექვემდებარება. თუ განმცხადებელი არის მიწის ნაკვეთის მესაკუთრე ან მას აქვს მიწის ნაკვეთზე უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი, მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივად განთავსებული შენობა-ნაგებობის თაობაზე გაიცემა საინფორმაციო ბარათი საჯარო რეესტრიდან და ეს შენობა-ნაგებობა არ აისახება საჯარო რეესტრიდან ამონაწერში და საკადასტრო გეგმაზე.

3. სააგენტო ვალდებულია ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებული შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის თაობაზე საინფორმაციო ბარათის გაცემისთანავე მიაწოდოს სათანადო ინფორმაცია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მშენებლობის ნებართვის გაცემის უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციულ ორგანოს ან/და მშენებლობის საჯარო ზედამხედველობის ორგანოს, ხოლო განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტის შემთხვევაში – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირს – ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოს.

4. 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 ფართობები.

5. შენობა-ნაგებობის ერთეულის გასხვისება დასაშვებია მასზე, როგორც ცალკე უფლების ობიექტზე (ერთეულზე), საკუთრების უფლების უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციის შემდეგ.

6. შენობა-ნაგებობის ცალკე უფლების ობიექტებად (ერთეულებად) დაყოფის/ფართობის განაწილების რეგისტრაცია შესაბამისი მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულ საკუთრების უფლებაში ცვლილების რეგისტრაციის საფუძველია. ამ შემთხვევაში მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირდება შენობა-ნაგებობის ცალკე უფლების ობიექტების (ერთეულების) მესაკუთრეების თანასაკუთრების უფლება. აღნიშნულ მიწის ნაკვეთში ცალკე უფლების ობიექტის (ერთეულის) წილი განისაზღვრება ცალკე უფლების ობიექტის (ერთეულის) ფართობის შესაბამისი შენობა-ნაგებობის საერთო ფართობთან შეფარდებით.

7. შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის ცალკე უფლების ობიექტებად (ერთეულებად) დაყოფის ან მათი



ერთი უფლების ობიექტად გაერთიანების, აგრეთვე ფუნქციური დანიშნულების ცვლილების რეგისტრაცია ხორციელდება სამშენებლო დოკუმენტაციის, შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტის, ლეგალიზების აქტის ან/და შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის საფუძველზე. თუ სააგენტოში დაცული/წარდგენილი არ არის ამ პუნქტით გათვალისწინებული დოკუმენტები, შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის ცალკე უფლების ობიექტებად (ერთეულებად) დაყოფის ან მათი ერთი უფლების ობიექტად გაერთიანების, აგრეთვე ფუნქციური დანიშნულების ცვლილების რეგისტრაცია დასაშვებია შესაბამისი მუნიციპალიტეტის მშენებლობის ნებართვის გაცემის უფლებამოსილების მქონე ადმინისტრაციულ ორგანოსთან, ხოლო განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტის შემთხვევაში – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალ საჯარო სამართლის იურიდიულ პირთან – ტექნიკური და სამშენებლო ზედამხედველობის სააგენტოსთან შეთანხმებული შენობა-ნაგებობის დაყოფის, მათი გაერთიანების, ფუნქციური დანიშნულების ცვლილების პროექტის საფუძველზე. ეს პროექტი უნდა შეესაბამებოდეს საქართველოს სივრცის დაგეგმარების, არქიტექტურული და სამშენებლო საქმიანობის კოდექსის 70-ე და 79-ე მუხლებით დადგენილ მოთხოვნებს, აგრეთვე საქართველოს სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტებით დადგენილ სხვა მოთხოვნებს, ხოლო განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტის შემთხვევაში – „განსაკუთრებული მნიშვნელობის ობიექტების (მათ შორის, რადიაციული ან ბირთვული ობიექტების) მშენებლობის ნებართვის გაცემის წესისა და სანებართვო პირობების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2019 წლის 31 მაისის №257 დადგენილების მოთხოვნებს.

8. თუ მოთხოვნილია შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია და სამშენებლო დოკუმენტაციით, შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტით, ლეგალიზების აქტით ან/და შესაბამისი უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტით ან სააგენტოში დაცული ინფორმაციით არ დგინდება შენობა-ნაგებობის ფუნქციური დანიშნულება, საკუთრების უფლების რეგისტრაცია ხორციელდება დაინტერესებული პირის მიერ მითითებული ფუნქციური დანიშნულების შესაბამისად.

9. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციას ექვემდებარება უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ისეთი ვალდებულება, რომელიც სახელშეკრულებო ან კანონისმიერი ურთიერთობის ფარგლებში წარმოიშობა და:

ა) მესაკუთრეს უზღუდავს უფლებას, თავისუფლად ფლობდეს, განკარგავდეს ან/და სარგებლობდეს მისი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთით;

ბ) რომლის დარღვევის შემთხვევაში მესაკუთრე სრულად ან ნაწილობრივ დაკარგავს საკუთრების უფლებას ან მას შეეზღუდება მისი საკუთრების უფლებით რეგისტრირებული უძრავი ნივთის თავისუფლად ფლობის, განკარგვის ან/და სარგებლობის უფლება.

10. თუ მიწის ნაკვეთზე სამშენებლო დოკუმენტაციის საფუძველზე არ არის რეგისტრირებული მშენებარე შენობა-ნაგებობა, ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ისეთი ვალდებულების რეგისტრაცია, რომელიც ითვალისწინებს აღნიშნულ მიწის ნაკვეთზე სამომავლოდ ასაშენებელ შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე საკუთრების უფლების გადაცემას, დასაშვებია იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთზე გაცემულია სამშენებლოდ გამოყენების პირობები.

11. თუ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის თაობაზე ამ მუხლის მე-2 პუნქტით დადგენილი წესით გაცემულია საინფორმაციო ბარათი, დაუშვებელია ამ მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ისეთი ვალდებულების რეგისტრაცია, რომელიც ითვალისწინებს არსებული შენობა-ნაგებობის ერთეულზე საკუთრების უფლების გადაცემას.

12. ამ მუხლის მოქმედება არ ვრცელდება შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის სახელმწიფოს, ავტონომიური რესპუბლიკის ან/და მუნიციპალიტეტის საკუთრებაში რეგისტრაციაზე, აგრეთვე სახელმწიფოს, ავტონომიური რესპუბლიკის ან/და მუნიციპალიტეტის მიერ განკარგული ქონების საპრივატიზაციო პირობების რეგისტრაციაზე.

[საქართველოს 2023 წლის 15 დეკემბრის კანონი №4016 - ვებგვერდი, 28.12.2023წ.](#)

თავი III

მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრი

მუხლი 16. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრაციისადმი დაქვემდებარებული უფლებები

1. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრში რეგისტრირდება:

ა) გირავნობა;

ბ) ლიზინგი;

გ) საბანკო გარანტია;

დ) მხოლოდ ის ფინანსური გირავნობა, რომლის საგანია საკრედიტო მოთხოვნა „ფინანსური გირავნობის, ურთიერთგაქვითვისა და დერივატივების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-8 მუხლის მე-2 პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად;



ე) „იპოთეკით დაცული ობლიგაციების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტითა და მე-6 პუნქტის „გ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული უზრუნველყოფის აქტივები.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებული გირავნობის უფლების წარმოშობისათვის აუცილებელია ამ უფლების რეგისტრაცია საჯარო რეესტრში.

3. შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე გირავნობის უფლება რეგისტრირდება მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში.

[საქართველოს 2010 წლის 7 დეკემბრის კანონი №3888 - სსმ I, №67, 09.12.2010 წ., მუხ.416](#)

[საქართველოს 2012 წლის 25 მაისის კანონი №6309 - ვებგვერდი, 12.06.2012წ.](#)

[საქართველოს 2012 წლის 25 მაისის კანონი №6324 - ვებგვერდი, 12.06.2012წ.](#)

[საქართველოს 2019 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5683 – ვებგვერდი, 31.12.2019წ.](#)

[საქართველოს 2022 წლის 29 ნოემბრის კანონი №2120 – ვებგვერდი, 16.12.2022წ.](#)

მუხლი 17. რეგისტრაციის საფუძვლები

1. მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების წარმოშობის, უფლებაში ცვლილების ან/და უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია წარმოებს განმცხადებლის მიერ წარმოდგენილი შეტყობინების (ინფორმაცია ან/და დოკუმენტი) ან [ინსტრუქციით](#) განსაზღვრული სხვა ინფორმაციის ან/და დოკუმენტის საფუძველზე.

2. მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ განცხადების რეგისტრაციისთანავე, დაუყოვნებლივ მიიღოს შესაბამისი გადაწყვეტილება.

3. რეგისტრაციის საფუძვლად წარსადგენი მონაცემების წარდგენის წესი განისაზღვრება [ინსტრუქციით](#).

4. მარეგისტრირებელი ორგანო პასუხს არ აგებს პირის უფლებამოსილებაზე, მოითხოვოს მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უფლებაში ცვლილების ან/და უფლების შეწყვეტის რეგისტრაცია ან/და მის მიერ წარმოდგენილი შეტყობინების და მონაცემების ნამდვილობაზე.

მუხლი 18. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრში უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის შესახებ შეტყობინების ვალდებულება

შეტყობინების საფუძველზე უფლების რეგისტრაციის, რეგისტრირებულ უფლებაში ცვლილების ან რეგისტრირებული უფლების შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნით განცხადების წარმომდგენი კრედიტორი ან მოვალე ვალდებულია რეგისტრაციის შესახებ ინფორმაცია რეგისტრაციიდან ერთი კვირის ვადაში შეატყობინოს მეორე მხარეს.

თავი IV

საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრი

მუხლი 19. საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი

1. საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეესტრი არის ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე სასამართლო ან სხვა ადმინისტრაციული ორგანოების მიერ კანონით დადგენილი წესით დადებული ყადაღის, უფლების განკარგვის შეზღუდვისა და აკრძალვის, აგრეთვე რეგისტრაციის აკრძალვის წარმოშობის, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემთა ერთობლიობა.

2. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია გამორიცხავს ამ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რაიმე სხვა უფლების/ვალდებულების ან საკუთრების უფლების მიტოვების რეგისტრაციას, თუ შესაბამისი სარეგისტრაციო დოკუმენტით სხვა რამ არ არის გათვალისწინებული.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული შეზღუდვა (მისი შინაარსის გათვალისწინებით) არ ვრცელდება იმ შემთხვევაზე, როცა:

ა) რეგისტრაციით დაინტერესებული პირი ნივთის/არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის მესაკუთრის ან ამ ნივთზე/არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული უფლების/ვალდებულების მქონე პირის სამართალმემკვიდრეა;

ბ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტია;

გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გაცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ყადაღის, განკარგვის უფლების შეზღუდვის ან აკრძალვის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილებებისა და დამატებების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის №1962-III კანონის ამოქმედებამდე. ასეთ შემთხვევაში რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ძალადაკარგულად ცხადდება;

დ) რეგისტრაციის შედეგად იცვლება უფლების სუბიექტის ან/და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემები;

ე) საკუთრების უფლების გაუქმებით ნივთი მესაკუთრის გარეშე რჩება. ასეთ შემთხვევაში, საკუთრების უფლების რეგისტრაციის გაუქმებასთან ერთად, რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ძალადაკარგულად ცხადდება;



ვ) ნივთი/არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე განკარგულია სააღსრულებო დაწესებულების მიერ, საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი იძულების წესით. ასეთ შემთხვევაში რეგისტრირებული ყადაღა, განკარგვის შეზღუდვა ან აკრძალვა ძალადაკარგულად ცხადდება;

ზ) მოთხოვნილია რეგისტრირებული უფლების (გარდა საკუთრების უფლებისა)/ვალდებულების შეწყვეტა, რომელიც არ არის დაკავშირებული ნივთზე რეგისტრირებულ საჯარო-სამართლებრივ შეზღუდვასთან, და მისი გაუქმება არ ეწინააღმდეგება აღნიშნულ ნივთზე რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შინაარსს.

3¹. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილი წესი არ ვრცელდება იმ შემთხვევაში, როცა საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ სამართლებრივ აქტში პირდაპირ არის მითითებული უფლების/ვალდებულების შეწყვეტის რეგისტრაციის აკრძალვის შესახებ ან/და ეს უფლება/ვალდებულება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ობიექტია.

4. დაუშვებელია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია, თუ ნივთზე და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის მოთხოვნის წარდგენის მომენტისათვის ეს ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაშია, ან/და სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე, ამასთანავე, სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა ამ კანონის ამოქმედებამდე.

5. თუ მოთხოვნილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაცია, აგრეთვე იმ უფლების რეგისტრაცია, რომელიც ეწინააღმდეგება აღნიშნული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შინაარსს, ჯერ მიიღება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციასთან დაკავშირებული შესაბამისი გადაწყვეტილება, ხოლო შემდეგ – გადაწყვეტილება სარეგისტრაციოდ წარდგენილი სხვა უფლების შესახებ.

6. თუ მოთხოვნილია ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების/ვალდებულების ან რეგისტრირებულ მონაცემებში ისეთი ცვლილების (გარდა მესაკუთრის ცვლილებისა) რეგისტრაცია, რომელიც ეწინააღმდეგება ნივთზე რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შინაარსს, მაგრამ საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის ინიციატორმა მარეგისტრირებელ ორგანოს წარუდგინა წერილობითი თანხმობა ამგვარი რეგისტრაციის განხორციელებაზე, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა არ არის რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი.

7. ამ მუხლის მე-6 პუნქტით დადგენილი წესი არ ვრცელდება იმ შემთხვევაში, როცა საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის შესახებ სამართლებრივ აქტში პირდაპირ არის მითითებული რეგისტრაციის აკრძალვის შესახებ.

[საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი №1962 - სსმ I, №35, 19.11.2009 წ., მუხ.251](#)

[საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 - ვებგვერდი, 17.06.2016წ.](#)

მუხლი 20. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეესტრი

1. საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება რეგისტრირდება ნივთსა (გარდა მექანიკური სატრანსპორტო საშუალებისა) და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე.

2. დაუშვებელია საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების რეგისტრაცია, თუ უძრავ ნივთზე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის მოთხოვნის რეგისტრაციის მომენტისათვის ეს ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაშია.

3. თუ სარეგისტრაციოდ წარდგენილი გარიგება დადებულია უფლებრივად უნაკლო ნივთზე და ამ გარიგების საფუძველზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციამდე ნივთი საგადასახადო გირავნობით/იპოთეკით დაიტვირთა, დაუშვებელია ახალი მესაკუთრის საკუთრების უფლების რეგისტრაცია, გარდა იმ შემთხვევისა, როცა არსებობს ახალი მესაკუთრის წინასწარი წერილობითი თანხმობა მის მიერ უფლებრივად დატვირთული ნივთის საკუთრებაში მიღებაზე.

4. თუ ქონება განკარგულია სააღსრულებო დაწესებულების მიერ, საგადასახადო ორგანოს მოთხოვნის საფუძველზე, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, რომელიც გამოყენებული იყო საგადასახადო ორგანოს მოთხოვნის უზრუნველსაყოფად, უქმდება.

[საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 - ვებგვერდი, 17.06.2016წ.](#)

თავი IV¹

მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრი

[საქართველოს 2012 წლის 25 მაისის კანონი №6324 - ვებგვერდი, 12.06.2012წ.](#)

მუხლი 20¹. მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრის წარმოების პრინციპები

1. მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში რეგისტრირდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსითა და „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით განსაზღვრული



სუბიექტების წარმოშობის, მათში ცვლილების შეტანისა და მათი შეწყვეტის, აგრეთვე შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე საკუთრების უფლების შეზღუდვასთან დაკავშირებული ვალდებულებების, ასევე მათი წარმოშობის, მათში ცვლილების შეტანისა და მათი შეწყვეტის შესახებ მონაცემები.

2. მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში რეგისტრირდება აგრეთვე „შეზღუდული შესაძლებლობის მქონე პირთა უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული სპეციალური მოსარჩელის სტატუსის შესახებ მონაცემები.

3. სუბიექტის მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში რეგისტრაციის საფუძვლები და რეესტრის წარმოების წესი დგინდება საქართველოს სამოქალაქო კოდექსითა და „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით. რეგისტრაციის დამატებითი პირობები განისაზღვრება „მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიულ პირთა რეგისტრაციის შესახებ“ ინსტრუქციით, რომელსაც ამტკიცებს საქართველოს იუსტიციის მინისტრი.

4. სუბიექტი წარმოშობილად, მისი რეგისტრირებული მონაცემები შეცვლილად, რეგისტრაცია შეწყვეტილად ითვლება სუბიექტის მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის მომენტიდან.

5. საწარმოს რეგისტრირებული მონაცემების შეცვლა გულისხმობს საწარმოს დაშლის, ლიკვიდაციის ან რეორგანიზაციის პროცესის, გადახდისუნარიობის საქმის წარმოების, გაკოტრების ან რეაბილიტაციის რეჟიმის დაწყების ან შეწყვეტის, ლიკვიდატორის, რეაბილიტაციის ზედამხედველის ან გაკოტრების მმართველის ან სადამფუძნებლო შეთანხმების ცვლილების შესახებ ინფორმაციისა და ამ მუხლის 5¹, 5², 5³ პუნქტით გათვალისწინებული ინფორმაციის მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში ასახვას.

5¹. „იპოთეკით დაცული ობლიგაციების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში აისახება ინფორმაცია პროგრამის ადმინისტრატორის/პროგრამის ლიკვიდატორის დანიშვნის/გათავისუფლების შესახებ.

5². „საინვესტიციო ფონდების შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში აისახება ინფორმაცია საინვესტიციო კომპანიის ქვეფონდის ლიკვიდაციის დაწყების/დასრულების და მისი ლიკვიდატორის დანიშვნის/გათავისუფლების შესახებ.

5³. „ფასიან ქაღალდებად გარდაქმნის შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ შემთხვევაში მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში აისახება ინფორმაცია იმავე კანონის საფუძველზე ავტორიზებული სეკიურიტიზაციის კომპანიის განყოფილების ლიკვიდაციის დაწყების/დასრულების და მისი ლიკვიდატორის დანიშვნის/გათავისუფლების შესახებ.

6. სამეწარმეო საზოგადოების, არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის სადამფუძნებლო შეთანხმების/წესდების ცვლილების შემთხვევაში ცვლილების ტექსტთან ერთად წარდგენილი უნდა იქნეს სადამფუძნებლო შეთანხმების/წესდების კონსოლიდირებული ტექსტი.

6¹. დაუშვებელია, სამეწარმეო საზოგადოების, არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის, გარდა „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად აკრედიტებული ქონებრივი უფლებების კოლექტიურ საფუძველზე მმართველი ორგანიზაციისა, საფირმო სახელწოდებაში გამოყენებულ იქნეს სიტყვები: „ქონებრივი უფლებების კოლექტიურ საფუძველზე მმართველი ორგანიზაცია“ ან სხვა სიტყვათწყობა ამ სიტყვების გამოყენებით.

6². სამეწარმეო საზოგადოების, არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის საფირმო სახელწოდების ამ მუხლის 6¹ პუნქტით გათვალისწინებულ მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფის მიზნით სააგენტოს მოთხოვნა შეიძლება წარუდგინოს საჯარო სამართლის იურიდიულმა პირმა – საქართველოს ინტელექტუალური საკუთრების ეროვნულმა ცენტრმა – „საქპატენტმა“ „საავტორო და მომიჯნავე უფლებების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით.

7. სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები დამოწმებული უნდა იყოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

8. რეგისტრაციის შედეგად მარეგისტრირებელი ორგანო ამზადებს ამონაწერს. ეს წესი არ ვრცელდება საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის, აგრეთვე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შემთხვევებზე, გარდა შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე გირავნობის რეგისტრაციისა, მასში ცვლილების შეტანისა ან მისი შეწყვეტისა.

9. მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრიდან ამონაწერი მზადდება ქართულ ენაზე, ხოლო დაინტერესებული პირის მოთხოვნის შემთხვევაში – აგრეთვე ინგლისურ ენაზე. ამ ამონაწერის ინგლისურ ენაზე მომზადების შემთხვევაში მისი ქართულ ენაზე მომზადებაც სავალდებულოა.

10. ელექტრონული პორტალი არის სააგენტოს ერთიანი ელექტრონული პლატფორმა, კომუნიკაციის ვირტუალური სივრცე, სადაც ქვეყნდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებები, სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული დოკუმენტები, სამეწარმეო საზოგადოების საერთო კრების მოწვევის შესახებ და მეწარმის მიერ საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად გამოსაქვეყნებელი სხვა



ინფორმაცია/დოკუმენტები.

