

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის

ბრძანება №151
2016 წლის 1 აგვისტო

ქ. თბილისი

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებაში ცვლილებების შეტანის თაობაზე

„ნორმატიული აქტების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-20 მუხლის მე-4 პუნქტის შესაბამისად, ვბრძანებ:

მუხლი 1

„საჯარო რეესტრის შესახებ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2010 წლის 15 იანვრის №4 ბრძანებით (სსმ III, 20/01/2010 წ., №6, მუხ. 51) დამტკიცებულ ინსტრუქციაში შეტანილ იქნეს შემდეგი ცვლილება:

1. მე-3 მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 3. ტერიტორიული სამსახურებისა და სააგენტოს სტრუქტურული ქვედანაყოფების კომპეტენცია

1. ტერიტორიული სამსახურების ტერიტორიული კომპეტენცია განისაზღვრება სარეგისტრაციო ზონების შესაბამისად, რომელსაც ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით ამტკიცებს სააგენტოს თავმჯდომარე.

2. თუ უძრავი ნივთი განლაგებულია რამდენიმე სარეგისტრაციო ზონის ფარგლებში, რეგისტრაციასთან დაკავშირებულ გადაწყვეტილებას იღებს დაინტერესებული პირის მიერ შერჩეული ტერიტორიული სამსახური.

3. სააგენტო უფლებამოსილია მისი ტერიტორიული სამსახურის კომპეტენციას მიკუთვნებულ საკითხზე გადაწყვეტილება მიიღოს საამისოდ უფლებამოსილი სტრუქტურული ქვედანაყოფის შესაბამისი თანამდებობის პირის მეშვეობით.

4. სააგენტოს მიერ ავტორიზებული პირების კომპეტენცია და სამოქმედო არეალი განისაზღვრება შესაბამისი ადმინისტრაციული ხელშეკრულებით.

5. მოძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაცია ხორციელდება დაინტერესებული პირის მიერ შერჩეული ტერიტორიული სამსახურის ან შესაბამისი ავტორიზებული პირის მიერ.

6. ტერიტორიული სამსახურების უფლებრივ კომპეტენციასთან დაკავშირებული სხვა საკითხები რეგულირდება სააგენტოს თავმჯდომარის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.“.

2. მე-7 მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 7. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან და მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან

1. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან და მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან გაიცემა ნებისმიერ პირზე და მზადდება უფლების (გარდა საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკისა) რეგისტრაციის შესახებ გადაწყვეტილებასთან ერთად, რეგისტრირებული მონაცემის არსებობის შემთხვევაში კი – შესაბამისი მოთხოვნისას.

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

3. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან, გარდა ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული



შემთხვევისა, უნდა ასახავდეს ინფორმაციას:

ა) უძრავი ნივთის საკადასტრო კოდის შესახებ;

ბ) განცხადების რეგისტრაციისა და ამონაწერის მომზადების თარიღების, რეგისტრირებული უფლებებისა და ვალდებულებების რეგისტრაციის თარიღისა და სარეგისტრაციო ნომრების შესახებ;

გ) უძრავი ნივთის მისამართის, მისამართის განმსაზღვრელი დოკუმენტის და მისი რეკვიზიტების შესახებ (ასეთის არსებობის შემთხვევაში);

დ) უძრავი ნივთის შესახებ, რომელშიც მიეთითება: მიწის მიზნობრივი დანიშნულება და კატეგორია, საკუთრების ფორმა, დაზუსტებული/დაუზუსტებელი მონაცემი, ფართობი, შენობა-ნაგებობების რაოდენობა, ნომერი, შენობის ფართობი და დახასიათება, ინდივიდუალური საკუთრების საგნის დახასიათება (ფართობი, საკუთრების ტიპი, დანიშნულება, სართული, სადარბაზო, ბინის ნომერი და სხვ.);

ე) მესაკუთრე ფიზიკური პირის სახელის, გვარის, პირადი ნომრის შესახებ (დასაშვებია დაბადების რიცხვის, თვის, წლის და პასპორტის ნომრის ასახვა);

ვ) მესაკუთრე იურიდიული პირის სახელწოდების, სამართლებრივი ფორმის და საიდენტიფიკაციო ნომრის შესახებ;

