

საქართველოს მთავრობის

დადგენილება №29

2022 წლის 26 იანვარი

ქ. თბილისი

პრივატიზებული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის ხელშემწყობი წესისა და პირობების დამტკიცების შესახებ

მუხლი 1

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის 47⁵ მუხლის შესაბამისად, დამტკიცდეს თანდართული „პრივატიზებული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის ხელშემწყობი წესი და პირობები“.

მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.

პრემიერ-მინისტრი

ირაკლი ღარიბაშვილი

პრივატიზებული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის ხელშემწყობი წესი და პირობები

მუხლი 1. წესის მიზანი და მოქმედების სფერო

1. ამ წესის მიზანია, პრივატიზებული უძრავი ნივთის რეგისტრაციის ხელშემწყობის მიზნით, დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემის წესისა და პირობების განსაზღვრა, იმ შემთხვევებში, როდესაც პრივატიზებული შენობა-ნაგებობის/შენობა-ნაგებობის ნაწილის ფართობი აღემატება საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობს, ასევე, თუ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობებით დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი აღემატება საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობს 10 პროცენტზე მეტით.

2. საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემას ახორციელებს საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტო (შემდეგში – სააგენტო), ამ წესით გათვალისწინებული მოთხოვნების შესაბამისად.

მუხლი 2. ტერმინთა განმარტება

1. ამ წესში გამოყენებულ ტერმინებს ამ წესის მიზნებისთვის აქვთ შემდეგი მნიშვნელობა:

ა) **დაინტერესებული პირი** – უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ პრივატიზებულ შენობა-ნაგებობაზე/შენობა-ნაგებობის ნაწილზე ან/და მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების/საკუთრების უფლების რეგისტრაციის მოთხოვნის უფლების მქონე პირი (მესაკუთრე);

ბ) **ნამეტი (გაზრდილი) ფართობი** – უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობის/შენობა-ნაგებობის ნაწილის ფართობსა და საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობს შორის სხვაობა, ასევე უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობსა და საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობს შორის სხვაობა, რომელიც 10 პროცენტზე მეტია;

გ) **საექსპერტო დასკვნა** – სსიპ – ლევან სამხარაულის სახელობის სასამართლო ექსპერტიზის ეროვნული ბიუროს მიერ მომზადებული საექსპერტო დასკვნა;



დ) საჯარო რეესტრი – საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს მმართველობის სფეროში მოქმედი საჯარო სამართლის იურიდიული პირი – საჯარო რეესტრის ეროვნული სააგენტო.

2. ამ წესში გამოყენებული სხვა ტერმინები განიმარტება „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის, სხვა საკანონმდებლო და კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების შესაბამისად.

მუხლი 3. ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემის საფუძვლები

1. თუკი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ პრივატიზებულია შენობა-ნაგებობის ნაწილი, მის ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემის მიზნით, დაინტერესებული პირის მიერ სააგენტოსათვის მიმართვა შესაძლებელია შემდეგი წინაპირობების დაკმაყოფილებისას:

ა) საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით, შენობა-ნაგებობის ნაწილის ფართობი აღემატება პრივატიზების განმახორციელებელი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ გაცემულ საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობს;

ბ) საექსპერტო დასკვნით დასტურდება, რომ შენობა-ნაგებობის ნაწილის ფართობი არ გაზრდილა მასზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გაცემის შემდგომ განხორციელებული ცვლილებ(ებ)ის (ჩატარებული სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოების) შედეგად;

გ) საჯარო რეესტრის მიერ მიღებულია გადაწყვეტილება ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე შენობა-ნაგებობის ნაწილის ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე პრივატიზების განმახორციელებელი უფლებამოსილი ორგანოს თანხმობის ან საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის მოთხოვნით.

2. თუკი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ პრივატიზებულია შენობა-ნაგებობა, მიწის ნაკვეთის გარეშე, პრივატიზებული შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემის მიზნით, დაინტერესებული პირის მიერ სააგენტოსათვის მიმართვა შესაძლებელია შემდეგი წინაპირობების დაკმაყოფილებისას:

ა) საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით, შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი აღემატება პრივატიზების განმახორციელებელი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ გაცემულ საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობს 10 პროცენტზე მეტით;

ბ) საექსპერტო დასკვნით დასტურდება, რომ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე მითითებული შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი არ გაზრდილა შენობა-ნაგებობაზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გაცემის შემდგომ განხორციელებული ცვლილებ(ებ)ის (ჩატარებული სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოების) შედეგად;

გ) საჯარო რეესტრის მიერ მიღებულია გადაწყვეტილება ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე, შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე პრივატიზების განმახორციელებელი უფლებამოსილი ორგანოს თანხმობის ან საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის მოთხოვნით.

3. ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, პრივატიზების განმახორციელებელი უფლებამოსილი ორგანოს მიერ პრივატიზებული შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემა გამორიცხავს ამავე უძრავ ქონებასთან დაკავშირებით, „მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის



განსაზღვრის წესის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს მთავრობის 2011 წლის 25 მარტის №144 დადგენილების შესაბამისად, მიწის ნაკვეთის არსებით შემადგენელ ნაწილზე საკუთრების უფლებით მიკუთვნებული მიწის ნაკვეთის განსაზღვრის თაობაზე სააგენტოსათვის მიმართვის შესაძლებლობას.

