

Закон Грузии

О совершенствовании специального порядка системной и спорадической регистрации прав на земельные участки и кадастровых данных в пределах государственного проекта

Глава I

Общие положения

Статья 1. Сфера, регулируемая Законом

1. Настоящий Закон определяет специальный порядок системной и спорадической регистрации прав на земельные участки в пределах государственного проекта, устанавливает правовые основы этой регистрации и права и обязанности сторон, участвующих в административном производстве.

2. Отношения, связанные с системной и спорадической регистрацией прав на земельные участки в пределах государственного проекта, регулируются настоящим Законом, Законом Грузии «О публичном реестре» и изданными на их основании подзаконными нормативными актами.

Статья 2. Цель Закона

Цель настоящего Закона – обеспечение создания усовершенствованных правовых и кадастровых данных о земельных участках в пределах государственного проекта, в частности:

- а) в пределах пилотного проекта системное выполнение кадастровых работ по земельным участкам и регистрация права собственности на них в специальном порядке, предусмотренном настоящим Законом;
- б) спорадическая регистрация прав на земельные участки на всей территории страны в специальном порядке, предусмотренном настоящим Законом;
- в) обеспечение соответствия кадастровых данных о земельных участках их фактическому положению;
- г) обеспечение соответствия зарегистрированных в публичном реестре земельных участков с неуточненными кадастровыми данными требованиям к кадастровым данным, установленным законодательством Грузии;
- д) совершенствование данных, зарегистрированных в публичном реестре, и обеспечение их соответствия друг другу.

Статья 3. Разъяснение терминов

1. В целях настоящего Закона термины, использованные в нем, имеют следующие значения:

а) **государственный проект** – совокупность специальных мероприятий по публичному управлению, подлежащих осуществлению в связи с системной и спорадической регистрацией, предусмотренной настоящим Законом, осуществляемых по льготным правилам, установленным этим же Законом, для поощрения регистрации земельных участков в виде частной собственности;

б) **пилотный проект** – компонент государственного проекта, предусматривающий системную регистрацию прав на земельные участки, который осуществляется в 12 населенных пунктах Грузии, отобранных по признаку географического разнообразия;

б¹) **проект особого государственного и общественного значения** – компонент государственного проекта, совокупность мероприятий, подлежащих осуществлению в пределах проекта особого государственного и общественного значения, определенного индивидуальным административно-правовым актом Правительства Грузии, которые должны осуществляться в порядке, установленном настоящим Законом для пилотного проекта; (22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)

б²) **лицо, осуществляющее проект особого государственного и общественного значения**, – субъект, определенный индивидуальным административно-правовым актом Правительства Грузии; (22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)

в) **системная регистрация** – регистрация в пределах пилотного проекта или проекта особого государственного и общественного значения права собственности на земельные участки и изменений в зарегистрированные данные на проактивной основе в специальном порядке, предусмотренном настоящим Законом; (22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)

г) **спорадическая регистрация** – в пределах государственного проекта регистрация права собственности на земельные участки и изменений в зарегистрированные данные на основании заявления заинтересованного лица и представленной им документации на всей территории страны в специальном порядке, предусмотренном настоящим Законом;

д) **земельный участок** – земельный участок сельскохозяйственного назначения или несельскохозяйственного назначения с размещенными на нем зданиями и сооружениями (построенными, строящимися или разрушенными) или без них;

е) **земельный участок сельскохозяйственного назначения** – пастбища, сенокосы, пашни (занятые многолетними насаждениями земли под сады, огороды) или приусадебный земельный участок;

ж) **земельный участок несельскохозяйственного назначения** – земельный участок, не являющийся земельным участком сельскохозяйственного назначения;

з) **лицо, имеющее право требовать регистрацию права собственности** – лицо, у которого право требовать регистрацию права собственности на земельный участок возникло на основании документа, удостоверяющего право собственности, или документа, удостоверяющего правомерное владение (пользование) землей;

и) **правомерный владелец** – физическое лицо, у которого право требования регистрации в качестве собственника возникло на основании документа, удостоверяющего правомерное владение (пользование) землей;

к) **пользователь** – физическое лицо, которое до введения настоящего Закона в действие фактически владеет земельным участком как собственным на основании сделки, заключенной без соблюдения формы с лицом, имеющим право требовать регистрацию права собственности;

л) **представитель муниципалитета** – мэр муниципалитета или должностное лицо либо чиновник мэрии, наделенный представительским полномочием муниципалитета, определенным индивидуальным административно-правовым актом мэра муниципалитета в соответствии с подпунктом «а.е» пункта первой статьи 54 Органического закона Грузии «Кодекс о местном самоуправлении»; (26.07.2017 N1253, ввести в действие со дня официального объявления итогов очередных выборов органов местного самоуправления 2017 года.)