11. რეგისტრაციის პროცესში წარდგენილი დოკუმენტების ელექტრონული ასლები განთავსებულია ელექტრონულ პორტალზე და საფასურის გადახდის გარეშე ხელმისაწვდომია ნებისმიერი პირისთვის.

12. სუბიექტი მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში რეგისტრირდება მის მიერ განცხადებული მისამართის მიხედვით. დაინტერესებულმა პირმა იურიდიულ მისამართად უნდა მიუთითოს საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით განსაზღვრული მისამართი, რომელზედაც შესაძლებელია წერილობითი შეტყობინების (კორესპონდენციის) გაგზავნა. წერილობითი შეტყობინება (კორესპონდენცია) რეგისტრირებულ მისამართზე გაგზავნის შემდეგ ოფიციალურად გაგზავნილ წერილობით შეტყობინებად (კორესპონდენციად) ითვლება.

13. სუბიექტის იურიდიული მისამართის განსაზღვრისთვის სავალდებულოა მისი ადგილსამყოფლის მესაკუთრის სათანადო წესით დადასტურებული თანხმობის ან ადგილსამყოფლით სარგებლობის შესახებ დადგენილი წესით გაფორმებული შესაბამისი ხელშეკრულების სააგენტოსთვის წარდგენა.

14. მარეგისტრირებელი ორგანო მეწარმისთვის, არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირისთვის ელექტრონულ მისამართს ქმნის ამ სუბიექტის რეგისტრაციასთან ერთად. ეს მისამართი მოქმედია აღნიშნული სუბიექტის გაუქმებამდე. „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული სამეწარმეო საზოგადოებისა და სამეწარმეო საზოგადოების ფილიალისთვის მარეგისტრირებელი ორგანო ელექტრონულ მისამართებს ქმნის მათი სარეგისტრაციო მონაცემების იმავე კანონის მოთხოვნებთან შესაბამისობის უზრუნველყოფასთან ერთად.

15. მარეგისტრირებელი ორგანო 2022 წლის 1 იანვრამდე რეგისტრირებული არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირისთვის ელექტრონულ მისამართს ქმნის დაინტერესებული პირის მოთხოვნის ან ამ სუბიექტის რეგისტრირებული მონაცემების ცვლილების შემთხვევაში.

16. მეწარმე, არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირი ელექტრონულ პორტალზე ათავსებს მხოლოდ „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებულ ინფორმაციას ან/და ამ სუბიექტის საქმიანობასთან დაკავშირებულ ინფორმაციას. ელექტრონული პორტალის არამიზნობრივად გამოყენებისთვის პასუხისმგებლობა განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით.

17. მეწარმის, არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირის მიერ ელექტრონულ პორტალზე „მეწარმეთა შესახებ“ საქართველოს კანონით გათვალისწინებული შესაბამისი ინფორმაციის/დოკუმენტების განთავსებისა და ამ ინფორმაციის/დოკუმენტების სისწორისთვის პასუხისმგებელია თავად ეს სუბიექტი. სააგენტო არ ამოწმებს ელექტრონულ პორტალზე განთავსებული ინფორმაციის/დოკუმენტების (გარდა რეგისტრირებული მონაცემისა) შინაარსისა და გამოქვეყნების პროცედურის სისწორეს.

[საქართველოს 2012 წლის 25 მაისის კანონი №6324 - ვებგვერდი, 12.06.2012წ.](#)

[საქართველოს 2014 წლის 17 აპრილის კანონი №2286 - ვებგვერდი, 02.05.2014წ.](#)

[საქართველოს 2015 წლის 1 აპრილის კანონი №3420 - ვებგვერდი, 22.04.2015წ.](#)

[საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონი №5567 - ვებგვერდი, 13.07.2016წ.](#)

[საქართველოს 2020 წლის 14 ივლისის კანონი №6840 - ვებგვერდი, 28.07.2020წ.](#)

[საქართველოს 2021 წლის 2 აგვისტოს კანონი №891 - ვებგვერდი, 04.08.2021წ.](#)

[საქართველოს 2022 წლის 29 ნოემბრის კანონი №2120 - ვებგვერდი, 16.12.2022წ.](#)

[საქართველოს 2023 წლის 3 ივლისის კანონი №3453 - ვებგვერდი, 25.07.2023წ.](#)

[საქართველოს 2023 წლის 15 დეკემბრის კანონი №3934 - ვებგვერდი, 27.12.2023წ.](#)

თავი IV² სამისამართო რეესტრი

[საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 - ვებგვერდი, 17.06.2016წ.](#)

მუხლი 20². სამისამართო რეესტრის წარმოების პრინციპები

1. სამისამართო რეესტრის მონაცემების შექმნის საფუძველია როგორც დაინტერესებული პირების მიერ წარდგენილი, ისე მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული, სააგენტოს ან სახელმწიფო ორგანოს, ავტონომიური რესპუბლიკის ორგანოს ან/და ადგილობრივი თვითმმართველობის (მუნიციპალიტეტის) ორგანოს მიერ შექმნილი დოკუმენტაცია/ინფორმაცია გეოგრაფიული ობიექტების სახელდებისა და ნუმერაციის შესახებ.

2. მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილია საკუთარი ინიციატივით განახორციელოს საქართველოს ტერიტორიაზე არსებული გეოგრაფიული ობიექტების, ბინების ან სხვა ობიექტების ნუმერაცია.

3. სამისამართო რეესტრში გეოგრაფიული ობიექტის, ბინის ან სხვა ობიექტის ნუმერაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველია სააგენტოში დაცული ან/და დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი, უძრავი ქონების საკუთრების/სარგებლობის დამადასტურებელი დოკუმენტაცია.

4. დაუშვებელია იმ გეოგრაფიული ობიექტის ნუმერაცია, რომელიც არ არის სახელდებული საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5. უძრავ ნივთზე საკუთრების/უძრავი ნივთით სარგებლობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არასრული/არასწორი მისამართის არსებობის შემთხვევაში სააგენტო უზრუნველყოფს მისამართის დაზუსტებას, რის თაობაზედაც იღებს შესაბამის გადაწყვეტილებას.

6. სამისამართო რეესტრის წარმოების წესი და დამატებითი პირობები განისაზღვრება ინსტრუქციით.



თავი IV³
ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრი

საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონი №5567 - ვებგვერდი, 13.07.2016წ.

მუხლი 20³. ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრის წარმოების პრინციპები

1. ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრში რეგისტრირდება მონაცემები სუბიექტების ეკონომიკურ საქმიანობათა, მათში ცვლილებისა და მათი შეწყვეტის შესახებ, აგრეთვე ეკონომიკური საქმიანობის ადგილის (მისამართის) შესახებ.

2. ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაცია ნებაყოფლობითია, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.

3. თუ საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებულ შემთხვევაში სავალდებულოა ეკონომიკური საქმიანობის ეკონომიკურ საქმიანობათა რეესტრში რეგისტრაცია, სუბიექტს შესაბამისი ეკონომიკური საქმიანობის განხორციელების უფლება ენიჭება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების მიღების შემდეგ.