ზ) ამონაწერის მომზადების მომენტისათვის რეგისტრირებული უფლებების/ვალდებულებებისა და მათი რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული დოკუმენტის/დოკუმენტაციის შესახებ;

თ) ამონაწერის მომზადების მომენტისათვის რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობა/იპოთეკის უფლების, მისი რეგისტრაციის თარიღისა და ფარგლების, ამ შეზღუდვის/უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის სახეობის, რეკვიზიტებისა და მისი გამომცემი ორგანოს შესახებ;

ი) ამონაწერის მომზადების მომენტისათვის მესაკუთრის მოვალეთა რეესტრში ასახვის, მისი საფუძვლის და რეკვიზიტების შესახებ.

4. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან უნდა ასახავდეს მხოლოდ ერთ სარეგისტრაციო ობიექტზე რეგისტრირებულ მონაცემებს. უძრავი ნივთის შემთხვევაში, ერთეულ სარეგისტრაციო ობიექტად მიიჩნევა მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობა ან შენობა-ნაგებობის ერთეული, რომელიც კანონმდებლობით დადგენილი წესით აღიარებულია დამოუკიდებელი უფლების ობიექტად. ამ წესიდან გამონაკლისს წარმოადგენს ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევა.

5. ამონაწერი უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან შესაძლებელია გაიცეს მიწის ნაკვეთზე, რომელზეც განლაგებულია რამდენიმე დამოუკიდებელი უფლების ობიექტი. ასეთ შემთხვევაში, ამონაწერი უნდა ასახავდეს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთის საიდენტიფიკაციო მონაცემების, ფართობის, მიწის ნაკვეთისა და მასზე განლაგებული შენობა-ნაგებობების საკუთრების ფორმის, უფლებრივი დატვირთვისა და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვის (გარდა დამოუკიდებელი უფლების ობიექტების უფლებრივი დატვირთვისა და საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა) შესახებ.

6. ამონაწერი მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან 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.

7. ამონაწერი მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან, უნდა ასახავდეს ინფორმაციას:

ა) ამონაწერის მომზადების მოთხოვნით წარდგენილი განცხადების რეგისტრაციის ნომრისა და თარიღის შესახებ;

ბ) ამონაწერის მომზადების თარიღისა და საფუძვლის შესახებ;

გ) გირავნობის/ლიზინგის რეგისტრაციის მოთხოვნით წარდგენილი განცხადების რეგისტრაციის ნომრისა და



თარიღის შესახებ;

დ) გირავნობის/ლიზინგის რეგისტრაციის თარიღის შესახებ;

ე) კრედიტორის/მესაკუთრის, ლიზინგის გამცემისა (მესაკუთრე) და ლიზინგის მიმღების საიდენტიფიკაციო მონაცემების შესახებ;

ვ) გირავნობის/ლიზინგის საგნის ზოგადი ან/და კონკრეტული ნიშნებით აღწერის შესახებ;

ზ) რეგისტრაციის საფუძვლად არსებული უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის რეკვიზიტების შესახებ;

თ) ამონაწერის მომზადების მომენტისათვის მეწარმეთა და არასამეწარმეო (არაკომერციული) იურიდიული პირების რეესტრში შეზღუდული პასუხისმგებლობის საზოგადოებისა და კომანდიტური საზოგადოების პარტნიორთა წილებზე რეგისტრირებული გირავნობის უფლებების, მათი რეგისტრაციის თარიღის, უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის რეკვიზიტების შესახებ;

ი) ამონაწერის მომზადების მომენტისათვის მესაკუთრის ქონებაზე რეგისტრირებული საჯარო-სამართლებრივი შეზღუდვისა და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის უფლების, მათი რეგისტრაციის თარიღისა და ფარგლების, ამ შეზღუდვის/უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის სახეობის, რეკვიზიტებისა და მისი გამომცემი ორგანოს შესახებ;

კ) ამონაწერის მომზადების მომენტისათვის მესაკუთრის მოვალეთა რეესტრში ასახვის, მისი საფუძვლისა და რეკვიზიტების შესახებ.

8. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან და მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის მოქმედების ვადა არის განუსაზღვრელი.“.

3. მე-7 მუხლის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 7¹ და 7² მუხლები:

„მუხლი 7¹. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან და მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის ფორმები

1. უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის ტიპური ფორმა განისაზღვრება ამ ინსტრუქციის დანართი №1-ის შესაბამისად.

2. მოძრავ ნივთებსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლებათა რეესტრიდან ამონაწერის ტიპური ფორმა განისაზღვრება ამ ინსტრუქციის დანართი №2-ის შესაბამისად.

7². ინფორმაცია უფლებადაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების შესახებ

1. ინფორმაცია უფლებადაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების შესახებ აისახება საკადასტრო მონაცემთა ბანკში, უძრავ ნივთზე უფლების რეგისტრაციის გარეშე.

2. უფლებადაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების შესახებ ინფორმაციის საკადასტრო მონაცემთა ბანკში ასახვა წარმოებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს (შემდგომში – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო) მიმართვისა და საკადასტრო აზომვითი/აგეგმვითი ნახაზის საფუძველზე.

3. თუ ამ მუხლის მე-2 პუნქტით განსაზღვრული დოკუმენტაცია არ აკმაყოფილებს ამ ინსტრუქციითა და საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილ მოთხოვნებს ან/და დგინდება უფლებადაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების საჯარო რეესტრში რეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებთან ზედდება, სააგენტო წერილობით აცნობებს სახელმწიფო ქონების ეროვნულ სააგენტოს საკადასტრო მონაცემთა ბანკში ინფორმაციის ასახვის დამაბრკოლებელი გარემოებების შესახებ.

4. საკადასტრო მონაცემთა ბანკში აღრიცხული უფლებადაურეგისტრირებელი უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემებში ცვლილება წარმოებს სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიმართვის საფუძველზე ან უფლებადაურეგისტრირებელ უძრავი ნივთზე ან მის ნაწილზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციის შედეგად.



5. მოთხოვნის შემთხვევაში უფლებადურეგისტრირებული უძრავ ნივთის შესახებ მზადდება საკადასტრო რუკა.“.

4. მე-8 მუხლის:

ა) სათაური ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 8. საკადასტრო კოდი, საიდენტიფიკაციო ნომერი, საკადასტრო გეგმა და საკადასტრო რუკა“;

ბ) პირველი პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 1¹ პუნქტი:

„1¹. საიდენტიფიკაციო ნომერი არის უფლებადურეგისტრირებული უძრავი ნივთის უნიკალური საიდენტიფიკაციო ნომერი, რომელიც ენიჭება საკადასტრო მონაცემთა ბანკში უფლებადურეგისტრირებული უძრავი ნივთის საკადასტრო მონაცემების აღრიცხვასთან ერთად. საიდენტიფიკაციო ნომრის ფორმირების წესი განისაზღვრება სააგენტოს თავმჯდომარის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.“;

გ) მე-5 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„5. საკადასტრო რუკა არის დოკუმენტი, რომელიც ასახავს კონკრეტული ტერიტორიის საკადასტრო მონაცემებს, ინფორმაციას ამ ტერიტორიაზე უფლებარეგისტრირებული მიწის ნაკვეთების/ნაგებობების, საკადასტრო მონაცემთა ბანკში აღრიცხული უფლებადურეგისტრირებული უძრავი ნივთის, მათი საკოორდინატო ბადისა და საკადასტრო კოდის/საკადასტრო ნომრის შესახებ, ასევე ამ ტერიტორიაზე არსებული მიწის ნაკვეთსა და ნაგებობებზე იმ უფლებებისა და შეზღუდვების შესახებ, რომელთა საკადასტრო მონაცემებიც რეგისტრირებულია უძრავ ნივთებზე უფლებათა რეესტრში.“.

5. მე-11 მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 11. სარეგისტრაციო წარმოების მხარეები

სარეგისტრაციო წარმოების მხარეებს წარმოადგენენ დაინტერესებული პირი და შესაბამისი ტერიტორიული სამსახური.“.

