საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის

ბრძანება №1-1/193
2015 წლის 16 მაისი

ქ. თბილისი

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ელექტრონული საკომუნიკაციო ქსელების სახაზო ნაგებობების – მობილური კავშირისა და ტელერადიომაუწყებლობის ანძების – განთავსების მიზნით განკარგვის წესისა და პირობების დამტკიცების შესახებ

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის პირველი მუხლის მე-5 პუნქტის „მ“ ქვეპუნქტის საფუძველზე, **ვბრძანებ:**

მუხლი 1

დამტკიცდეს თანდართული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ელექტრონული საკომუნიკაციო ქსელების სახაზო ნაგებობების – მობილური კავშირისა და ტელერადიომაუწყებლობის ანძების – განთავსების მიზნით განკარგვის წესი და პირობები".

მუხლი 2

ეს ბრძანება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

საქართველოს ეკონომიკისა და
მდგრადი განვითარების მინისტრი **გიორგი კვირიკაშვილი**

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის ელექტრონული საკომუნიკაციო ქსელების სახაზო ნაგებობების – მობილური კავშირისა და ტელერადიომაუწყებლობის ანძების – განთავსების მიზნით განკარგვის წესი და პირობები

მუხლი 1. ტერმინთა განმარტება

წესში გამოყენებულ ტერმინებს ამავე წესის მიზნებისათვის აქვს შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) უძრავი ნივთი - სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთი, რომლის განკარგვა ხდება ელექტრონული საკომუნიკაციო ქსელების სახაზო ნაგებობების – მობილური კავშირისა და ტელერადიომაუწყებლობის ანძების – განთავსების მიზნით;

ბ) განკარგვა - უძრავი ნივთის პრივატიზება ან სარგებლობის უფლებით გადაცემა;

გ) პრივატიზება - ელექტრონული ან/და საჯარო აუქციონის ან პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ფიზიკური და იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებების მიერ უძრავ ნივთზე საკუთრების უფლების შეძენა;

დ) სარგებლობაში გადაცემა - უძრავი ნივთის საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით განსაზღვრული ფორმებით სარგებლობაში გადაცემა ფიზიკური და იურიდიული პირების ან მათი გაერთიანებებისთვის, აუქციონის ფორმით ან მის გარეშე;

ე) სამინისტრო - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტრო;

ვ) მინისტრი - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრი;

ზ) სააგენტო - საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი - სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

თ) საპრივატიზებო შემოსულობა – უძრავი ნივთის პრივატიზების შედეგად მიღებული თანხა, რომელიც ირიცხება საქართველოს სახელმწიფო ბიუჯეტში;

ი) საპრივატიზებო საფასური – უძრავი ნივთის შემძენის მიერ გადასახდელი თანხა, რომელიც შედგება საპრივატიზებო თანხისაგან, ასევე მესამე პირისათვის ან/და სხვა სუბიექტისათვის გადასახდელი თანხისაგან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

კ) საწყისი საპრივატიზებო თანხა – უძრავი ნივთის ელექტრონული ან საჯარო აუქციონის ფორმით პრივატიზებისას საპრივატიზებო უძრავი ნივთის მინიმალური ღირებულება, რომელზედაც ვაჭრობისას ხორციელდება ფასის მატება;

ლ) საწყისი საპრივატიზებო საფასური – თანხა, რომლითაც ხდება უძრავი ნივთის ელექტრონული ან საჯარო აუქციონის ფორმით საპრივატიზებოდ გამოცხადება და რომელიც შედგება საწყისი საპრივატიზებო თანხისაგან, ასევე მესამე პირისათვის ან/და სხვა სუბიექტისათვის გადასახდელი თანხისაგან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