4. თუ სავალდებულო რეგისტრაციისადმი დაქვემდებარებული ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის საფუძველი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაა, მარეგისტრირებელი ორგანო უფლებამოსილ ადმინისტრაციულ ორგანოს მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით აწვდის ინფორმაციას წარდგენილი მოთხოვნისა და დოკუმენტების შესახებ. ამ ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ინფორმაციის ერთმანეთისათვის მიწოდების წესი და პროცედურა განისაზღვრება ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით.

5. ამ მუხლის მე-4 პუნქტით გათვალისწინებული უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება არის მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის, მასში ცვლილების ან მისი შეწყვეტის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების საფუძველი. უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებისთვის დადგენილი ვადის გაშვება დადებით გადაწყვეტილებად მიიჩნევა და მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მოთხოვნის დაკმაყოფილების საფუძველია.

6. ეკონომიკური საქმიანობა რეგისტრირებულად, რეგისტრირებული მონაცემები შეცვლილად და რეგისტრაცია შეწყვეტილად ითვლება მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ მიღებული შესაბამისი გადაწყვეტილების ძალაში შესვლის მომენტიდან.

7. ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის ვადაა 1 წელი რეგისტრაციის მომენტიდან. ამ ვადის გასვლა იწვევს რეგისტრაციის თაობაზე გადაწყვეტილების ძალადაკარგულობას, თუ დაინტერესებული პირი არ წარადგენს მოთხოვნას რეგისტრაციის ვადის გაგრძელების შესახებ.

საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონი №5567 - ვებგვერდი, 13.07.2016წ.

თავი V
რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების მიღება და გასაჩივრება

მუხლი 21. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერება

1. მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ, თუ:

ა) განცხადებას არ ერთვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომელიც აუცილებელია განცხადებით მოთხოვნილ საკითხზე გადაწყვეტილების მისაღებად;

ა¹) არ არის გადახდილი სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურების საფასური;

ბ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ არის წარდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი ფორმითა და წესით;

გ) განცხადება ან/და თანდართული დოკუმენტი ან ინფორმაცია არ იძლევა ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნისა და სუბიექტის ან/და საგნის მესაკუთრის ან მართლზომიერი მფლობელის იდენტიფიკაციის საშუალებას;

დ) სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ და საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებს შორის არსებობს ინტრუქციით განსაზღვრული ზედდება, ან მათში მოცემული უძრავი ნივთის ფართობი, გარდა ინტრუქციით გათვალისწინებული შემთხვევებისა, აღემატება უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ უძრავი ნივთის ფართობს;

ე) მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის გასაჩივრების ფაქტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო თუ სხვა დოკუმენტის ან მისი ნაწილის



მოქმედებას;

ვ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერებას;

ზ) არსებობს ამ კანონის 25-ე მუხლით განსაზღვრული შემთხვევა;

თ) მიწის ნაკვეთზე უფლების, მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაციის მოთხოვნისას მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის დაცული მიწის ნაკვეთზე საკადასტრო მონაცემები ან მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული საკადასტრო მონაცემი არ შეესაბამება ინსტრუქციით დადგენილ მოთხოვნებს;

თ¹) სარეგისტრაციოდ წარდგენილი დოკუმენტები მათი კანონიერების შესწავლის მიზნით გადაიგზავნა შესაბამის სამართალდამცავ ორგანოში;

თ²) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი, თუმცა წარდგენილია საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

ი) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

2. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 30 კალენდარული დღე, გარდა ამ მუხლით გათვალისწინებული გამონაკლისი შემთხვევებისა.

2¹. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ა¹“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 3 სამუშაო დღე.

2². ამ მუხლის პირველი პუნქტის „თ¹“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 60 კალენდარული დღე.

2³. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „თ²“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაა 3 სამუშაო დღე, სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის შემთხვევაში – სააპელაციო სასამართლოს მიერ გადაწყვეტილების მიღებამდე პერიოდი.

3. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „ე“, „ვ“ და „ზ“ ქვეპუნქტებით გათვალისწინებულ შემთხვევებში სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება შესაბამისი ორგანოს კანონიერ ძალაში შესულ აქტში მითითებული ვადით.

3¹. თუ ერთი სარეგისტრაციო წარმოების ფარგლებში ერთდროულად არსებობს სარეგისტრაციო წარმოების ამ მუხლის მე-2, 2¹, 2², 2³ და მე-3 პუნქტებით დადგენილი ვადებით შეჩერების სამართლებრივი საფუძვლები, სარეგისტრაციო წარმოება ჩერდება მისი შეჩერების სამართლებრივი საფუძვლების აღმოფხვრამდე, მაგრამ არანაკლებ ამ მუხლის მე-2–2³ პუნქტებით განსაზღვრული ვადებისა.

3². სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით დადგენილი ვადები აითვლება დაინტერესებული პირის მიერ სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ გადაწყვეტილების ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო ამ გადაწყვეტილების სააგენტოს შესაბამის ვებგვერდზე გამოქვეყნების შემთხვევაში – მისი გამოქვეყნებიდან. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ამ მუხლით განსაზღვრული ვადების გაგრძელება დაუშვებელია.

4. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაციის ან დოკუმენტის წარმოდგენის შემთხვევაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შესახებ.

4¹. ამ მუხლის პირველი პუნქტის „თ¹“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადის გასვლის შემდეგ წარდგენილი სარეგისტრაციო დოკუმენტაციის საფუძველზე მიიღება უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციის (მოთხოვნის დაკმაყოფილების) შესახებ გადაწყვეტილება, თუ არ არსებობს ამ უფლების/ვალდებულების რეგისტრაციის გამომრიცხავი სხვა, საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული გარემოებები.

5. სარეგისტრაციო წარმოების განახლების შემთხვევაში სარეგისტრაციო წარმოების ვადის ათვლა იწყება ხელახლა.

[საქართველოს 2009 წლის 26 ივნისის კანონი №1348 - სსმ I, №13, 02.07.2009წ., მუხ.69](#)

[საქართველოს 2011 წლის 24 ივნისის კანონი №4947 – ვებგვერდი, 13.07.2011წ.](#)

[საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 - ვებგვერდი, 17.06.2016წ.](#)

მუხლი 22. სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა

მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის შესახებ, თუ:

ა) სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში განმცხადებელმა ან მის მიერ საამისოდ უფლებამოსილმა პირმა მოითხოვა სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტა;

ბ) სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადაში არ იქნა წარმოდგენილი სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძვლის აღმოფხვრის დამადასტურებელი ინფორმაცია ან დოკუმენტი;



გ) სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მისთვის ოფიციალურად გახდა ცნობილი, რომ სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა ან მათი სუბიექტი ან ობიექტი აღარ არსებობს ან სარეგისტრაციო ან/და სხვა დოკუმენტი ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი;

დ) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტას;

ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

[საქართველოს 2009 წლის 26 ივნისის კანონი №1348 - სსმ I, №13, 02.07.2009წ., მუხ.69](#)

