საქართველოს მთავრობის

დადგენილება №639

2025 წლის 30 დეკემბერი

ქ. თბილისი

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის გაცვლისა და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წინაპირობების დამტკიცების შესახებ

მუხლი 1

„სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის მე-5 პუნქტის, მე-7 მუხლის 3^1 პუნქტის, მე-10 მუხლის 2^2 პუნქტის, მე-18 მუხლის 3^1 პუნქტისა და „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონში ცვლილების შეტანის თაობაზე“ საქართველოს კანონის (№1027-IVმს-XIმპ; 11/11/2025) მე-2 მუხლის საფუძველზე, დამტკიცდეს თანდართული „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის გაცვლისა და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წინაპირობები“.

მუხლი 2

დადგენილება ამოქმედდეს 2026 წლის 12 იანვრიდან.

პრემიერ-მინისტრი **ირაკლი კობახიძე**

სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის გაცვლისა და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წინაპირობები

მუხლი 1. ზოგადი დებულებები

1. „სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის გაცვლისა და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წინაპირობები“ (შემდგომში – წინაპირობები) განსაზღვრავს იმ კრიტერიუმებს, რომელთა დაკმაყოფილების შემთხვევაში, საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილების საფუძველზე, შესაძლებელია, განხორციელდეს სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის გაცვლა და პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება.

2. ამ წინაპირობებში გამოყენებულ ტერმინებს აქვს „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონით დადგენილი მნიშვნელობა.

მუხლი 2. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზების წინაპირობები

საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილების საფუძველზე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის პირდაპირი მიყიდვის ფორმით პრივატიზება შესაძლებელია, განხორციელდეს შემდეგ შემთხვევებში:

ა) საპრივატიზებო უძრავ ნივთზე არანაკლებ 100 000 000 (ასი მილიონი) ლარის (დამატებული ღირებულების გადასახადის გათვალისწინების გარეშე) ოდენობის ინვესტიციის განხორციელების პირობით;

ბ) თუ საპრივატიზებო უძრავი ნივთი წარმოადგენს დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის მომიჯნავე ქონებას, დაინტერესებული პირის საკუთრებაში არსებულ შესაბამის უძრავ ნივთზე განხორციელებულია არანაკლებ 100 000 000 (ასი მილიონი) ლარის ინვესტიცია/დანახარჯი, რომელიც დადასტურდება „ბუღალტრული აღრიცხვის, ანგარიშგებისა და აუდიტის შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-14 მუხლის მე-7 პუნქტით გათვალისწინებული აუდიტორული ფირმის მიერ და საპრივატიზებო უძრავი ნივთის გამოყენება იგეგმება დაინტერესებული პირის საკუთრებაში

არსებული ინფრასტრუქტურის განვითარების/გაფართოების მიზნით;

გ) სახელმწიფოებრივი/საზოგადოებრივი ინტერესის არსებობის შემთხვევაში, მათ შორის, საქართველოს ტერიტორიაზე სივრცის დაგეგმარებისა და ქალაქთმშენებლობითი დაგეგმვიდან გამომდინარე, სახელმწიფოსათვის ან/და მუნიციპალიტეტისათვის ქონების საკუთრებაში უსასყიდლოდ გადაცემის პირობით;

დ) სასამართლოს კანონიერ ძალაში შესული/საარბიტრაჟო გადაწყვეტილების აღსრულების მიზნით, ასევე სახელმწიფო უწყების/ მუნიციპალიტეტის მონაწილეობით, საქართველოს საერთო სასამართლოებში მიმდინარე დავის (იმ შემთხვევაში, როდესაც არსებობს პირველი ინსტანციის სასამართლოს მიერ გამოტანილი გადაწყვეტილება) ან საარბიტრაჟო დავის დასრულების მიზნით;

ე) სახელმწიფო უწყების/მუნიციპალიტეტის დასაბუთებული შუამდგომლობის საფუძველზე:

ე.ა) სახელმწიფოებრივი/საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განხორციელების მიზნით;

ე.ბ) ფიზიკური პირების/ბინათმესაკუთრეთა ამხანაგობების საცხოვრებლით უზრუნველყოფის/საცხოვრებელი/ეკონომიკური პირობების გაუმჯობესების, ასევე ოკუპირებული ტერიტორიებიდან იძულებით გადაადგილებულ პირთათვის – დევნილთათვის და სტიქიური მოვლენების შედეგად დაზარალებულ და გადაადგილებას დაქვემდებარებულ ოჯახთათვის (ეკომიგრანტთათვის) უძრავი ნივთის საკუთრებაში გადაცემის მიზნით;

ვ) სახელმწიფო/ადგილობრივი მნიშვნელობის ინფრასტრუქტურული პროექტების განხორციელების მიზნით, რომლებიც დაკავშირებულია ენერგეტიკული, წყალმომარაგების, საგზაო/სატრანსპორტო (მათ შორის, საბაგირო) ან ელექტრონულ საკომუნიკაციო ინფრასტრუქტურასთან;

ზ) „საქართველოს ეკონომიკისა და მდგრადი განვითარების სამინისტროს სისტემაში შემავალი საჯარო სამართლის იურიდიული პირის – სახელმწიფო ქონების ეროვნული სააგენტოს მიერ განსახორციელებელი ღონისძიებების შესახებ“ საქართველოს მთავრობის 2015 წლის 25 მაისის №1044 განკარგულების საფუძველზე, იმ პირებზე, რომელთა მიერ განხორციელდა სახელმწიფოს სასარგებლოდ ქონების იძულებით დათმობა შესაბამისი ქონების პრივატიზების მიზნით;

თ) საქართველოს მთავრობის დადგენილებებით დამტკიცებული სახელმწიფო პროგრამების ფარგლებში;

ი) უძრავი ნივთის „სახელმწიფო ქონების შესახებ“ საქართველოს კანონის მე-3 მუხლის პირველი პუნქტით გათვალისწინებული საჯარო სამართლის იურიდიული პირებისათვის პრივატიზებისას.

მუხლი 3. სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის გაცვლის წინაპირობები

საქართველოს მთავრობის გადაწყვეტილების საფუძველზე, სახელმწიფო საკუთრებაში არსებული უძრავი ნივთის გაცვლა შესაძლებელია, განხორციელდეს:

ა) თუკი ქონების გაცვლის საჭიროება გათვალისწინებულია შესაბამისი კომპეტენტური ორგანოს მიერ დამტკიცებული ქალაქთმშენებლობითი გეგმით;

ბ) სახელმწიფო უწყების/მუნიციპალიტეტის/საჯარო სამართლის იურიდიული პირის დასაბუთებული შუამდგომლობის საფუძველზე, სახელმწიფოებრივი/საზოგადოებრივი მნიშვნელობის პროექტის განხორციელების მიზნით.