м) **документ, удостоверяющий право собственности**, – административный договор (приемо-сдаточный акт или иной документ), индивидуальный административно-правовой акт, вступивший в законную силу судебный (арбитражный) акт, сделка или иной правовой акт, который влечет право требования регистрации права собственности на недвижимую вещь;

н) **документ, удостоверяющий правомерное владение (пользование) землей**, – справка-характеристика, удостоверяющая учет в Архиве технической инвентаризации в качестве владельца (пользователя) недвижимой вещи до 1994 года, выписка из подыменной книги, книжка садовода, список распределения земель, составленный Комиссией по земельной реформе, созданной решением органов местного управления села (поселка) в соответствии с постановлением Кабинета Министров



Республики Грузия «О реформе земель сельскохозяйственного назначения в Республике Грузия» от 18 января 1992 года № 48, и утвержденный на сельском (поселковом) сходе (общем собрании села (поселка), с прилагаемым планом выделения земли или без такового, список (налоговый список) плательщиков налога на землю, утвержденный органами местного самоуправления (управления), акт о закреплении земельного участка, выданный государственными органами или органами местного самоуправления и управления в порядке, установленном до введения в действие Закона Грузии «Об объявлении частной собственностью земель несельскохозяйственного назначения, находящихся в пользовании физических лиц и юридических лиц частного права», или план земельного участка, судебный акт либо иной документ;

о) **чертеж кадастрового плана/замера земельного участка** – точная информация, изображенная графически и в виде текста о границах, конфигурации и местоположении земельного участка, а также о размещенных на нем сооружениях, соответствие которой фактическому расположению земельного участка, в случае необходимости, удостоверяется индивидуальным административно-правовым актом представителя муниципалитета;

п) **регистрационный блок** – совокупность земельных участков, расположенных в географическом ареале, определенном индивидуальным административно-правовым актом представителя муниципалитета; (22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)

р) **площадь застройки земельного участка** – площадь застроенной поверхности земельного участка, покрытой зданиями и сооружениями;

с) **твердая межевая граница** – забор или иное сооружение, используемое в качестве межевой границы, по которому можно установить фактическую границу земельного участка;

т) **медиация** – альтернативное средство разрешения спора в порядке, установленном настоящим Законом;

у) **медиатор** – лицо, удовлетворяющее требованиям, предусмотренным статьей 19 настоящего Закона, и ведущее переговоры между спорящими сторонами;

ф) **нотариальная медиация** – альтернативное средство разрешения частноправового спора, которое используется в целях государственного проекта и направляется одним или несколькими нотариусами- медиаторами;

х) **констатация фактов** – отображение в порядке, установленном законодательством Грузии, существующего положения о фактических обстоятельствах для доказательства обстоятельств.

2. Другие термины, использованные в настоящем Законе, разъясняются в соответствии с Законом Грузии «О публичном реестре» и иными нормативными актами.

Статья 4. Полномочия регистрирующего органа

1. Юридическое лицо публичного права, действующее в сфере управления Министерства юстиции Грузии, – Национальное агентство публичного реестра (далее – Агентство), кроме осуществления полномочий, предоставленных ему законодательством Грузии, в пределах государственного проекта по собственной инициативе:

а) осуществляет сбор и систематизацию регистрационной документации;

б) осуществляет кадастровую опись земельных участков и документирование результатов выполненной работы в целях пилотного проекта;

в) осуществляет регистрацию изменений в кадастровых данных в Реестре прав на недвижимые вещи;

г) обращается к юридическому лицу публичного права, действующему в сфере управления Министерства юстиции Грузии, – Национальному исполнительному бюро, с целью констатации фактов;

д) обеспечивает совершенствование данных, зарегистрированных в публичном реестре, и их соответствие друг другу;

е) осуществляет иные, предоставленные ему настоящим Законом полномочия.

2. Для осуществления полномочий, предусмотренных настоящим Законом, Агентство заключает договоры с физическими и юридическими лицами.

Глава II

Специальный порядок регистрации, предусмотренный государственным проектом

Статья 5. Специальный порядок регистрации права собственности на земельный участок

1. Спорадическая регистрация права собственности на земельный участок в пределах государственного проекта производится на территории всей страны на основании заявления заинтересованного лица, регистрационной документации и чертежа кадастрового плана/замера земельного участка, составленного согласно настоящему Закону, в соответствии с льготами, предусмотренными этим же Законом.