6. მე-14 მუხლის:

ა) მე-2 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„2. მიწის ნაკვეთზე მისი არსებითი შემადგენელი ნაწილების (შენობა-ნაგებობის) არსებობა დგინდება საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით. რეგისტრაციის მიზნებისთვის უძრავ ნივთად (მის არსებით შემადგენელ ნაწილებად) არ მიიჩნევა წიაღისეული, მცენარეები, მცირე არქიტექტურული ფორმები, დროებითი, არაკაპიტალური ან/და ისეთი ხაზობრივი ნაგებობები/ობიექტები, რომლებზეც კანონმდებლობით დადგენილი წესით არ გაიცემა მშენებლობის ნებართვა.“;

ბ) მე-9 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„9. თუ საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის შესაბამისად, შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის ფართობი სარეგისტრაციო დოკუმენტში მითითებულ, საჯარო რეესტრში რეგისტრირებულ ან ტექნიკური აღრიცხვის სააღრიცხვო ბარათში დაფიქსირებულ დაუზუსტებელ ფართობზე მეტი ან ნაკლებია, თანამესაკუთრეთა/ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობის შემთხვევაში რეგისტრაცია წარმოებს საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით დადგენილი ფართობის შესაბამისად. იმ შემთხვევაში, თუ წარმოდგენილი აზომვითი ნახაზით დგინდება, რომ უძრავი ნივთი წარმოადგენს ერთ სისტემაში გაერთიანებულ, ურთიერთდაკავშირებულ და იზოლირებულ ფართს, რეგისტრაციის განსახორციელებლად ბინამესაკუთრეთა ამხანაგობის წევრთა თანხმობა არ მოითხოვება.“;

გ) მე-11 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„11. შენობა-ნაგებობის ერთეულზე უფლების რეგისტრაციისას, როდესაც წარმოდგენილი საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზით არ ირკვევა უძრავი ნივთის ფიზიკური საზღვრები (არ არის ტიხრები, მოცემულია ბჯენებს შორის სივრცე, სადაც კედლები არ არის ამოშენებული და სხვ.), რეგისტრაცია წარმოებს



საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე მითითებული პირობითი საზღვრისა და ფართობის შესაბამისად.“;

დ) მე-13 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„13. რეგისტრაციაზე უარის თქმის საფუძველი არ შეიძლება გახდეს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციო დოკუმენტაციაში მითითებული სახელების ან/და გვარების შემდეგი შინაარსის ურთიერთშეუსაბამობა – ასოებში უზუსტობა, რომელიც გამოწვეულია მექანიკური შეცდომით, ქართულ ენაზე გადმოტანისას უზუსტობის დაშვებით ან სხვა მიზეზით, სახელის კინობით-ალერსობითი ფორმა, სახელში ან/და გვარში ასოების მეტობა ან ნაკლებობა, მაგრამ სხვა დანარჩენი მაიდენტიფიცირებელი მონაცემი (პირადი ნომერი, მამის სახელი, დაბადების თარიღი, მისამართი, სხვა მონაცემი) ერთმანეთს შეესაბამება, რეგისტრაცია წარმოებს დაინტერესებული პირის პირადობის დამადასტურებელ დოკუმენტში არსებული ჩანაწერების შესაბამისად.“;

ე) 13¹ პუნქტის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 13² პუნქტი:

„13². ამ მუხლის მე-13 პუნქტში მითითებული ურთიერთშეუსაბამობის აღმოჩენისას 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 უფლების რეგისტრაციის საფუძველია საქართველოს იუსტიციის მინისტრის ბრძანებით შექმნილი, სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი კომისიის გადაწყვეტილება სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების შესახებ.“;

ვ) მე-19 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„19. 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. ამ 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.“;

ზ) 19¹ პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:



