

საქართველოს კანონი

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე

მუხლი 1. „საჯარო რეესტრის შესახებ“ საქართველოს კანონში (საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე, №41, 30.12.2008, მუხ. 298) შეტანილ იქნეს შემდეგი ცვლილება:

1. მე-2 მუხლს დაემატოს შემდეგი შინაარსის „ა¹“ ქვეპუნქტი:

„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.“.

2. მე-2 მუხლის:

ა) „ყ“ ქვეპუნქტი ამოღებულ იქნეს;

ბ) „შ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„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.“.

3. მე-11 მუხლის:

ა) პირველი პუნქტის „ლ“ ქვეპუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

ბ) მე-4 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

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

4. 11² მუხლი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„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.“.

5. კანონს დაემატოს შემდეგი შინაარსის 15⁶ მუხლი:

„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 შესაბამის 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.“.

მუხლი 2

1. საქართველოს მთავრობამ საქართველოს იუსტიციის სამინისტროს წარდგინებით 2024 წლის 1 სექტემბრამდე უზრუნველყოს:

ა) სათანადო ნორმატიული აქტების ამ კანონთან შესაბამისობა;

ბ) შენობა-ნაგებობისა და შენობა-ნაგებობის ერთეულის შიდა აზომვითი სამუშაოს შესრულებისა და დოკუმენტირების წესის დამტკიცება.



2. საქართველოს იუსტიციის მინისტრმა ამ კანონის ამოქმედებიდან 90 დღის ვადაში უზრუნველყოს სათანადო კანონქვემდებარე ნორმატიული აქტების ამ კანონთან შესაბამისობა.

მუხლი 3

1. ეს კანონი, გარდა ამ კანონის პირველი მუხლისა, ამოქმედდეს გამოქვეყნებისთანავე.
2. ამ კანონის პირველი მუხლის პირველი, მე-3 და მე-5 პუნქტები ამოქმედდეს გამოქვეყნებიდან 90-ე დღეს.
3. ამ კანონის პირველი მუხლის მე-2 და მე-4 პუნქტები ამოქმედდეს 2024 წლის 1 სექტემბრიდან.

საქართველოს პრეზიდენტი

სალომე ზურაბიშვილი

თბილისი,

15 დეკემბერი 2023 წ.

N4016-XIIIმს-Xმპ