4. თუკი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ პრივატიზებულია მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა, შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობის ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემის მიზნით, დაინტერესებული პირის მიერ სააგენტოსათვის მიმართვა შესაძლებელია შემდეგი წინაპირობების დაკმაყოფილებისას:

ა) საკადასტრო აგეგმვითი/აზომვითი ნახაზის მიხედვით შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი აღემატება პრივატიზების განმახორციელებელი უფლებამოსილი სახელმწიფო ორგანოს მიერ გაცემულ საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობს 10 პროცენტზე მეტით;

ბ) საექსპერტო დასკვნით დასტურდება, რომ საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზზე მითითებული შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი არ გაზრდილა მიწის ნაკვეთზე საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის გაცემის შემდგომ განხორციელებული ცვლილებ(ებ)ის (ჩატარებული სამშენებლო/სარეკონსტრუქციო სამუშაოების) შედეგად;

გ) საჯარო რეესტრის მიერ მიღებულია გადაწყვეტილება ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების თაობაზე შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე პრივატიზების განმახორციელებელი უფლებამოსილი ორგანოს თანხმობის ან საკუთრების უფლების დამადასტურებელი დოკუმენტის წარდგენის მოთხოვნით.

მუხლი 4. ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემის მიზნით წარსადგენი დოკუმენტაცია

1. ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემის მიზნით, დაინტერესებული პირი განცხადებით მიმართავს სააგენტოს და წარუდგენს შემდეგ დოკუმენტაციას:

ა) საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტს;

ბ) საკადასტრო აგეგმვით/აზომვით ნახაზს;

გ) საჯარო რეესტრის გადაწყვეტილებას ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე სარეგისტრაციო წარმოების შეჩერების შესახებ;

დ) ამ წესის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით, მე-2 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით ან მე-4 პუნქტის „ბ“ ქვეპუნქტით გათვალისწინებულ საექსპერტო დასკვნას;

ე) საკითხის განხილვისათვის საჭირო, სააგენტოს მიერ მოთხოვნილ სხვა დოკუმენტაციას/ინფორმაციას.

2. ამ მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ დოკუმენტაციასთან ერთად, დაინტერესებული პირი სააგენტოს წარუდგენს:

ა) ამ წესის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, საექსპერტო დასკვნას პრივატიზებული შენობა-ნაგებობის ნამეტი (გაზრდილი) ფართობის საბაზრო ღირებულების შესახებ (გაუმჯობესებების გათვალისწინების გარეშე);

ბ) ამ წესის მე-3 მუხლის მე-2 ან მე-4 პუნქტით გათვალისწინებულ შემთხვევაში, საექსპერტო დასკვნას ნამეტი (გაზრდილი) განაშენიანების ფართობის შესაბამისი მიწის ნაკვეთის საბაზრო ღირებულების



მუხლი 5. ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემის საფასური

1. თუკი პრივატიზებულია შენობა-ნაგებობის ნაწილი, მის ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემის მიზნით, დაინტერესებული პირი ვალდებულია, გადაიხადოს ნამეტი (გაზრდილი) ფართობის საექსპერტო დასკვნით დადგენილი საბაზრო ღირებულება (გაუმჯობესებების გათვალისწინების გარეშე).
2. თუკი პრივატიზებულია შენობა-ნაგებობა მიწის ნაკვეთის გარეშე და პრივატიზებული შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი 10%-ზე მეტით აღემატება საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობს, ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემის მიზნით, დაინტერესებული პირი ვალდებულია, გადაიხადოს იმ ნამეტი (გაზრდილი) განაშენიანების ფართობის შესაბამისი მიწის ნაკვეთის (შენობა-ნაგებობის გარეშე) საექსპერტო დასკვნით დადგენილი საბაზრო ღირებულება, რომელიც 10%-ზე მეტით აღემატება საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობს.
3. თუკი პრივატიზებულია მიწის ნაკვეთი და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობა(ები) და შენობა-ნაგებობის მიერ დაკავებული მიწის ნაკვეთის განაშენიანების ფართობი 10%-ზე მეტით აღემატება საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობს, ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემის მიზნით, დაინტერესებული პირი ვალდებულია, გადაიხადოს იმ ნამეტი (გაზრდილი) განაშენიანების ფართობის შესაბამისი მიწის ნაკვეთის (შენობა-ნაგებობის გარეშე) საექსპერტო დასკვნით დადგენილი საბაზრო ღირებულება, რომელიც 10%-ზე მეტით აღემატება საკუთრების უფლების დამადასტურებელ დოკუმენტში მითითებულ ფართობს.

მუხლი 6. ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემის წესი და პროცედურა

1. სააგენტო განიხილავს განცხადებას და შესაბამისი გარემოებების გათვალისწინებით იღებს გადაწყვეტილებას ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე დაინტერესებული პირის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემის შესაძლებლობის ან თანხმობის გაცემაზე უარის თქმის შესახებ.
2. ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე დაინტერესებული პირისათვის საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემის მიზნით, სააგენტო დაინტერესებულ პირს, ამ წესის მე-5 მუხლის შესაბამისად, საფასურის გადახდისათვის განუსაზღვრავს ვადას შეტყობინების ჩაბარებიდან 6 (ექვსი) თვის ოდენობით.
3. დაინტერესებული პირის მიერ ამ მუხლის მე-2 პუნქტით გათვალისწინებულ ვადაში საფასურის გადახდა წარმოადგენს სააგენტოს მიერ ნამეტ (გაზრდილ) ფართობზე საჯარო რეესტრში საკუთრების უფლების რეგისტრაციაზე თანხმობის გაცემის საფუძველს.
4. ამ მუხლის მე-3 პუნქტით გათვალისწინებული საფასური მიემართება სახელმწიფო ბიუჯეტში.