„19¹. მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია მოვალეთა რეესტრში რეგისტრირებული მოვალის მიერ ქონებაზე საკუთრების ან სხვა უფლების რეგისტრაციის შესახებ დაუყოვნებლივ აცნობოს შესაბამის სააღსრულებო ბიუროს და შეაჩეროს შემდგომი, ნებისმიერი სახის რეგისტრაცია რეესტრიდან მოვალის ამორიცხვამდე, გარდა საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის და საგადასახადო გირავნობის/იპოთეკის, ნივთსა და არამატერიალურ ქონებრივ სიკეთეზე უფლების სუბიექტისა და ობიექტის საიდენტიფიკაციო მონაცემების ცვლილების რეგისტრაციისა და დამისამართებისა. ეს წესი არ ვრცელდება იმ შემთხვევებზე, როდესაც ქონება გასხვისებულია საქართველოს კანონმდებლობით განსაზღვრული სააღსრულებო დაწესებულებების მიერ „სააღსრულებო წარმოებათა შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი წესით, ან სარეგისტრაციო დოკუმენტად წარმოდგენილია სასამართლო/საარბიტაჟო აქტი, რომელიც არ არის შედგენილი მხარეთა მორიგების შედეგად.“;

თ) 19³ და 19⁴ პუნქტები ამოღებულ იქნეს.

7. 14² მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„მუხლი 14². ზოგიერთი კატეგორიის სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციასთან დაკავშირებული საკითხები

„საქართველოში ელექტროსადგურების მშენებლობის ტექნიკურ-ეკონომიკური შესწავლის, მშენებლობის, ფლობის და ოპერირების შესახებ ინტერესთა გამოხატვის წესის დამტკიცების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2013 წლის 21 აგვისტოს №214 დადგენილებით დამტკიცებული წესის პირველი მუხლის მე-2 პუნქტის შესაბამისად, საქართველოს ენერგეტიკის მინისტრის ბრძანებით გათვალისწინებული ელექტროსადგურის ტერიტორიულ საზღვრებში მოქცეული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთზე ფიზიკური და/ან კერძო სამართლის იურიდიული პირის საკუთრების უფლების პირველადი რეგისტრაციისათვის, აგრეთვე, რეგისტრირებული დაუზუსტებელი საკადასტრო მონაცემის დაზუსტებისას, გარდა საქართველოს კანონმდებლობით დადგენილი დოკუმენტაციისა, დამატებით წარმოდგენილი უნდა იქნეს შესაბამისი მუნიციპალიტეტის წარმომადგენლის (გამგებლის/მერის ან მუნიციპალიტეტის შესაბამის ადმინისტრაციულ ერთეულში გამგებლის/მერის წარმომადგენლის მიერ გამოცემული ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტი, რომლითაც უნდა დასტურდებოდეს უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტსა და სარეგისტრაციოდ წარმოდგენილ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე ასახული სარეგისტრაციო უძრავი ნივთის ურთიერთშესაბამისობა.“.

8. მე-18 მუხლის მე-3 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. თუ განცხადების განხილვის/ადმინისტრაციული წარმოების ვადის დინება შეჩერებულია რაიმე საფუძვლით და დაინტერესებულმა პირმა შეჩერების პერიოდში წარმოადგინა არა გადაწყვეტილებით მოთხოვნილი, არამედ სხვა დოკუმენტი ან ინფორმაცია, რომლითაც არ აღმოიფხვრა სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების საფუძველი, მაშინ ახალი გადაწყვეტილების გამოტანის გარეშე, განცხადების განხილვის, ადმინისტრაციული წარმოების ვადის დინება რჩება შეჩერებული და სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების ვადის გასვლის შემდეგ წყდება წარმოება და განცხადება რჩება განუხილველი.“.

9. 18¹ მუხლის მე-10 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„10. სააგენტოს თავმჯდომარის მიერ განცხადების/ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დასაბუთებულობის დადასტურების შემთხვევაში იგი იღებს გადაწყვეტილებას მიწის მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლის შესახებ, რის საფუძველზეც ტერიტორიული სამსახური უზრუნველყოფს სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის ან მისი ნაწილის არასასოფლო-სამეურნეო დანიშნულებით შეცვლის რეგისტრაციას. განცხადების/ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტის დაუსაბუთებლობის შემთხვევაში სააგენტოს თავმჯდომარე იღებს გადაწყვეტილებას მიზნობრივი დანიშნულების შეცვლაზე უარის შესახებ, რომელიც საჩივრდება კანონმდებლობით დადგენილი წესით.“.

