

# საქართველოს მთავრობის

## დადგენილება №223

2021 წლის 18 მაისი

ქ. თბილისი

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასვლის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების, მიწის ღირებულების დადგენისა და ანაზღაურების წესის დამტკიცების შესახებ

### მუხლი 1

„მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტისა და მე-14 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტის შესაბამისად, დამტკიცდეს თანდართული „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასვლის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების, მიწის ღირებულების დადგენისა და ანაზღაურების წესი“.

### მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

პრემიერ-მინისტრი

ირაკლი ღარიბაშვილი

სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასვლის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების, მიწის ღირებულების დადგენისა და ანაზღაურების წესი

### მუხლი 1. ზოგადი დებულებანი

1. „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასვლის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების, მიწის ღირებულების დადგენისა და ანაზღაურების წესი“ (შემდგომში – წესი) შემუშავებულია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონისა და „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

2. ამ წესის მიზანია „სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის საკუთრების შესახებ“ საქართველოს ორგანული კანონის მე-5 მუხლის მე-3 პუნქტითა და „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილ შემთხვევაში სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასვლის შესახებ გადაწყვეტილების მიღების, მიწის ღირებულების დადგენისა და ანაზღაურების წესის განსაზღვრა.

### მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

ა) **მესაკუთრე** – პირი, რომელმაც „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად, არ განახორციელა მიწის ნაკვეთის გასხვისება;

ბ) **სააგენტო** – საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში



შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო;

**გ) საჯარო რეესტრი** – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო;

**დ) მიწის ნაკვეთი** – მესაკუთრის საკუთრებაში არსებული სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის ნაკვეთი და მასზე არსებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ი (ასეთი შენობა-ნაგებობ(ებ)ის არსებობის შემთხვევაში), რომლის სახელმწიფო საკუთრებაში გადასვლის საფუძველი წარმოიშვა „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტის შესაბამისად;

**ე) მიწის ნაკვეთის გასხვისების ვალდებულება** – „მიწის მიზნობრივი დანიშნულების განსაზღვრისა და სასოფლო-სამეურნეო დანიშნულების მიწის მდგრადი მართვის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-12 მუხლის მე-3 პუნქტით დადგენილ ვადაში მესაკუთრის მიერ მიწის ნაკვეთის გასხვისების ვალდებულება;

**ვ) შეტყობინება** – მიწის ნაკვეთის გასხვისების ვალდებულების დარღვევის თაობაზე საჯარო რეესტრის მიერ სააგენტოსთვის შეტყობინების გაგზავნა;

**ზ) ანაზღაურება** – მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში გადასვლისათვის გადასახდელი წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურება, მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების ოდენობით, რომელიც დგინდება ამ წესის შესაბამისად;

**თ) ხელშეკრულება** – მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში გადასვლის მიზნით სააგენტოსა და მესაკუთრეს შორის დასადები ხელშეკრულება.

### **მუხლი 3. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასვლის საფუძვლის თაობაზე შეტყობინება**

1. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასვლა ხორციელდება მიწის ნაკვეთის გასხვისების ვალდებულების მესაკუთრის მიერ შეუსრულებლობის თაობაზე საჯარო რეესტრის მიერ სააგენტოსათვის წარდგენილი შეტყობინების საფუძველზე.

2. მესაკუთრის მიერ მიწის ნაკვეთის გასხვისების ვალდებულების შეუსრულებლობის თაობაზე, ამავე ვალდებულების შესრულების ვადის ამოწურვიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში, საჯარო რეესტრის მიერ ეგზავნება შეტყობინება სააგენტოს.

3. იმ შემთხვევაში, თუ მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებულია საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვა, რომელიც მის სახელმწიფო საკუთრებაში გადასვლას გამორიცხავს, ამ მუხლის პირველი პუნქტის შესაბამისად, საჯარო რეესტრის მიერ სააგენტოსათვის შეტყობინების გაგზავნა ხორციელდება აღნიშნული საჯაროსამართლებრივი შეზღუდვის გაუქმებიდან 5 (ხუთი) სამუშაო დღის ვადაში.

4. მესაკუთრის მიერ მიწის ნაკვეთის გასხვისების ვალდებულების შეუსრულებლობის შემთხვევაში, აღნიშნულზე სააგენტოსათვის შეტყობინების წარდგენამდე საჯარო რეესტრი მიწის ნაკვეთზე არეგისტრირებს მიწის ნაკვეთზე უფლების განკარგვის, მათ შორის, მიწის ნაკვეთის უფლებრივად დატვირთვის აკრძალვას, რაც არ ზღუდავს მიწის ნაკვეთზე სახელმწიფოს საკუთრების უფლების რეგისტრაციას ამ წესის შესაბამისად.