მუხლი 23. რეგისტრაციაზე უარის თქმა

სარეგისტრაციო წარმოების განმავლობაში მარეგისტრირებელი ორგანო იღებს გადაწყვეტილებას რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ, თუ:

ა) უფლების, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის, საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობა, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, ასევე უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების მიტოვების წარმოშობა არ ექვემდებარება რეგისტრაციას;

ბ) რეგისტრირებული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, მათში ცვლილება და მათი შეწყვეტა, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა ან საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა გამორიცხავს იმავე უძრავ ნივთზე სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილი უფლების, საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციას;

გ) სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შედგენილია არაუფლებამოსილი პირის მიერ;

დ) დადგენილი წესით გახდა ცნობილი სარეგისტრაციო დოკუმენტის გაუქმების ფაქტი;

ე) წარმოდგენილია სასამართლოს (არბიტრაჟის) კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ითვალისწინებს რეგისტრაციაზე უარის თქმას;

ვ) რეგისტრაციის მოთხოვნის დროისათვის საკუთრების უფლება გადასულია ახალ მესაკუთრეზე;

ვ¹) სარეგისტრაციო მოთხოვნა რეგისტრირებული მონაცემების იდენტურია;

ვ²) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოსთვის წარდგენილ განცხადებას არ ერთვის საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის დამადასტურებელი სამართლებრივი აქტი ან/და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე სასამართლოსთვის მიმართვისა და ჩაბარების დოკუმენტი სარჩელის და სარჩელის უზრუნველყოფის ღონისძიების მოთხოვნის შესახებ განცხადების ასლთან ერთად ან/და სააპელაციო სასამართლოში საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის გამოყენების თაობაზე დავის მიმდინარეობის დამადასტურებელი დოკუმენტი;

ვ³) საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის წარმოშობის მოთხოვნა იდენტურია იმ მოთხოვნისა, რომლის ფარგლებშიც სააგენტოში მიმდინარეობს სარეგისტრაციო წარმოება;

ზ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძვლები.

[საქართველოს 2009 წლის 26 ივნისის კანონი №1348 - სსმ I, №13, 02.07.2009წ., მუხ.69](#)

[საქართველოს 2011 წლის 24 ივნისის კანონი №4947 – ვებგვერდი, 13.07.2011წ.](#)

[საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 - ვებგვერდი, 17.06.2016წ.](#)

მუხლი 24. სარეგისტრაციო წარმოებასთან დაკავშირებული დამატებითი საკითხები

1. ერთსა და იმავე საკითხზე განცხადების ხელახლა წარდგენისათვის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი შეზღუდვები არ ვრცელდება [ამ კანონის 22-ე მუხლის „ა“ ქვეპუნქტით](#) გათვალისწინებულ შემთხვევაზე.

2. ავტორიზებული პირის მიერ განხორციელებულ სარეგისტრაციო წარმოებაზე არ ვრცელდება [საქართველოს ზოგადი ადმინისტრაციული კოდექსის 92-ე მუხლით](#) გათვალისწინებული შეზღუდვები.

3. თუ სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დადგინდა დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებული სახელების ან/და გვარების ურთიერთშეუსაბამობა, კერძოდ, ასოებში უზუსტობა, რომელიც გამოწვეულია მექანიკური შეცდომით, ქართულ ენაზე გადმოტანისას უზუსტობის დაშვებით ან სხვა მიზეზით, სახელის კნინობით-ალერსობითი ფორმა, სახელში ან/და გვარში ასოების მეტობა ან ნაკლებობა, მაგრამ სხვა მაიდენტიფიცირებელი მონაცემები (პირადი ნომერი, მამის სახელი, დაბადების თარიღი, მისამართი, სხვა მონაცემი) ერთმანეთს შეესაბამება, რეგისტრაცია წარმოებს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არსებული ჩანაწერების შესაბამისად.

4. სარეგისტრაციო წარმოების პროცესში დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებული სახელების ან/და გვარების ამ მუხლის მე-3 პუნქტში აღნიშნული ურთიერთშეუსაბამობის აღმოჩენის შემთხვევაში პირის იდენტიფიცირების შეუძლებლობისას, პირის სახელების ან/და გვარების სხვაგვარი ურთიერთშეუსაბამობისას ან/და ურთიერთშეუსაბამობის სხვაგვარად გამოსწორების შეუძლებლობისას უფლების დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არსებული ჩანაწერების შესაბამისად რეგისტრაციის საფუძველია



საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით შექმნილი, სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი კომისიის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების შესახებ.

5. სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი კომისიის საქმიანობის წესი განისაზღვრება [ინსტრუქციით](#).

[საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი №1962 - სსმ I, №35, 19.11.2009 წ., მუხ.251](#)

[საქართველოს 2016 წლის 3 ივნისის კანონი №5154 - ვებგვერდი, 17.06.2016წ.](#)

მუხლი 25. რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერება

1. რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედება ჩერდება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების შეჩერებით, თუ:

ა) გასაჩივრებულია სარეგისტრაციო დოკუმენტი და ეს გასაჩივრება აჩერებს სარეგისტრაციო დოკუმენტის მოქმედებას;

ბ) წარმოდგენილია უფლებამოსილი ორგანოს მიერ გამოცემული სამართლებრივი აქტი რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერების შესახებ;

გ) არსებობს სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული განაჩენი, რომლითაც დასტურდება, რომ სარეგისტრაციო დოკუმენტი გამოცემული, მიღებული ან შექმნილია პირის დანაშაულებრივი ქმედებით.

2. რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედების შეჩერების პერიოდის განმავლობაში დაუშვებელია ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამონაწერის მომზადება, ასევე უფლების (გარდა საგადასახადო გირავნობისა/იპოთეკისა), უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულების, მათში ცვლილების და მათი შეწყვეტის რეგისტრაცია.

მუხლი 26. რეგისტრაციის გაუქმება

1. რეგისტრაცია ძალადაკარგულად უნდა გამოცხადდეს, თუ:

ა) წარმოდგენილია სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც ადასტურებს უფლების გადასვლის ან/და შეწყვეტის ფაქტს;

ბ) ძალადაკარგულად, ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის საფუძველად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტი;

გ) ძალადაკარგულად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება;

დ) ამოიწურა უფლების მოქმედების განსაზღვრული ვადა;

ე) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

2. რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადება არ იწვევს ძალადაკარგულად გამოცხადებულ რეგისტრაციამდე არსებული რეგისტრაციის აღდგენას.

3. რეგისტრაცია ბათილად ან არარად უნდა გამოცხადდეს, თუ:

ა) ბათილად ან არარად იქნა ცნობილი რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილება;

ბ) წარმოდგენილია სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული აქტი, რომელიც ადასტურებს რეგისტრაციის ბათილად ან არარად ცნობის ფაქტს;

გ) არსებობს საქართველოს კანონმდებლობით გათვალისწინებული სხვა საფუძველები.