2. Системная регистрация права собственности на земельный участок в пределах пилотного проекта производится в 12 населенных пунктах Грузии, предусмотренных пилотным проектом, на основании проактивно и системно собранной Агентством регистрационной документации и им же проактивно и системно составленного чертежа кадастрового плана/замера земельного участка, в соответствии с льготами, предусмотренными настоящим Законом.

2¹. Системная регистрация права собственности на земельный участок в пределах проекта особого государственного и общественного значения ведется лицом, осуществляющим проект особого государственного и общественного значения, на основании проактивно и системно полученной документации и составленного в том же порядке чертежа кадастрового плана/замера, в порядке, установленном настоящим Законом, и в соответствии с льготами.(22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)

3. Условия системной и спорадической регистрации прав в пределах государственного проекта определяются в порядке, утвержденном приказом Министра юстиции Грузии.

Статья 6. Общий порядок регистрации изменений в кадастровых данных земельного участка

1. Агентство осуществляет уточнение кадастровых данных земельного участка, зарегистрированного с неуточненными данными, и регистрацию их изменений на основании чертежа кадастрового плана/замера земельного участка, составленного в соответствии с настоящим Законом, в пределах пилотного проекта по собственной инициативе, в пределах проекта особого государственного и общественного значения – на основании обращения лица, осуществляющего проект особого государственного и общественного значения, а в случае спорадической регистрации – на основании заявления заинтересованного лица и обеспечивает вовлечение всех заинтересованных лиц в административное производство, начатое с этой целью.(22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)

2. Агентство правомочно в пределах государственного проекта по собственной инициативе вносить изменения в



кадастровые данные земельного участка, зарегистрированного с уточненными кадастровыми данными, если по регистрационной документации или (и) в результате кадастровой описи установлено несоответствие зарегистрированных кадастровых данных фактическому положению земельного участка, и обеспечить вовлечение всех заинтересованных лиц в административное производство, начатое с этой целью.

Статья 7. Порядок регистрации права собственности на земельные участки, находящиеся в правомерном владении

1. В случае sporadической регистрации право собственности на земельный участок, находящийся в правомерном владении, регистрируется на основании заявления заинтересованного лица, документа, удостоверяющего правомерное владение (пользование) землей, и чертежа кадастрового плана/замера земельного участка, составленного в соответствии с настоящим Законом.

2. Если в результате выполнения работ в пределах пилотного проекта не будет установлено местонахождение правомерного владельца, в публичном реестре отражается информация о праве требовать признания этого лица собственником, а если правомерный владелец умер и невозможно установить его правопреемника, в публичном реестре отражается информация о праве требовать признания собственником правопреемника умершего лица. Запись о праве требовать признания собственником находится в силе до тех пор, пока право собственности можно будет признать на основании Закона Грузии «О признании права собственности на земельные участки, находящиеся во владении (пользовании) физических лиц и юридических лиц частного права».

3. Если в пределах пилотного проекта правомерный владелец или его правопреемник объявляет об отказе от регистрации права собственности, в публичном реестре отражается информация о праве требовать признания этого лица собственником. Запись о праве требовать признания собственником остается в силе в течение 3 лет. Если в этот срок правомерный владелец или его правопреемник не будет зарегистрирован в качестве собственника земельного участка, указанная запись аннулируется.

4. В сроки, установленные пунктами 2 и 3 настоящей статьи, правомерный владелец или его правопреемник регистрируется в качестве собственника земельного участка, и запись о праве требовать признания собственником аннулируется на основании заявления и регистрационной документации без согласия органа, имеющего полномочие распоряжаться государственным имуществом.

Статья 8. Регистрация права собственности на земельный участок, находящийся в пользовании

1. Факт наличия сделки, заключенной (письменно или устно) без соблюдения формы, между лицом, имеющим право требовать регистрации права собственности, и пользователем в пределах государственного проекта устанавливается письменным соглашением, оформленным между сторонами, подлинность подписей сторон на котором удостоверяет нотариус. Указанное действие рассматривается как повторное заключение сделки в соответствии с частью 2 статьи 61 Гражданского кодекса Грузии.

2. Письменное соглашение, предусмотренное настоящей статьей, и чертеж кадастрового плана/замера земельного участка являются основаниями для регистрации права собственности пользователя в публичном реестре.

3. Если при регистрации права собственности в порядке, предусмотренном настоящей статьей, установлено, что в отношении недвижимой вещи, подлежащей регистрации, зарегистрировано публично-правовое ограничение или лицо, имеющее право требовать регистрации права собственности является физическим лицом, зарегистрированным в Реестре должников, на недвижимую вещь регистрируется право лица, имеющего право требовать регистрации права собственности, а решение о регистрации права собственности пользователя принимается в порядке, установленном законодательством Грузии.