10. 18¹ მუხლის შემდეგ დაემატოს შემდეგი შინაარსის 18² მუხლი:

„18². სარეგისტრაციო დოკუმენტის პირისადმი კუთვნილების ფაქტის დამდგენი კომისიის საქმიანობის წესი

1. ამ ინსტრუქციის მე-14 მუხლის 13² პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში სააგენტოს შესაბამისი სამსახური ვალდებულია, კომისიას დაუყოვნებლივ მიაწოდოს სარეგისტრაციო დოკუმენტაცია და განცხადებასთან დაკავშირებული ინფორმაცია.



2. კომისია გადაწყვეტილებებს იღებს სააგენტოს შესაბამისი სამსახურის მიმართვიდან 10 დღის ვადაში, გარდა ამ მუხლის მე-5 პუნქტით გათვალისწინებული შემთხვევისა.

3. კომისია იკრიბება არანაკლებ კვირაში ერთხელ და უფლებამოსილია, თუ სხდომას ესწრება კომისიის წევრთა ნახევარზე მეტი. სხდომას ხელმძღვანელობს კომისიის თავმჯდომარე. კომისიის სხდომა ფორმდება ოქმით, რომელსაც ხელს აწერს თავმჯდომარე, დამსწრე წევრები და მდივანი. კომისიის მიერ გადაწყვეტილება მიიღება კომისიის დამსწრე წევრთა უბრალო უმრავლესობით. კომისიის წევრის განსხვავებული აზრი ფიქსირდება ოქმში.

4. კომისიის თავმჯდომარის არყოფნის ან მოვალეობის შესრულების შეუძლებლობის შემთხვევაში კომისიას თავმჯდომარეობს სააგენტოს თავმჯდომარის ბრძანებით განსაზღვრული სხვა პირი.

5. კომისიის მიერ მიღებული გადაწყვეტილება საჩივრდება შესაბამისი სამსახურის გადაწყვეტილებასთან ერთად, კანონით დადგენილი წესით.“.

11. V თავი ამოღებულ იქნეს.

12. V¹ თავი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„თავი V¹. სამისამართო რეესტრის წარმოება

მუხლი 30¹. სამისამართო რეესტრის წარმოების პრინციპები

1. სამისამართო რეესტრში მისამართის რეგისტრაციას სააგენტო ახორციელებს საამისოდ უფლებამოსილი სტრუქტურული ქვედანაყოფის მეშვეობით, „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონით, საქართველოს კანონმდებლობითა და ამ ინსტრუქციით განსაზღვრული წესების შესაბამისად.

2. 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.

3. სამისამართო რეესტრის მონაცემები საჯაროა და ხელმისაწვდომია ნებისმიერი პირისათვის.

მუხლი 30². გეოგრაფიული ობიექტის, ბინის და სხვა სახის ობიექტის ნუმერაცია

1. მარეგისტრირებელი ორგანო ახორციელებს საქართველოს ტერიტორიაზე, მუნიციპალიტეტის დასახლებაში არსებული გეოგრაფიული ობიექტისათვის, ბინისათვის და სხვა სახის ობიექტისთვის ნომრის მინიჭებას ციფრების ან/და ქართული ანბანის ასოების გამოყენებით.

2. გეოგრაფიული ობიექტისათვის, ბინისთვის და სხვა სახის ობიექტისთვის ნომრის მინიჭება ან/და მასში ცვლილების შეტანა წარმოებს, თუ:

ა) ობიექტს არ აქვს მინიჭებული ნომერი;

ბ) მეორდება ნომერი;

გ) დარღვეულია ნუმერაციის თანმიმდევრობა;

დ) მოხდა გეოგრაფიული ობიექტის, ბინის ან სხვა სახის ობიექტის დაყოფა/გაერთიანება;

ე) ადმინისტრაციული ორგანოს მიერ ნომერი მინიჭებულია არასწორად.

3. ნუმერაციას ექვემდებარება:

ა) მიწის ნაკვეთი, შენობა-ნაგებობა, სატრანსპორტო სისტემის ობიექტი ან სხვა სახის ობიექტი;

ბ) მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის სადარბაზო, ბინა და სხვა ფართობი.