4. რეგისტრაციის ბათილად ან არარად გამოცხადების შედეგები განისაზღვრება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

5. რეგისტრაციის გაუქმება შეიძლება გასაჩივრდეს მხოლოდ ამ გაუქმების საფუძველთან ერთად.

მუხლი 27. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება

1. მარეგისტრირებელი ორგანო რეგისტრაციის საკითხზე გამოსცემს გადაწყვეტილებას.

2. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გამოიცემა წერილობითი ფორმით და შეიცავს შემდეგ მონაცემებს:

ა) გადაწყვეტილების სახეს;

ბ) სათაურს;

გ) მარეგისტრირებელი ორგანოს დასახელებას და მისამართს;

დ) გამოცემის დროს და რეგისტრაციის ნომერს;

ე) დასაბუთებას და სამართლებრივ საფუძველებს;

ვ) იმ ორგანოს დასახელებას და მისამართს, სადაც შეიძლება გადაწყვეტილების გასაჩივრება, და საჩივრის წარდგენის ვადას;

ზ) უფლებამოსილი პირის გვარს, სახელსა და ხელმოწერას;

თ) სამსახურებრივ ბეჭედს.

3. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე ამ კანონით განსაზღვრული უფლება, უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლებასთან დაკავშირებული ვალდებულება, ასევე საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლება და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვა წარმოშობილად, შეცვლილად ან შეწყვეტილად, ხოლო საკუთრების უფლება მიტოვებულად ითვლება რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილების გამოცემის მომენტიდან, გარდა ამ კანონით გათვალისწინებული შემთხვევებისა.



4. გადაწყვეტილებაში მონაცემები შეიძლება შეტანილი იქნეს მექანიკური ან/და ელექტრონული საშუალებებით.

5. გადაწყვეტილება შეიძლება გამოცემული იქნეს მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით. მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით გამოცემული გადაწყვეტილება შეიძლება არ აკმაყოფილებდეს ამ მუხლის მე-2 პუნქტის „ე“, „ზ“ და „თ“ ქვეპუნქტების მოთხოვნებს.

6. გადაწყვეტილება ძალაში შედის საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით გამოქვეყნებისთანავე.

7. გადაწყვეტილების გამოქვეყნებად ასევე ჩაითვლება გადაწყვეტილების მარეგისტრირებელი ორგანოს ოფიციალურ ვებგვერდზე გამოქვეყნება.

8. გადაწყვეტილების მართვის ავტომატური საშუალებების გამოყენებით გამოცემის შემთხვევაში ამ გადაწყვეტილებასთან დაკავშირებული ვადების ათვლა იწყება მისი გამოქვეყნებისთანავე.

9. გადაწყვეტილების გამოცემის წესი, ფორმა და სხვა სამართლებრივი საფუძვლები განისაზღვრება [ინსტრუქციით](#).

მუხლი 28. რეგისტრირებულ მონაცემებში ტექნიკური ხარვეზის შესწორება

მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია აღმოჩენისთანავე შეასწოროს თავის მიერ დაშვებული ტექნიკური ხარვეზი, რომელიც გამოწვეულია დოკუმენტაციიდან მონაცემების უზუსტო გადატანით და ტექნიკური ან გამოთვლის დროს დაშვებული შეცდომით. ტექნიკურ ხარვეზად ჩაითვლება ასევე ორთოგრაფიული, არითმეტიკული ან სხვა სახის ტექნიკური უზუსტობა.

მუხლი 29. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრების წესი

1. დაინტერესებულ პირს უფლება აქვს მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება გაასაჩივროს მისი ოფიციალურად გაცნობიდან, ხოლო გადაწყვეტილების გამოქვეყნების შემთხვევაში – გამოქვეყნებიდან 30 კალენდარული დღის ვადაში.

2. რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება, გარდა მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა და ეკონომიკური საქმიანობის რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებისა, რომლის მიღების წინაპირობა უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილებაა, საჩივრდება საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი წესით.

3. მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება უფლების რეგისტრაციის, ასევე მოძრავ ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების რეგისტრაციაზე უარის თქმის, სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ან შეწყვეტის შესახებ საჩივრდება სასამართლო წესით. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილება საჩივრდება სასამართლო წესით.

3¹. ამ კანონის 20³ მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად სააგენტოს მიერ მიღებული გადაწყვეტილება საჩივრდება უფლებამოსილი ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ მიღებულ გადაწყვეტილებასთან ერთად, სასამართლოში.

4. რეგისტრაციის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრება არ აჩერებს რეგისტრირებული მონაცემების მოქმედებას და არ კრძალავს ამ მონაცემების საფუძველზე ამონაწერის თუ სხვა სამართლებრივი აქტის გაცემას, თუ უფლებამოსილი ორგანოს მიერ სხვა რამ არ არის განსაზღვრული.

5. სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების, სარეგისტრაციო წარმოების შეწყვეტის, რეგისტრაციაზე უარის თქმის შესახებ მარეგისტრირებელი ორგანოს გადაწყვეტილების გასაჩივრება არ აჩერებს აღნიშნული გასაჩივრებული გადაწყვეტილების მოქმედებას.

[საქართველოს 2016 წლის 24 ივნისის კანონი №5567 - ვებგვერდი, 13.07.2016წ.](#)

თავი VI (ამოღებულია)

[საქართველოს 2011 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5565 - ვებგვერდი, 28.12.2011წ.](#)

მუხლი 30. (ამოღებულია)

[საქართველოს 2011 წლის 24 ივნისის კანონი №4947 – ვებგვერდი, 13.07.2011წ.](#)

[საქართველოს 2011 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5565 - ვებგვერდი, 28.12.2011წ.](#)

მუხლი 31. (ამოღებულია)

[საქართველოს 2009 წლის 26 ივნისის კანონი №1343 – სსმ I, №16, 0707.2009წ., მუხ.79](#)

[საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი №1962 - სსმ I, №35, 19.11.2009 წ., მუხ.251](#)

[საქართველოს 2010 წლის 27 აპრილის კანონი №2980 - სსმ I, №24, 10.05.2010 წ., მუხ.146](#)

[საქართველოს 2010 წლის 7 დეკემბრის კანონი №3888 - სსმ I, №67, 09.12.2010 წ., მუხ.416](#)

[საქართველოს 2011 წლის 22 თებერვლის კანონი №4208 – ვებგვერდი, 10.03.2011წ.](#)

[საქართველოს 2011 წლის 11 მარტის კანონი №4413 – ვებგვერდი, 17.03.2011წ.](#)



[საქართველოს 2011 წლის 22 მარტის კანონი №4468 – ვებგვერდი, 29.03.2011წ.](#)
[საქართველოს 2011 წლის 24 ივნისის კანონი №4947 – ვებგვერდი, 13.07.2011წ.](#)
[საქართველოს 2011 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5565 - ვებგვერდი, 28.12.2011წ.](#)

მუხლი 32. (ამოღებულია)

[საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი №1962 - სსმ I, №35, 19.11.2009 წ., მუხ.251](#)
[საქართველოს 2010 წლის 7 დეკემბრის კანონი №3888 - სსმ I, №67, 09.12.2010 წ., მუხ.416](#)
[საქართველოს 2011 წლის 11 მარტის კანონი №4413 – ვებგვერდი, 17.03.2011წ.](#)
[საქართველოს 2011 წლის 24 ივნისის კანონი №4947 – ვებგვერდი, 13.07.2011წ.](#)
[საქართველოს 2011 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5565 - ვებგვერდი, 28.12.2011წ.](#)

მუხლი 32¹. (ამოღებულია)

[საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი №1962 - სსმ I, №35, 19.11.2009 წ., მუხ.251](#)
[საქართველოს 2011 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5565 - ვებგვერდი, 28.12.2011წ.](#)

მუხლი 33. (ამოღებულია)

[საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი №1962 - სსმ I, №35, 19.11.2009 წ., მუხ.251](#)
[საქართველოს 2010 წლის 27 აპრილის კანონი №2980 - სსმ I, №24, 10.05.2010 წ., მუხ.146](#)
[საქართველოს 2010 წლის 7 დეკემბრის კანონი №3888 - სსმ I, №67, 09.12.2010 წ., მუხ.416](#)
[საქართველოს 2010 წლის 10 დეკემბრის კანონი №3966 - სსმ I, №74, 24.12.2010 წ., მუხ.447](#)
[საქართველოს 2011 წლის 22 თებერვლის კანონი №4208 – ვებგვერდი, 10.03.2011წ.](#)
[საქართველოს 2011 წლის 11 მარტის კანონი №4413 – ვებგვერდი, 17.03.2011წ.](#)
[საქართველოს 2011 წლის 24 ივნისის კანონი №4947 – ვებგვერდი, 13.07.2011წ.](#)
[საქართველოს 2011 წლის 1 ივლისის კანონი №5008 - ვებგვერდი, 15.07.2011წ.](#)
[საქართველოს 2011 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5565 - ვებგვერდი, 28.12.2011წ.](#)

მუხლი 34. (ამოღებულია)

[საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი №1962 - სსმ I, №35, 19.11.2009 წ., მუხ.251](#)
[საქართველოს 2010 წლის 27 აპრილის კანონი №2980 - სსმ I, №24, 10.05.2010 წ., მუხ.146](#)
[საქართველოს 2011 წლის 20 დეკემბრის კანონი №5565 - ვებგვერდი, 28.12.2011წ.](#)

თავი VII

გარდამავალი და დასკვნითი დებულებანი

მუხლი 35. გარდამავალი დებულებანი

1. საქართველოს იუსტიციის მინისტრმა უზრუნველყოს „საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცება. ამ ინსტრუქციის დამტკიცებამდე მოქმედებს „[უძრავ ნივთზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე](#)“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2006 წლის 13 დეკემბრის №800 ბრძანებით დამტკიცებული ინსტრუქციის ის ნორმები, რომლებიც არ ეწინააღმდეგება ამ კანონისა და საქართველოს კანონმდებლობის მოთხოვნებს.

2. [საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის](#) ამოქმედებამდე დადებული გარიგებები, რომლებიც იმ პერიოდში მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილ ვადებში არ იყო რეგისტრირებული შესაბამის მარეგისტრირებელ ორგანოში, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის საფუძველია.

3. ინდივიდუალური საკუთრების ობიექტზე საკუთრების უფლების რეგისტრაცია განხორციელდეს მისი საერთო ფართობის, ანუ საცხოვრებელი და არასაცხოვრებელი ფართობების შესაბამისად.

4. ძალადაკარგულად გამოცხადდეს:

ა) ნივთზე და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე [საქართველოს სამოქალაქო კოდექსის](#) ამოქმედებამდე აღრიცხული ყადაღა და რეგისტრაციის ან ნივთის და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განკარგვის ამკრძალავი სხვა ღონისძიება;

ბ) ყადაღა და რეგისტრაციის ან ნივთის და არამატერიალური ქონებრივი სიკეთის განკარგვის ამკრძალავი სხვა ღონისძიება, რომლის დამადასტურებელი დოკუმენტი მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული არ არის ან რომელიც აღრიცხულია არაუფლებამოსილი პირის ან ორგანოს აქტის საფუძველზე;

გ) ამ კანონის ამოქმედებამდე რეგისტრირებული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა, თუ იგი აღრიცხულია მას შემდეგ, რაც ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაში იყო, ან/და სარეგისტრაციო დოკუმენტი, რომელიც წარმოშობს საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლებას, გამოცემული, მიღებული ან შედგენილი იქნა სარეგისტრაციო ობიექტზე ყადაღის, განკარგვის აკრძალვის წარმოშობის რეგისტრაციამდე.

5. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებული საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, რომლის წარმოშობის დამადასტურებელი დოკუმენტი მარეგისტრირებელ ორგანოში დაცული არ არის ან



რომელიც რეგისტრირებულია არაუფლებამოსილი პირის ან ორგანოს აქტის საფუძველზე, გამოცხადდეს ძალადაკარგულად. ასევე ძალადაკარგულად გამოცხადდეს საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკა, თუ იგი რეგისტრირებულია მას შემდეგ, რაც ნივთი ან არამატერიალური ქონებრივი სიკეთე სხვა პირის საკუთრებაში იყო.

6. ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე რეგისტრირებულ იმ ყადაღებსა და საგადასახადო გირავნობებთან/ იპოთეკებთან დაკავშირებით, რომლებზედაც მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის წარმოდგენილი საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნის მესაკუთრის ან მოსარგებლის (მფლობელის) საიდენტიფიკაციო დოკუმენტაცია (ინფორმაცია), მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მიმართოს ყადაღის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის დამდებ ორგანოს ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნის მესაკუთრის ან მოსარგებლის (მფლობელის) იდენტიფიკაციის მიზნით. ყადაღის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის დამდები ორგანო ვალდებულია მიმართვიდან ერთი თვის ვადაში უზრუნველყოს მარეგისტრირებელ ორგანოში ყადაღისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის საგნის მესაკუთრის ან მოსარგებლის (მფლობელის) იდენტიფიკაციისათვის საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული დოკუმენტაციის (ინფორმაციის) წარდგენა. ერთთვიანი ვადის გაშვება არის მარეგისტრირებელი ორგანოს მიერ ამ ყადაღის ან საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის რეგისტრაციის ძალადაკარგულად გამოცხადების საფუძველი.

[საქართველოს 2009 წლის 3 ნოემბრის კანონი №1962 - სსმ I, №35, 19.11.2009 წ., მუხ.251](#)

მუხლი 36. დასკვნითი დებულებანი

1. ამ კანონის ამოქმედებისთანავე ძალადაკარგულად იქნეს ცნობილი:

ა) [„უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეგისტრაციის შესახებ“ საქართველოს კანონი;](#)

ბ) [„საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტოს მიერ გაწეული მომსახურებისათვის დაწესებული საფასურის შესახებ“ საქართველოს კანონი.](#)

2. ეს კანონი ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან მე-15 დღეს.

საქართველოს პრეზიდენტი მ. სააკაშვილი
თბილისი,

2008 წლის 19 დეკემბერი
№820–III