Статья 9. Признание права собственности на самовольно занятый земельный участок

1. Если путем сопоставления результатов кадастровой описи и регистрационной документации в пределах государственного проекта будет установлено, что регистрируемый объект полностью или частично не является земельным участком, находящимся в правомерном владении, Агентство обязано с согласия заинтересованного лица обратиться с ходатайством к Комиссии по признанию права собственности на самовольно занятые земли при исполнительном органе соответствующего муниципалитета (далее – Комиссия) для рассмотрения вопроса в пределах компетенции. К ходатайству должны прилагаться чертеж кадастрового плана/замера земельного участка, а также регистрационная документация и другая соответствующая документация.

2. Комиссия принимает решение в течение 10 рабочих дней после приема заявления и соответствующей документации. Комиссия правомочна до принятия решения заслушать автора ходатайства.

Статья 10. Порядок регистрации земельных участков в пределах государственного проекта в случае недостижения согласия сторон о межевой границе между ними

1. В случае недостижения согласия сторон о межевой границе между земельными участками, если суммарная площадь, полученная в результате кадастровой планировки земельных участков, подлежащих регистрации, соответствует сумме площадей, указанных в удостоверяющих право документах, земельные участки с согласия сторон регистрируются в виде одной кадастровой единицы, при отсутствии предусмотренных законодательством Грузии препятствующих обстоятельств. В этом случае в выписке отражается информация о неустановлении межевой границы между земельными участками, а спор между сторонами разрешает суд (или по соглашению сторон – арбитраж), в порядке, установленном для отмены общего права.

2. В случае отсутствия согласия сторон на регистрацию земельных участков в виде одной кадастровой единицы кадастровая планировка каждого земельного участка осуществляется с учетом границ, указанных заинтересованными лицами. Чертежи кадастровых планов/замеров земельных участков, составленных в этом порядке, не требуют подтверждения представителя муниципалитета.

3. В случае, предусмотренном пунктом 2 настоящей статьи, чертежи кадастровых планов/замеров земельных участков и регистрационная документация являются основаниями для регистрации Агентством условных заявлений, предусмотренных инструкцией «О публичном реестре», в соответствующей электронной программе. Регистрационное производство, начатое в указанном порядке, приостанавливается до устранения оснований его приостановления, и на него не распространяется порядок очередности регистрации прав и зарегистрированных прав, определенный статьей 13 Закона Грузии «О публичном реестре».

Статья 11. Особые условия регистрации земельного участка в пределах государственного проекта

Если сопоставлением документации, удостоверяющей право на земельный участок сельскохозяйственного назначения, и результатов кадастровой описи установлено, что площадь земельного участка, обнесенная твердой межевой границей, превышает площадь, указанную в регистрационном документе, площадь, зарегистрированную в Реестре прав на недвижимые вещи или неуточненную площадь, зафиксированную в учетной карте Архива технического учета, не более чем на 15 процентов, земельный участок регистрируется в соответствии с площадью, установленной в результате его кадастровой описи, обнесенной твердой межевой границей.

Статья 12. Порядок регистрации права собственности на площадь застройки земельного участка в пределах государственного проекта



1. Право собственности, зарегистрированное на здания и сооружения в публичном реестре, распространяется на площадь застройки земельного участка, занятого этими зданиями и сооружениями. В зарегистрированных данных изменения регистрируются в соответствии с чертежом кадастрового плана/замера земельного участка.

2. Если в распоряжении правомочного государственного органа находятся только здания и сооружения, право собственности заинтересованного лица на земельный участок регистрируется в соответствии с площадью застройки земельного участка, занятого этими зданиями и сооружениями.

3. Если сопоставлением документации, удостоверяющей право на земельный участок, и результатов кадастровой описи будет установлено, что площадь или (и) конфигурация зданий и сооружений изменены без соответствующего правового основания, право собственности регистрируется в соответствии с площадью застройки земельного участка, занятого этими зданиями и сооружениями. Регистрация допускается, если площадь застройки земельного участка превышает площадь, указанную в регистрационном документе, не более чем на 10 процентов.

4. Если площадь застройки земельного участка превышает площадь, указанную в регистрационном документе, более чем на 10 процентов, регистрация права собственности на всю площадь застройки земельного участка, занятого зданиями и сооружениями, допускается, если на излишне занятую площадь представлен документ, удостоверяющий право, предусмотренное законодательством Грузии.