მ) საპრივატიზებო თანხა – თანხა, რომელიც შედგება საპრივატიზებო შემოსულობისა და სააგენტოს ანაზღაურებისაგან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);
ნ) საწყისი სარგებლობაში გადაცემის საფასური – უძრავი ნივთის სარგებლობის უფლებით გადაცემისას სარგებლობაში გადასაცემი უძრავი ნივთის მინიმალური თანხა, რომლითაც ხდება უძრავი ნივთის სარგებლობის უფლებით გადასაცემად გამოცხადება და რომელზედაც ვაჭრობისას ხორციელდება ფასის მატება;
ო) სარგებლობაში გადაცემის საფასური – უძრავი ნივთის სარგებლობაში გადაცემისას მოსარგებლის მიერ სარგებლობისათვის გადასახდელი თანხა, რომელიც შედგება სარგებლობაში გადაცემის თანხისა და სააგენტოს ანაზღაურებისაგან (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);
პ) სააგენტოს ანაზღაურება – საქართველოს მთავრობის მიერ განსაზღვრული საპრივატიზებო თანხის/სარგებლობაში გადაცემის საფასურის ნაწილი, რომელიც სააგენტოს მიერ განხორციელებული პრივატიზებისას/სარგებლობაში გადაცემისას ირიცხება სააგენტოს ანგარიშზე;
ჟ) სარგებლობაში გადაცემის თანხა – უძრავი ნივთის სარგებლობაში გადაცემისას შესაბამის ბიუჯეტში გადასახდელი თანხა;
რ) საბანკო გარანტია – უძრავი ნივთის განკარგვისას წარსადგენი უპირობო და გამოუხმობი საბანკო გარანტია;
ს) მესამე პირი - ფიზიკური ან იურიდიული პირი ან პირთა გაერთიანება, რომელიც უზრუნველყოფს უძრავი ნივთის პრივატიზების ხელშეწყობას.

მუხლი 2. ზოგადი დებულებები

1. ეს წესი განსაზღვრავს უძრავი ნივთის განკარგვის წესსა და პირობებს.
2. უძრავი ნივთი, რომელიც ექცევა „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-4 მუხლის პირველი პუნქტით განსაზღვრული სახელმწიფო ქონების ჩამონათვალში, არ ექვემდებარება პრივატიზებას.
3. საქართველოს მთავრობის მიერ განსაზღვრულ სარეკრეაციო ტერიტორიებზე ან/და განსაკუთრებული სამშენებლო რეგულირების ზონებში არსებული უძრავი ნივთის პრივატიზება დაიშვება მხოლოდ „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილ შემთხვევებში და წესით.