4. დაუშვებელია ნომრის განმეორება. ასეთის აღმოჩენის შემთხვევაში, მარეგისტრირებული ორგანო ვალდებულია უზრუნველყოს ხელახალი ნუმერაცია საქართველოს კანონმდებლობითა და ამ ინსტრუქციით დადგენილი წესის შესაბამისად.

მუხლი 30³. ნომრის მინიჭების წესი

1. ამ ინსტრუქციის 30² მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მითითებული ობიექტების ნუმერაცია წარმოებს დასახლების ცენტრიდან და თანმიმდევრობით გრძელდება გარეუბნების (პერიფერიების) მიმართულებით.

2. ზონის, მიკრორაიონის, კვარტალის, დასახლებაში არსებული სხვა ერთიანი ან რამდენიმე გეოგრაფიული ობიექტისგან შემდგარ განაშენიანებულ ტერიტორიაზე არსებული ამ ინსტრუქციის 30² მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მითითებული ობიექტების ნუმერაცია წარმოებს დასახლების ცენტრის მხრიდან ძირითადი მისასვლელი გზიდან თანმიმდევრულად კენტი და ლუწი ციფრების გამოყენებით, პერიფერიის მიმართულებით, გარდა იმ შემთხვევებისა, როდესაც ობიექტების ნუმერაცია წარმოებს ამ მუხლის მე-3-მე-5 პუნქტებით დადგენილი წესის შესაბამისად.

3. ქუჩის, პროსპექტის (გამზირის), ხეივნის, გზატკეცილის, შესახვევის, ჩიხის, გასასვლელის, სანაპიროს, ბულვარის და ესპლანადის მიმდებარედ, დასახლების ცენტრიდან მარჯვენა მხარეს არსებულ ამ ინსტრუქციის 30¹ მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მითითებულ ობიექტებს ენიჭებათ კენტი ციფრი ნუმერაციის ზრდის მიმართულებით, ხოლო ლუწი ციფრი – დასახლების ცენტრიდან მარცხენა მხარეს, ნუმერაციის ზრდის მიმართულებით.

4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული გეოგრაფიული ობიექტის ცალმხრივი განაშენიანების შემთხვევაში, რომლის მეორე მხარის განაშენიანება შეუძლებელია გეოგრაფიული პირობების გამო, განაშენიანებულ მხარეს არსებული ობიექტებისათვის ნომრის მინიჭება წარმოებს უწყვეტი თანმიმდევრობით, კენტი და ლუწი ციფრების გამოყენებით. მეორე მხარეს არსებულ იმ ობიექტიდან, რომლიდანაც აღდგენილია განაშენიანება ან შესაძლებელია განაშენიანების აღდგენა გეოგრაფიული პირობების გათვალისწინებით, ნუმერაცია გაგრძელდება ორივე მხარეს, ამ მუხლის მე-3 პუნქტით განსაზღვრული წესის შესაბამისად.

5. მოედნის, სკვერის, ბაღის, პარკის, ტყე-პარკის, ადგილობრივი მნიშვნელობის ტყის, სასაფლაოს და პანთეონის მიმდებარედ არსებული ამ ინსტრუქციის 30² მუხლის მე-3 პუნქტის „ა“ ქვეპუნქტში მითითებული ობიექტების ნუმერაცია იწყება ამ ობიექტებთან მისასვლელი ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული გეოგრაფიული ობიექტებიდან მარჯვნიდან მარცხნივ, უწყვეტი თანმიმდევრობით, კენტი და ლუწი ციფრების გამოყენებით. ამ მუხლის მე-3 პუნქტში მითითებული ორი ან მეტი გეოგრაფიული ობიექტის არსებობის შემთხვევაში ნუმერაციის საწყისი ობიექტი განისაზღვრება სააგენტოს თავმჯდომარის ინდივიდუალური ადმინისტრაციულ-სამართლებრივი აქტით.

6. ამ ინსტრუქციის 30² მუხლის მე-3 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტში მითითებული ობიექტების ნუმერაცია წარმოებს მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობის მისასვლელიდან მარცხენა მხარეს მდებარე განაპირა სადარბაზოდან/შესასვლელიდან (კიბიდან) მარცხნიდან მარჯვნივ და აღმავალი თანმიმდევრობით, ქვედა სართულიდან მაღალი სართულისაკენ. ბინებისა და სხვა ფართობების ნუმერაცია უნდა იყოს უწყვეტი.