5. В случае, предусмотренном пунктом 4 настоящей статьи, при непредставлении регистрирующему органу документа, удостоверяющего право на излишне занятый земельный участок, право собственности регистрируется на площадь застройки, указанную в документе, удостоверяющем право на земельный участок, с учетом допустимой погрешности, определенной пунктом 3 настоящей статьи.

Статья 13. Порядок регистрации в пределах государственного проекта при наличии неполных или не соответствующих друг другу идентификационных данных

1. В пределах государственного проекта для идентификации и удостоверения личности гражданина Грузии и проживающего в Грузии иностранца используется электронная база данных юридического лица публичного права, действующего в сфере управления Министерства юстиции Грузии, – Агентства по развитию государственных сервисов.

2. Если имена или (и) фамилии, указанные в документе, удостоверяющем личность заинтересованного лица, и в регистрационном документе, не соответствуют друг другу, решение принимается в порядке, установленном Законом Грузии «О публичном реестре».

Глава III

Выполнение кадастровых работ по планировке/замеру в пределах пилотного проекта

Статья 14. Правила установления местоположения земельных участков и выполнения кадастровых работ по планировке/замеру в пределах пилотного проекта

1. Основанием для начала кадастровых работ по планировке/замеру в пределах пилотного проекта является идентификация местоположения земельного участка на основании указания собственника земельного участка, лица, имеющего право требовать регистрации права собственности или (и) представителя муниципалитета. (22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)

1¹. Начало кадастровых работ по планировке/замеру в пределах проекта особого государственного и общественного значения обеспечивает лицо, осуществляющее проект особого государственного и общественного значения. Ответственность за идентификацию местоположения и границ недвижимой вещи, подлежащей регистрации, полноценное выполнение кадастровых работ по планировке/замеру и правильность данных кадастрового плана/замера несет лицо, осуществляющее проект особого государственного и общественного значения. (22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)

2. В случае необходимости фактическое положение земельного участка (границ и конфигурации земельного участка по отношению к смежным земельным участкам) подтверждают собственники смежных земельных участков/лица, имеющие право требовать регистрации права собственности.

3. В случае необходимости идентичность земельного участка, предусмотренного документом, удостоверяющим право, или (и) земельного участка, зарегистрированного в публичном реестре с неуточненными кадастровыми данными, и земельного участка, отраженного на чертеже кадастрового плана/замера земельного участка, в пределах пилотного проекта устанавливается индивидуальным административно-правовым актом представителя муниципалитета, а в пределах проекта особого государственного и общественного значения – индивидуальным административно-правовым актом лица, осуществляющего проект особого государственного и общественного значения. (22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)

4. В пределах пилотного проекта в случае отказа собственников смежных земельных участков/лиц, имеющих право требовать регистрации права собственности, подтвердить фактическое положение земельного участка или отсутствия информации о местонахождении собственника смежного земельного участка/лица, имеющего право требовать регистрации права собственности, фактическое положение земельного участка устанавливает представитель муниципалитета на основе оценки и сопоставления всех обстоятельств, имеющих существенное значение для дела, опираясь на соответствующие доказательства. (22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)

4¹. В пределах проекта особого государственного и общественного значения в случае отказа собственников смежных земельных участков/лиц, имеющих право требовать регистрации права собственности, подтвердить фактическое положение земельного участка или отсутствия информации о местонахождении собственника смежного земельного участка/лица, имеющего право требовать регистрации права собственности, фактическое положение земельного участка устанавливает лицо, осуществляющее проект особого государственного и общественного значения, опираясь на данные, составленные лицом, уполномоченным на выполнение кадастровых работ по планировке/замеру. (22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)

5. Индивидуальным административно-правовым актом представителя муниципалитета/лица, осуществляющего проект особого государственного и общественного значения, допускается совместное установление фактического положения как отдельных земельных участков, так и земельных участков, входящих в регистрационный блок, или их частей. (22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)

6. Фактическое положение земельных участков, входящих в регистрационный блок, совместно устанавливается на основании подписей собственников/лиц, имеющих право требовать регистрации права собственности, на плане регистрационного блока. Если кто-либо из собственников смежных земельных участков/лиц, имеющее право требовать регистрации права собственности, отказывается от совместного установления фактического положения земельных участков или отсутствует информация о местонахождении собственника смежного земельного участка/лица, имеющего право требовать регистрации права собственности, фактическое положение соответствующего земельного участка в пределах пилотного проекта устанавливает представитель муниципалитета в порядке, определенном пунктом 4 настоящей статьи, а в пределах проекта особого государственного и общественного значения – лицо, осуществляющее проект особого



государственного и общественного значения, в порядке, определенном пунктом 4¹ настоящей статьи. (22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)

7. Порядок установления фактического положения земельного участка, определенный настоящей статьей, не действует, если на основании регистрационной документации достоверно устанавливается фактическое положение земельного участка.