მუხლი 3. უძრავი ნივთის განკარგვის ზოგადი პირობები

1. ამ წესის შესაბამისად განკარგვას ექვემდებარება უძრავი ნივთი, რომლის საერთო ფართობი არ აღემატება 500 კვ.მ-ს.
2. უძრავი ნივთის განკარგვა ხორციელდება პრივატიზების ან სარგებლობის უფლებით გადაცემის გზით.
3. უძრავი ნივთის პრივატიზება ხორციელდება ელექტრონული ან საჯარო აუქციონის, ასევე პირდაპირი მიყიდვის ფორმით.
4. უძრავი ნივთის შემძენი ან/და სარგებლობის უფლებით მიმღები შეიძლება იყოს საქართველოს ან უცხო ქვეყნის მოქალაქე ან კერძო სამართლის იურიდიული პირი, ხოლო სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის პრივატიზების შემთხვევაში – საქართველოს მოქალაქე ან საქართველოში რეგისტრირებული კერძო სამართლის იურიდიული პირი.
5. უძრავი ნივთის განკარგვა შეიძლება განხორციელდეს მხოლოდ ელექტრონული საკომუნიკაციო ქსელების სახაზო ნაგებობების – მობილური კავშირისა და ტელერადიომაუწყებლობის ანძების – განთავსების პირობით. აღნიშნული პირობის შესრულების ვადები განსაზღვრება უძრავი ნივთის განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ.
6. ამ მუხლის მე-5 პუნქტში მითითებული პირობის გარდა, უძრავი ნივთის განკარგვაზე უფლებამოსილი ორგანოს მიერ შესაძლოა განსაზღვრულ იქნეს დამატებითი პირობები, მათ შორის საინვესტიციო ვალდებულების შესრულების პირობა.
7. უძრავი ნივთის შემძენი/სარგებლობაში მიმღები პირი ვალდებულია საპრივატიზებო/სარგებლობაში გადაცემის პირობად საინვესტიციო ვალდებულების არსებობის შემთხვევაში აუქციონის, პირდაპირი მიყიდვის ფორმით ან აუქციონის გარეშე სარგებლობის უფლებით განკარგვისას მინისტრის შესაბამისი ბრძანების გამოცემიდან შესაბამისი ხელშეკრულების გაფორმებამდე წარმოადგინოს საინვესტიციო ვალდებულების არანაკლებ 5%-ის ოდენობის საბანკო გარანტია, რომლის ვადაც არანაკლებ ოთხი თვით უნდა აღემატებოდეს საინვესტიციო ვალდებულების შესრულების ვადას.
8. უძრავი ნივთის ელექტრონული ან/და საჯარო აუქციონის ფორმით განკარგვისას უძრავი ნივთის საწყისი საპრივატიზებო/სარგებლობაში გადაცემის საფასური დგინდება არანაკლებ დამოუკიდებელი აუდიტორის (ექსპერტი) დასკვნის საფუძველზე დადგენილი ფასის ოდენობით, ხოლო საინვესტიციო პირობის შემთხვევაში, აუქციონის ფორმით განკარგვისას საწყისი საპრივატიზებო/სარგებლობაში გადაცემის თანხა შესაძლოა განისაზღვროს დამოუკიდებელი აუდიტორის (ექსპერტი) დასკვნის საფუძველზე დადგენილ ფასზე ნაკლები ოდენობით.
9. უძრავი ნივთის ამ მუხლის მე-8 პუნქტით გათვალისწინებულ, პირობებიანი აუქციონის ფორმით განკარგვისას საწყისი საპრივატიზებო/სარგებლობაში გადაცემის თანხის დამოუკიდებელი აუდიტორის (ექსპერტი) დასკვნის საფუძველზე დადგენილ ფასზე ნაკლები ოდენობით განსაზღვრის შემთხვევაში, ინფორმაცია ყოველ კონკრეტულ შემთხვევაში წარედგინება საქართველოს მთავრობას მოწონებისათვის.

10. სააგენტო უფლებამოსილია, უძრავი ნივთის შეძენით/სარგებლობაში მიღებით დაინტერესებულ პირს უძრავი ნივთის აუქციონზე გამოტანის მიზნით, მოსთხოვოს უძრავი ნივთის საწყისი საპრივატიზებო/სარგებლობაში გადაცემის საფასურის არანაკლებ 5%-ის ოდენობის საგარანტიო თანხა (აუქციონში მონაწილედ დარეგისტრირების უზრუნველსაყოფად), რომლის წარმოდგენაც შეიძლება განხორციელდეს საბანკო გარანტიის ან/და უნაღდო ანგარიშსწორების ფორმით. ამ პუნქტით გათვალისწინებული საბანკო გარანტიის მოქმედების ვადა არანაკლებ 7 კალენდარული დღით უნდა აღემატებოდეს აუქციონის დასრულების ვადას.
11. უძრავი ნივთის განკარგვის მიზნით აუქციონის დაწყების და დასრულების დრო არ უნდა იყოს 3 კალენდარულ დღეზე ნაკლები და 15 კალენდარულ დღეზე მეტი.
12. უძრავი ნივთის განკარგვისას მხარეთა შორის შესაბამისი ხელშეკრულება იდება აუქციონის ჩატარებიდან/პირდაპირი მიყიდვის შესახებ/აუქციონის გარეშე სარგებლობაში გადაცემის შესახებ გადაწყვეტილების მიღებიდან 10 კალენდარული დღის ვადაში.

