

საქართველოს იუსტიციის მინისტრის

ბრძანება №993
2024 წლის 26 მარტი

ქ. თბილისი

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანებაში ცვლილების შეტანის შესახებ

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

მუხლი 1

„საჯარო რეესტრის შესახებ“ ინსტრუქციის დამტკიცების თაობაზე“ საქართველოს იუსტიციის მინისტრის 2019 წლის 31 დეკემბრის №487 ბრძანებით (საქართველოს საკანონმდებლო მაცნე (www.matsne.gov.ge), 31/12/2019, სარეგისტრაციო კოდი: 040150000.22.027.016983) დამტკიცებულ ინსტრუქციაში შეტანილ იქნეს შემდეგი ცვლილება:

1. ინსტრუქციას დაემატოს შემდეგი შინაარსის 6¹ მუხლი:

„მუხლი 6¹. საინფორმაციო ბარათი შენობა-ნაგებობაზე ან მის ერთეულზე

1. 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, 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.

2. საინფორმაციო ბარათი უნდა ასახავდეს ინფორმაციას მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივად არსებული ყველა შენობა-ნაგებობების თაობაზე.

3. მიწის ნაკვეთზე ფაქტობრივად განთავსებული შენობა-ნაგებობის თაობაზე გაცემულ საინფორმაციო ბარათში აისახება შემდეგი ინფორმაცია:

ა) განცხადების ნომერი, საინფორმაციო ბარათის მომზადების თარიღი, მიწის ნაკვეთის მისამართი, ფართობი, საკადასტრო კოდი, მიზნობრივი დანიშნულება;

ბ) შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ნომერი, სართულიანობა, ფუნქციური დანიშნულება, ფართობი, მითითება სამშენებლო დოკუმენტაციის გარეშე არსებულ შენობა-ნაგებობასთან დაკავშირებით;

გ) ჩანაწერი იმის შესახებ, რომ სამშენებლო დოკუმენტაციის გარეშე არსებულ შენობა-ნაგებობაზე ან/და მის ნაწილზე საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული და იგი არ არის სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი;

დ) მიწის ნაკვეთისა და მასზე განთავსებული შენობა-ნაგებობ(ებ)ის გრაფიკული მონაცემები (საკოორდინატო ბადე, მიწის ნაკვეთის საკადასტრო საზღვრები, შენობა-ნაგებობები, მასშტაბი, პირობითი აღნიშვნები).

4. თუ მიწის ნაკვეთზე განთავსებული შენობა-ნაგებობის ნაწილზე არ არის გაცემული სამშენებლო დოკუმენტაცია, შენობა-ნაგებობ(ებ)ის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტი, ლეგალიზების აქტი ან შენობა-ნაგებობის ნაწილი საქართველოს



კანონმდებლობის შესაბამისად კანონიერად არ მიიჩნევა, საინფორმაციო ბარათის გრაფიკულ მონაცემებში მთლიანი შენობა-ნაგებობა აისახება, როგორც სამშენებლო დოკუმენტაციის გარეშე არსებული. საინფორმაციო ბარათში დამატებით მიეთითება როგორც შენობა-ნაგებობის იმ ნაწილის ფართობი, რომელზეც გაცემულია სამშენებლო დოკუმენტაცია, შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტი, ლეგალიზაციის აქტი ან რომელიც კანონმდებლობის შესაბამისად კანონიერად მიიჩნევა, ისე – სამშენებლო დოკუმენტაციის გარეშე არსებული ნაწილის ფართობი.

5. შენობა-ნაგებობის ერთეულზე, რომლის ნაწილზეც გაცემული არ არის სამშენებლო დოკუმენტაცია, შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტი, ლეგალიზაციის აქტი ან ეს ნაწილი საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად კანონიერად არ მიიჩნევა, საინფორმაციო ბარათზე აისახება შემდეგი ინფორმაცია:

ა) განცხადების ნომერი, საინფორმაციო ბარათის მომზადების თარიღი, უძრავი ნივთის მისამართი, ფართობი, საკადასტრო კოდი, ფუნქციური დანიშნულება, სართული;

ბ) შენობა-ნაგებობის ერთეულის იმ ნაწილის ფართობი, რომელზეც გაცემულია სამშენებლო დოკუმენტაცია, შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტი, ლეგალიზაციის აქტი ან რომელიც კანონმდებლობის შესაბამისად კანონიერად მიიჩნევა და სამშენებლო დოკუმენტაციის გარეშე არსებული ნაწილის ფართობი;

გ) ჩანაწერი იმის შესახებ, რომ შენობა-ნაგებობის ერთეულის ნაწილზე საკუთრების უფლება არ არის რეგისტრირებული და იგი არ არის სამოქალაქო ბრუნვის ობიექტი.

6. შენობა-ნაგებობის ერთეულზე გაცემულ საინფორმაციო ბარათს დაერთვის დაინტერესებული პირის მიერ წარდგენილი შიდა აზომვითი ნახაზი, შენობა-ნაგებობის ერთეულის იმ ნაწილის მონიშვნით, რომელზეც გაცემული არ არის სამშენებლო დოკუმენტაცია, შენობა-ნაგებობის ვარგისად აღიარების (ექსპლუატაციაში მიღების) დამადასტურებელი დოკუმენტი ან ლეგალიზაციის აქტი ან რომელიც საქართველოს კანონმდებლობის შესაბამისად კანონიერად არ მიიჩნევა.

7. საინფორმაციო ბარათი მზადდება უძრავ ნივთზე უფლების/ვალდებულების ან მასში ცვლილების რეგისტრაციისას, ასევე, უძრავ ნივთზე ამონაწერის ან/და საკადასტრო გეგმის მომზადებისას.“.

2. მე-16 მუხლის:

ა) პირველი პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„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.“;

ბ) მე-2 და მე-3 პუნქტები ამოღებულ იქნეს;

გ) მე-8 და მე-9 პუნქტები ამოღებულ იქნეს.

3. 22-ე მუხლის მე-4 პუნქტი ჩამოყალიბდეს შემდეგი რედაქციით:

„4. შენობა-ნაგებობის ან მისი ერთეულის ცალკე უფლების ობიექტებად (ერთეულებად) დაყოფის ან მათი ერთი უფლების ობიექტად გაერთიანების 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 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 ან მათი გაერთიანების 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.“.

მუხლი 2

ეს ბრძანება ამოქმედდეს 2024 წლის 26 მარტიდან.

საქართველოს იუსტიციის მინისტრი

რატი ბრეგაძე