Статья 15. Представление результатов кадастровой описи для публичного ознакомления

1. Кадастровая карта, составленная в результате кадастровой описи, с указанием данных о собственниках/лицах, имеющих право требовать регистрации права собственности, и пользователей, раз в месяц для публичного ознакомления публикуется на официальной веб-странице Агентства (www.napr.gov.ge), в пределах проекта особого государственного и общественного значения – на официальной веб-странице лица, осуществляющего проект особого государственного и общественного значения, а также на официальной веб-странице муниципалитета (при наличии таковой) и размещается на видном месте в муниципалитете, что даст возможность лицам, проживающим в соответствующем населенном пункте, ознакомиться с ней. (22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)

2. Заинтересованные лица вправе в течение 10 календарных дней после опубликования кадастровой карты, предусмотренной пунктом первым настоящей статьи, обратиться в Агентство с требованием перепроверить конкретные результаты кадастровой описи.

3. Порядок представления результатов кадастровой описи земельных участков для публичного ознакомления, их перепроверки и внесения соответствующих изменений определяется приказом Министра юстиции Грузии.

Глава IV

Представитель муниципалитета

Статья 16. Полномочия представителя муниципалитета

1. Представитель муниципалитета в процессе осуществления государственного проекта:

а) в случае необходимости индивидуальным административно-правовым актом устанавливает идентичность земельного участка, предусмотренного документом, удостоверяющим право, или (и) земельного участка, зарегистрированного в публичном реестре с неуточненными кадастровыми данными, и земельного участка, отображенного на чертеже кадастрового плана/замера земельного участка, кроме случаев, когда на основании регистрационной документации достоверно устанавливается фактическое положение земельного участка;

б) подает в Агентство заявление о регистрации права собственности заинтересованного лица на земельный участок, если документ, удостоверяющий право собственности, выдан при участии административного органа/должностного лица или органа местного самоуправления (муниципалитета) или (и) органа управления;

в) осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом и иными законодательными и подзаконными нормативными актами Грузии.

2. Представитель муниципалитета при осуществлении полномочий, предусмотренных настоящим Законом, применяет формы документов, утвержденные приказом Министра юстиции Грузии.

3. Предусмотренное настоящим Законом полномочие представителя муниципалитета – полномочие, делегированное муниципалитету государством, отраслевой надзор за осуществлением которого ведет Министерство юстиции Грузии в порядке, установленном Органическим законом Грузии «Кодекс о местном самоуправлении».

Глава V

Легализация регистрационных документов земельных участков сельскохозяйственного назначения в пределах государственного проекта

Статья 17. Основания для легализации регистрационных документов земельных участков сельскохозяйственного назначения в пределах государственного проекта

1. На основании настоящего Закона права на земельные участки сельскохозяйственного назначения регистрируются на основании регистрационных документов, составленных в соответствии с законодательством Грузии.

2. Составленными в соответствии с законодательством Грузии считаются также следующие документы, выданные на земельные участки сельскохозяйственного назначения:

а) приемо-сдаточный акт, выданный Комиссией по земельной реформе, если в нем указаны год выдачи акта и площадь земельного участка и под ним поставлены подписи не менее 2 членов Комиссии по земельной реформе и печать;

б) приемо-сдаточный акт, который не соответствует форме, утвержденной постановлением Кабинета Министров Республики Грузия «О регулировании оформления документации на земельные участки, переданные в пользование гражданам Республики Грузия» от 28 июня 1993 года № 503, но удовлетворяет требованиям, установленным подпунктом «а» настоящей статьи;

в) книжка садовода, выданная садоводческим товариществом, в которой указаны год выдачи книжки, наименование садоводчества и площадь земельного участка, с печатью садоводческого товарищества;

г) решения, принятые общим собранием трудящихся кооперативного сельскохозяйственного предприятия и заседанием кооперативного сельскохозяйственного предприятия на территории Аджарской Автономной Республики, подтвержденные уполномоченным органом местного самоуправления;

д) список распределения земель, составленный Комиссией по земельной реформе, созданной решением органа местного управления села (поселка) в соответствии с постановлением Кабинета Министров Республики Грузия «О реформе земель сельскохозяйственного назначения в Республике Грузия» от 18 января 1992 года № 48, и утвержденный на сельском (поселковом) сходе (общем собрании села (поселка), с прилагаемым планом выделения земель или без такового – если невозможно установить факт утверждения списка распределения земель на сельском (поселковом) сходе (общем собрании села (поселка)).