მუხლი 4. უძრავი ნივთის აუქციონის ფორმით პრივატიზება
1. უძრავი ნივთის აუქციონის ფორმით პრივატიზება ხორციელდება ელექტრონული ან საჯარო აუქციონის ფორმით.
2. უძრავი ნივთის პრივატიზების მიზნით აუქციონის ჩატარების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს და შესაბამის პირობებს, ამ წესის მოთხოვნათა გათვალისწინებით, ადგენს სააგენტო.
3. აუქციონის ჩატარების ორგანიზების, მონაწილეობის, ანგარიშსწორების და სხვა პირობები, რომლებიც არ ეწინააღმდეგება ამ წესს, განისაზღვრება „სახელმწიფო ქონების განკარგვისას და სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 20 თებერვლის №1-1/172 ბრძანების შესაბამისად.

მუხლი 5. უძრავი ნივთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება
1. უძრავი ნივთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების თაობაზე გადაწყვეტილებას იღებს და შესაბამის პირობებს ადგენს მინისტრი, ხოლო საკითხის ინიციირებას ახორციელებს სააგენტო.
2. უძრავი ნივთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზებისას საპრივატიზებო საფასური განისაზღვრება მინისტრის გადაწყვეტილებით.
3. ანგარიშსწორების, გარიგების გაფორმების წესი, უძრავი ნივთის შემძენის პასუხისმგებლობა და პირდაპირ მიყიდვასთან დაკავშირებული სხვა პირობები, რომლებიც არ ეწინააღმდეგება ამ წესს, განისაზღვრება „სახელმწიფო ქონების პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების შესახებ დებულების დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2010 წლის 16 სექტემბრის №1–1/1537 ბრძანებით.

მუხლი 6. უძრავი ნივთის სარგებლობაში გადაცემის ფორმები და პირობები
1. უძრავი ნივთის სარგებლობაში გადაცემა ხდება ვადით და სასყიდლით, აუქციონის ფორმით ან მის გარეშე.
2. ფიზიკურ პირს ან კერძო სამართლის იურიდიულ პირს უძრავ ნივთს სასყიდლით, საქართველოს სამოქალაქო კოდექსით გათვალისწინებული სარგებლობის ფორმებით, აუქციონის საფუძველზე გადასცემს სააგენტო.
3. ფიზიკური პირისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირისათვის უძრავი ნივთის აუქციონის გარეშე სასყიდლით გადაცემა შესაძლებელია მხოლოდ მინისტრის თანხმობით.
4. უძრავი ნივთის აუქციონის გარეშე სასყიდლით გადაცემისას სარგებლობაში გადაცემის საფასური განისაზღვრება მინისტრის გადაწყვეტილებით.
5. ფიზიკური პირებისა და კერძო სამართლის იურიდიული პირებისათვის უძრავი ნივთის სარგებლობაში გადაცემა შესაძლებელია არაუმეტეს 49 წლის ვადით, გარდა კანონით გათვალისწინებული შემთხვევისა.
6. უძრავი ნივთის სარგებლობაში მიმღები პირი ვალდებულია დადგენილი წესით გადაიხადოს უძრავი ნივთის სარგებლობაში გადაცემის საფასური და უზრუნველყოს აღნიშნული უძრავი ნივთის მოვლა-პატრონობა.
7. უძრავი ნივთის სარგებლობაში გადაცემა საჯარო რეესტრში უნდა დაარეგისტრიროს იმ ფიზიკურმა ან კერძო სამართლის იურიდიულმა პირმა, რომელსაც სარგებლობაში გადაეცა ეს უძრავი ნივთი.
8. უძრავი ნივთის სარგებლობაში გადაცემის მიზნით აუქციონის ჩატარების ორგანიზების, მონაწილეობის, ანგარიშსწორების და სხვა პირობები, რომლებიც არ ეწინააღმდეგება ამ წესს, განისაზღვრება „სახელმწიფო ქონების განკარგვისას და სარგებლობის უფლებით გადაცემისას ელექტრონული აუქციონის ჩატარების წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების მინისტრის 2011 წლის 20 თებერვლის №1-1/172 ბრძანების შესაბამისად.

მუხლი 7. დავების გადაწყვეტის წესი
უძრავი ნივთის ამ წესის საფუძველზე განკარგვის შედეგებთან დაკავშირებული სადავო საკითხები

განიხილება მოქმედი კანონმდებლობით დადგენილი წესით.