7. თუ მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობას გააჩნია გამჭოლი სადარბაზოები, ნუმერაცია წარმოებს სადარბაზოს მთავარი შესასვლელის მხრიდან, (კიბიდან) მარცხნიდან მარჯვნივ და აღმავალი თანმიმდევრობით, ქვედა სართულიდან მაღალი სართულისაკენ.

8. თუ მრავალერთეულიანი შენობა-ნაგებობას გააჩნია გამჭოლი სადარბაზოები და მათი შესასვლელები თანაბარმნიშვნელოვანია, ნუმერაცია წარმოებს მთავარ ქუჩასთან უფრო ახლოს მდებარე შესასვლელიდან (კიბიდან) მარცხნიდან მარჯვნივ და აღმავალი თანმიმდევრობით, ქვედა სართულიდან მაღალი სართულისაკენ.

9. დანომრილი ობიექტის დაყოფის შემთხვევაში, ამ მუხლით განსაზღვრული წესების გათვალისწინებით, ერთ-ერთ მათგანს უნარჩუნდება დაყოფამდე არსებული ობიექტის ნომერი, ხოლო სხვა დანარჩენის ნუმერაცია წარმოებს დაყოფამდე არსებული ობიექტისათვის მინიჭებული ციფრისა და ქართული ანბანის ასოების თანმიმდევრული გამოყენებით. აღნიშნული წესის შესაბამისად წარმოებს ასევე ნომრის გამეორების შემთხვევაში ამ ობიექტების ნუმერაცია.

10. დანომრილი ობიექტების გაერთიანების შემთხვევაში ნუმერაცია წარმოებს გაერთიანებამდე არსებული ობიექტებისათვის მინიჭებული ციფრებიდან უმცირესის გამოყენებით.



11. თუ ნუმერაციის თანმიმდევრობა არსებითად დარღვეულია ან საჭიროებს მნიშვნელოვან ცვლილებებს, სააგენტო უფლებამოსილია განახორციელოს ხელახალი ნუმერაცია.“.

13. 31-ე მუხლის მე-3 და მე-4 პუნქტები ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„3. იმ შემთხვევაში, თუ სისტემური რეგისტრაციის საფუძველზე შედგენილ სააღრიცხვო ბარათზე არაა დაფიქსირებული არც განაცხადის რეგისტრაციის ნომერი და არც თარიღი, ამასთან, ტერიტორიულ სამსახურში არ ინახება დაინტერესებული პირის მიერ უფლების სარეგისტრაციოდ წარდგენილი განცხადება, უფლების რეგისტრაცია უნდა განხორციელდეს მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად.

4. თუ საჯარო რეესტრში უფლებარეგისტრირებული უძრავი ნივთის მონაცემებში მიწის ფართი მითითებულია როგორც დაზუსტებული და ტერიტორიულ სამსახურში დაცულია რეგისტრაციის დროისათვის მოქმედი კანონმდებლობის შესაბამისად შედგენილი საკადასტრო აგეგმვითი ნახაზი, ამასთან, მარეგისტრირებელ ორგანოში არ არის წარმოდგენილი ამ ინსტრუქციის შესაბამისი საკადასტრო ინფორმაცია, საკადასტრო მონაცემები მიიჩნევა დაზუსტებლად, ხოლო მარეგისტრირებელი ორგანო ვალდებულია რეგისტრაციის მოთხოვნის შემთხვევაში შეასწოროს რეგისტრირებული მონაცემები, გასცეს შესაბამისი ამონაწერი და საკადასტრო გეგმა.“.

მუხლი 2

1. ეს ბრძანება გარდა ამ ბრძანების პირველი მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული ინსტრუქციის 7² მუხლის, მე-4, მე-11 და მე-12 პუნქტებისა, ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

2. ამ ბრძანების პირველი მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული ინსტრუქციის 7² მუხლი, მე-4, მე-11 და მე-12 პუნქტები, ამოქმედდეს 2016 წლის 1 სექტემბრიდან.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრი

თეა წულუკიანი