### **მუხლი 4. ანაზღაურების ოდენობის დადგენის წესი**

1. მიწის ნაკვეთის შეძენაზე მოლაპარაკების დაწყებამდე, სააგენტო მიმართავს დამოუკიდებელ აუდიტორს/ექსპერტს მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში გადასვლისთვის წინასწარი, სრული და სამართლიანი ანაზღაურების დადგენის მიზნით.

2. დამოუკიდებელ აუდიტორს/ექსპერტს უფლება აქვს, მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების დადგენის მიზნით, დაათვალიეროს მიწის ნაკვეთი და განახორციელოს სხვა მოქმედებები.

3. დამოუკიდებელი აუდიტორის/ექსპერტის მომსახურების საფასურისა და მიწის ნაკვეთის



სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასვლის სანაცვლო ანაზღაურების გადახდისათვის საჭირო სახსრების სააგენტოსათვის გამოყოფა ხორციელდება სათანადო წლის სახელმწიფო ბიუჯეტის შესახებ საქართველოს კანონის შესაბამისად.

4. ანაზღაურება ასევე უნდა მოიცავდეს კანონმდებლობით დადგენილ ყოველგვარ გადასახადს.

#### **მუხლი 5. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასვლა ხელშეკრულების საფუძველზე**

1. დამოუკიდებელი აუდიტორის/ექსპერტის მიერ შესაბამისი მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში გადასვლის სანაცვლო ანაზღაურების ოდენობის დადგენის შემდგომ, მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში გადასვლის უზრუნველსაყოფად, სააგენტო მესაკუთრეს წარუდგენს წერილობით შეთავაზებას ხელშეკრულების დადებისა და ანაზღაურების მიღების თაობაზე, რომელსაც უნდა ერთვოდეს შეტყობინება, ხელშეკრულების პროექტი და მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების დამდგენი დასკვნა და რომელიც უნდა შეიცავდეს შემდეგ ინფორმაციას:

ა) მიწის ნაკვეთის სახელმწიფო საკუთრებაში გადასვლის საფუძვლის შესახებ;

ბ) მიწის ნაკვეთის სარეგისტრაციო მონაცემებს;

გ) ხელშეკრულების საფუძველზე გადასახდელი ანაზღაურების ოდენობას;

დ) ინფორმაციას ხელშეკრულების დადების ვადის შესახებ.

2. მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლების შემთხვევაში, ხელშეკრულების სავალდებულო პირობად განისაზღვრება, რომ ანაზღაურება ან მისი ნაწილი (შესაბამისი კრედიტორის მიმართ არსებული მესაკუთრის ვალდებულების მოცულობის შესაბამისად) მესაკუთრის ანგარიშის ნაცვლად მიმართული იქნება მიწის ნაკვეთზე რეგისტრირებული იპოთეკის უფლების შესაბამისი ვალდებულების შესრულების სრულად ან ნაწილობრივ შესრულების უზრუნველსაყოფად. ასეთ შემთხვევაში, მესაკუთრეს, სააგენტოსა და შესაბამის კრედიტორს შორის ფორმდება სამმხრივი ხელშეკრულება.

3. ხელშეკრულებით გათვალისწინებული ანაზღაურების მესაკუთრისათვის, ხოლო ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, შესაბამისი კრედიტორისათვის გადახდა ხორციელდება ხელშეკრულების დადებიდან არაუგვიანეს 10 (ათი) სამუშაო დღის ვადაში.

4. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასვლის თაობაზე სააგენტოსა და მესაკუთრეს შორის დადებული ხელშეკრულების, ხოლო ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, მესაკუთრეს, სააგენტოსა და შესაბამის კრედიტორს შორის დადებული ხელშეკრულების საფუძველზე, სააგენტოს მიმართებით, მიწის ნაკვეთი საჯარო რეესტრში რეგისტრირდება სახელმწიფო საკუთრებად.

#### **მუხლი 6. მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასვლა აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესაბამისად**

სააგენტო მიმართავს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს მიწის ნაკვეთის სახელმწიფოს საკუთრებაში გადასვლის მიზნით „აუცილებელი საზოგადოებრივი საჭიროებისათვის საკუთრების ჩამორთმევის წესის შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი პროცედურების განხორციელების თაობაზე იმ შემთხვევაში, თუ მესაკუთრემ წერილობითი უარი განაცხადა სააგენტოს მიერ წინამდებარე წესის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ შეთავაზებაზე ან/და ამ წესის მე-5 მუხლის პირველი პუნქტის „დ“ ქვეპუნქტით დადგენილ ვადაში არ დადო სააგენტოსთან შესაბამისი ხელშეკრულება (მათ შორის, ამ წესის მე-5 მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, ვერ უზრუნველყო კრედიტორის მიერ სამმხრივი ხელშეკრულების დადება).