Глава VI

Альтернативное средство (медиация) разрешения спора в пределах государственного проекта

Статья 18. Общий порядок медиации

1. В случае выявления спора между сторонами в процессе осуществления государственного проекта, кроме проекта особого государственного и общественного значения, Агентство для разрешения этого спора в обязательном порядке обращается к нотариальной медиации или включает в дело медиатора (медиаторов), который (которые) ознакомляет (ознакомляют) стороны с условиями медиации и с их согласия назначает (назначают) время и место встречи. (22.12.2016 N 192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)

2. Медиация осуществляется не позднее 3 недель после обращения к нотариальной медиации/включения медиатора (медиаторов) в дело. В случае недостижения сторонами согласия право на земельный участок регистрируется в порядке, установленном настоящим Законом.

3. Регистрация права собственности на земельный участок в публичном реестре не ограничивает права сторон обращаться к медиации для разрешения спора.

4. В качестве медиатора могут выступать как одно, так и несколько лиц с учетом специфики и сложности спора.



Статья 19. Порядок выбора медиатора/нотариуса-медиатора

1. Процесс медиации ведет (ведут) лицо (лица) со специальными знаниями – медиатор (медиаторы).
2. Процесс нотариальной медиации ведет (ведут) нотариус-медиатор (нотариусы-медиаторы).
3. Стороны спора выбирают медиатора/нотариуса-медиатора из предварительно определенного Агентством списка медиаторов/нотариусов-медиаторов, на основе взаимного соглашения. В случае недостижения согласия, медиатора/нотариуса-медиатора выбирает Агентство.
4. В качестве медиатора выбирается нейтральное и беспристрастное лицо, которое обязано при наличии конфликта интересов заранее заявить об этом.

Статья 20. Процесс медиации

1. Заседание медиации проводится в предварительно определенном, согласованном сторонами месте.
2. Процесс медиации конфиденциален. Не допускается получение у медиатора разъяснений об обстоятельствах, которые ему были доверены сторонами в процессе медиации, кроме случая, когда стороны сами дают согласие на разглашение соответствующей информации.
3. В целях содействия переговорам между сторонами и выявления общих интересов медиатор устраивает со сторонами как индивидуальные встречи, так и совместные встречи сторон.
4. В случае достижения согласия между сторонами оформляется соглашение о медиации, которое подписывают стороны и медиатор, а подлинность подписей удостоверяет нотариус.
5. В случае недостижения сторонами согласия медиатор составляет протокол, который подписывают (подписывает) стороны или (и) медиатор, а подлинность подписей удостоверяет нотариус.
6. Соглашение о медиации, оформленное в соответствии с пунктом 4 настоящей статьи, является основанием для регистрации права на земельный участок.
7. Акт мирового соглашения, оформленный в результате нотариальной медиации, является основанием для регистрации права на земельный участок.

Глава VII

Порядок принятия и обжалования решения регистрирующего органа в пределах государственного проекта

Статья 21. Порядок вовлечения заинтересованных лиц в административное производство

1. Агентство обеспечивает вовлечение заинтересованных лиц в административное производство путем направления им уведомлений и осуществления всех разумных мер для их вовлечения в административное производство.
2. Публичное уведомление об административном производстве также публикуется на официальной веб-странице Агентства (www.napr.gov.ge), официальной веб-странице муниципалитета (при наличии таковой) и на видном месте, что даст возможность ознакомиться с ним лицам, проживающим в соответствующем населенном пункте.
3. В уведомлении указывается информация о заинтересованных лицах, положении земельного участка/земельных участков и дате начала и окончания планировочных работ, установленная в результате обработки документации, удостоверяющей право, и данных, зарегистрированных в публичном реестре.
4. При осуществлении пилотного проекта уведомление о кадастровых работах по планировке/замеру также публикуется не позднее 15 календарных дней до начала кадастровых работ по планировке/замеру.

Статья 22. Порядок принятия и обжалования решения Агентства

Решение Агентства принимается и обжалуется в порядке, установленном Законом Грузии «О публичном реестре».

Глава VIII

Переходные и заключительные положения

Статья 23. Переходные положения, связанные с введением Закона в действие

1. Земельный участок, на который в результате выполненных работ в 12 населенных пунктах Грузии, предусмотренных пилотным проектом, не удастся установить наличие права собственника/лица, имеющего право требовать регистрации права собственности, сроком на один год, регистрируется условно в виде государственной собственности в соответствии с настоящим Законом и иными законодательными и подзаконными нормативными актами Грузии. В указанный срок право собственника/лица, имеющего право требовать регистрации права собственности на указанный земельный участок, регистрируется на основании заявления заинтересованного лица и регистрационной документации, без согласия органа, имеющего полномочие распоряжаться государственным имуществом, а по истечении указанного срока на указанный земельный участок регистрируется право государственной собственности.
2. Кадастровые данные, составленные на основании Указа Президента Грузии «О неотложных мероприятиях, связанных с первичной регистрацией права собственности на землю сельскохозяйственного назначения, и выдаче регистрационных свидетельств гражданам Грузии» от 16 мая 1999 года № 327 и постановления Правительства Грузии «О регистрации права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся на территории Грузии, и регулировании отдельных вопросов, связанных с совершенствованием кадастровых данных» от 28 июня 2012 года № 231, и хранящиеся в публичном реестре, могут быть использованы в целях настоящего Закона как дополнительная информация о положении земельного участка, которая подлежит уточнению, изменению или отмене.
3. Регистрирующий орган в пределах государственного проекта и в целях настоящего Закона правомочен на основании представленных для регистрации кадастровых данных, документации или (и) информации уточнять, вносить изменения, объявлять утратившими силу или признавать недействительными ошибочные или не соответствующие друг другу данные, зарегистрированные на основании Указа Президента Грузии «О неотложных мероприятиях, связанных с первичной регистрацией права собственности на землю сельскохозяйственного назначения, и выдаче регистрационных свидетельств гражданам Грузии» от 16 мая 1999 года № 327 и постановления Правительства Грузии «О регистрации права собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения, находящиеся на территории Грузии, и регулировании отдельных вопросов, связанных с совершенствованием кадастровых данных» от 28 июня 2012 года № 231.
4. В пределах государственного проекта работы (сбор и систематизация документации, удостоверение нотариусом подписей сторон под договором сделки, нотариальная медиация, признание права собственности на земельный участок, медиация, констатация фактов) выполняются безвозмездно (без оплаты), и право собственности на земельный участок и изменения в нем регистрируются без оплаты стоимости услуг, оказанных Агентством.
5. Кадастровые работы по планировке/замеру, выполненные в пределах государственного проекта (в том числе – пилотного проекта), могут возмещаться в порядке, установленном правовым актом Министра экономики и устойчивого развития Грузии, а кадастровые работы по планировке/замеру, выполненные в пределах проекта особого государственного и общественного значения, возмещаются лицом, осуществляющим проект особого государственного и общественного значения. (22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день после опубликования.)
6. Лицо, осуществляющее проект особого государственного и общественного значения, правомочно подать в Агентство заявление о регистрации права собственности заинтересованного лица на земельный участок, если документ, удостоверяющий право собственности, выдан с участием административного органа/должностного лица, органа местного самоуправления, муниципалитета или (и) органа местного управления. (22.12.2016 N192, ввести в действие на 30-й день



после опубликования.)

Статья 24. Подзаконные нормативные акты, подлежащие принятию/изданию в связи с введением Закона в действие

1. Правительству Грузии не позднее 30-го дня после опубликования настоящего Закона определить населенные пункты Грузии, в которых будет осуществляться пилотный проект.
2. Министру юстиции Грузии не позднее 45-го дня после опубликования настоящего Закона утвердить:
 - а) Порядок системной и спорадической регистрации прав в пределах государственного проекта, представления результатов кадастровой описи для публичного ознакомления, их перепроверки и внесения соответствующих изменений и выбора медиатора;
 - б) формы документов, необходимых для административного производства, осуществляемого представителем муниципалитета в пределах государственного проекта.
3. Министру экономики и устойчивого развития Грузии не позднее 45-го дня после опубликования настоящего Закона утвердить порядок оплаты кадастровых работ по планировке/замеру, выполненных в пределах государственного проекта.
4. Мэрам соответствующих муниципалитетов не позднее 45-го дня после опубликования настоящего Закона определить должностных лиц и чиновников мэрий, которым будут переданы полномочия, предоставленные настоящим Законом представителю муниципалитета. (26.07.2017 N1253, ввести в действие со дня официального объявления итогов очередных выборов органов местного самоуправления 2017 года.)

Статья 25. Введение Закона в действие

1. Настоящий Закон, за исключением статей первой–23 настоящего Закона, ввести в действие по опубликовании.
2. Статьи первую–23 настоящего Закона ввести в действие на 45-й день после опубликования.
3. Настоящий Закон действует до 1 июля 2019 года. (13.12.2018 N3965)

Президент Грузии Георгий Маргвелашвили

Кутаиси

3 июня 2016 года

№ 5153-вс

ри

